



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1717720 - SP (2020/0148098-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SOO HWAN LEE
AGRAVANTE : MYUNG SOON LEE
ADVOGADO : MARCEL TEPERMAN - SP306884
AGRAVADO : ROSELI BORGES CARITO
AGRAVADO : GILBERTO CARITO
ADVOGADO : MARCELO COLOGNESE MENTONE - SP270952

DECISÃO

1. Cuida-se de agravo interposto por SOO HWAN LEE e MYUNG SOON LEE de decisão que negou seguimento a recurso especial apresentado contra o v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ fl. 200):

'LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Penhora do imóvel dos fiadores que é utilizado como moradia. Possibilidade. Compreensão da orientação contida no Recurso Especial nº 1.363.368/MS, julgado sob o regime dos recursos representativos de controvérsia. Entendimento do E. STF no RE nº 605.709/SP que ainda não transitou em julgado, não vinculando os demais órgãos judiciais. Pedido de substituição do imóvel constrito pelo imóvel de veraneio. Cumpridos os requisitos insculpidos no art. 847, § 1º, I, do CPC/2015, o pedido pode ser autorizado, com prestígio ao princípio da menor onerosidade ao devedor. Recurso provido, em parte.'

Opostos embargos de declaração contra o acórdão estadual, foram rejeitados (e-STJ fls. 223/228).

Nas razões do recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, os recorrentes apontam violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, 847, *caput*, e § 1º, V, e § 2º, 848, III, IV e V, e 1.022 do CPC/2015, bem como divergência jurisprudencial, alegando, em síntese: *a)* nulidade do julgamento, porquanto não suprida omissão relevante apontada em embargos de declaração, e porque deficiente a fundamentação adotada; *b)* descumprimento da condição de especificar os ônus e encargos incidentes sobre o imóvel ofertado e de apresentar prova de quitação dos débitos condominiais; *c)* que pesquisa realizada pelos recorrentes constatou que *'recai dívida de IPTU sobre o imóvel ofertado, encontrando-se os recorridos inadimplentes com o tributo desde 2017, com inscrição na Dívida Ativa'* (e-STJ fl. 239); *d)* que o imóvel ofertado em substituição ao bem penhorado não atende aos requisitos do art. 848 do CPC/2015, uma vez que situado em foro diverso da execução, tem baixa liquidez e não se apresenta livre de gravame; *e)* que a mera juntada da matrícula do imóvel é insuficiente

para atender às exigências legais; e f) divergência jurisprudencial.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 276/283).

É o relatório. Decido.

2. Conforme reiteradamente decidido por esta Corte, apenas as omissões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, podem alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão.

No caso, o exame atendo dos autos evidencia que o colendo Tribunal de origem, não obstante provocado por meio de embargos de declaração, deixou de examinar questões relevantes expressamente arguídas pelos ora recorrentes, relacionadas a um possível descumprimento das condições legais para o deferimento do pedido de substituição do bem penhorado.

Efetivamente, ao examinar o pedido de substituição do imóvel penhorado apresentado pelos executados, que fora indeferido no primeiro grau de jurisdição, o eg. Tribunal *a quo* decidiu nos seguintes termos (e-STJ fls. 202/205):

"Assente-se, por primeiro, que, em se tratando de fiança locatícia, é admissível a penhora de imóvel tido como bem de família, consoante o que determina o art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, salientando-se que a norma do art. 6º da Constituição Federal não tem alcance absoluto.

[...]

Ademais, o C. STJ pacificou a matéria no julgamento do Recurso Especial nº 1.363.368/MS, apreciado sob o regime dos recursos repetitivos:

“PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. 1. Para fins do art. 543-C do CPC: 'É legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990'. 2. No caso concreto, recurso especial provido”.

Desta forma, considerando que os fiadores assumiram solidariamente com o locatário a condição de principais pagadores (fls. 90/97), a penhora do imóvel residencial é admissível.

[...]

No que concerne à possibilidade de substituir o imóvel penhorado pelo imóvel de veraneio, compete aos executados comprovar as respectivas matrículas e registros por certidão do correspondente ofício, nos termos do artigo 847, § 1º, I, do Código de Processo Civil, ônus que se entende comprovado pelos documentos encartados às fls. 135/137, 142/144 e 161/162.

De mais a mais, o valor venal do imóvel (R\$187.116,44 fls. 144) é superior ao crédito perseguido (R\$170.167,48), o que garante a satisfação integral dos exequentes (fls. 133).

Nesse contexto, a substituição do imóvel residencial dos agravantes pelo imóvel de veraneio deve ser autorizada, em prestígio ao princípio da menor onerosidade, conforme dispõe o artigo 805 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento, em parte, ao recurso

para deferir a substituição da penhora pendente sobre o imóvel de matrícula nº 111.919, do 8º Registro de Imóveis de São Paulo para o imóvel de matrícula nº 61.762, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí.'

Deferida, nesses termos, a substituição do imóvel penhorado, os exequentes opuseram embargos de declaração apontando diversas omissões no julgamento, uma vez que não teriam sido examinadas pela Corte estadual as questões apresentadas nas contrarrazões ao agravo de instrumento, especificamente no que se refere à existência de débitos fiscais relacionados ao imóvel ofertado em substituição e ao descumprimento das exigências dos arts. 847, *caput*, e § 1º, V, e § 2º, e 848, III, IV e V, do CPC/2015 para o deferimento do pedido.

A teor das respectivas razões:

'[...]

14. No entanto, data venha, houve OMISSÃO na apreciação de tese relevante esposada pelos Agravados em Contraminuta, que demonstra que o princípio da menor onerosidade deve sucumbir, no caso em comento, ao princípio do melhor interesse do credor, nos termos do art. 847, caput, do CPC.

15. Isso porque o imóvel oferecido para ser o substituto daquele penhorado se trata de uma Chacára situada em Vinhedo, em Comarca distinta, e que obviamente não possui qualquer liquidez ou interessado em sua compra, pois assim não fosse, os Agravantes já a teriam vendido e quitado os débitos desta ação.

16. Outrossim, em pesquisa no SAJ, os Agravados verificaram que recai DÍVIDA DE IPTU SOBRE O IMÓVEL OFERTADO (fls. 171-175), encontrando-se os Agravantes INADIMPLENTES com o tributo desde 2017, com inscrição na DÍVIDA ATIVA, FATO SOBRE O QUAL NÃO O V. ACÓRDÃO NÃO TECEU NENHUMA CONSIDERAÇÃO.

17. O acúmulo da dívida faz por óbvio diminuir o valor do bem e até mesmo o interesse de hipotéticos compradores.

18. Também deixou de se manifestar o v. Acórdão quanto ao fato de os Agravantes não terem trazido nenhuma prova de quitação de débitos condominiais sobre o imóvel, ônus que lhes competia para análise do pedido, nos termos do art. 847, §1º, IV e V do CPC.

[...]

31. Em realidade, não há nos autos informações suficientes para se concluir que somente haveria dívida de IPTU atrelado ao bem - cujo montante sequer foi deduzido pelo v. Acórdão - uma vez que os Executados, como já explicitado acima, não juntaram certidões comprovando a inexistência de outras dívidas, inclusive dívidas condominiais.'

O Tribunal de origem, no entanto, rejeitou os embargos de declaração, deixando de se manifestar acerca dos diversos pontos objetivamente arguidos pelos embargantes.

Na espécie, contudo, dada a relevância das matérias suscitadas para o adequado deslinde das questões, e considerando, ademais, que na via estreita do recurso especial não podem ser examinadas de plano, em razão da necessidade de prequestionamento e da impossibilidade de incursão no acervo fático-probatório dos autos (Súmula 7/STJ), era de rigor aquele pronunciamento.

Com efeito, acerca das modificações da penhora, o art. 847 do CPC/2015 assim

dispões:

Art. 847. O executado pode, no prazo de 10 (dez) dias contado da intimação da penhora, requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

§ 1º O juiz só autorizará a substituição se o executado:

I - comprovar as respectivas matrículas e os registros por certidão do correspondente ofício, quanto aos bens imóveis;

II - descrever os bens móveis, com todas as suas propriedades e características, bem como o estado deles e o lugar onde se encontram;

III - descrever os semoventes, com indicação de espécie, de número, de marca ou sinal e do local onde se encontram;

IV - identificar os créditos, indicando quem seja o devedor, qual a origem da dívida, o título que a representa e a data do vencimento; e

*V - atribuir, em qualquer caso, valor aos bens indicados à penhora, **além de especificar os ônus e os encargos a que estejam sujeitos.***

*§ 2º Requerida a substituição do bem penhorado, o executado deve indicar onde se encontram os bens sujeitos à execução, **exibir** a prova de sua propriedade e a **certidão negativa ou positiva de ônus**, bem como abster-se de qualquer atitude que dificulte ou embarace a realização da penhora.*

§ 3º O executado somente poderá oferecer bem imóvel em substituição caso o requeira com a expressa anuência do cônjuge, salvo se o regime for o de separação absoluta de bens.

§ 4º O juiz intimará o exequente para manifestar-se sobre o requerimento de substituição do bem penhorado.

Dessa forma, tem-se caracterizada a ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, em razão das omissões da colenda Corte de origem em examinar as questões de fato e de direito expressamente suscitadas pela parte.

Acolhida a preliminar, ficam prejudicadas as demais questões postas no recurso especial.

Diante do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial para anular o acórdão proferido em sede de embargos de declaração, determinando o retorno dos autos ao eg. Tribunal de Justiça, a fim de que outro seja proferido, sanando as omissões apontadas.

Prejudicado, em consequência, o pedido de efeito suspensivo e os embargos de declaração respectivos (e-STJ fls. 341/357 e 385/391).

Publique-se.

Brasília, 04 de setembro de 2020.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator