



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000754

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2296293-77.2024.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante AMAURINO SILVA LISBOA, é agravado LAVES - ADMINISTRAÇÃO E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA SS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANDRADE NETO (Presidente) E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2296293-77.2024.8.26.0000

Agravante: Amaurino Silva Lisboa

Agravado: Laves - Administração e Assessoria Imobiliária Ss Ltda

VOTO Nº 7665

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE NÃO ACOLHEU IMPUGNAÇÃO À PENHORA. ALEGAÇÃO DO AGRAVANTE DE QUE O IMÓVEL OBJETO DE PENHORA ESTÁ SOB A PROTEÇÃO JURÍDICO-LEGAL DA IMPENHORABILIDADE POR SE QUALIFICAR COMO “BEM DE FAMÍLIA”.

AGRAVANTE QUE ASSINARA O CONTRATO, EMPRESTANDO-LHE GARANTIA MATERIALIZADA EM CAUÇÃO REAL, CUJA NATUREZA JURÍDICA E EFEITOS NÃO SE CONFUNDEM COM A FIANÇA, CADA QUAL DESSES INSTITUTOS JURÍDICOS SUBMETIDOS A UM DETERMINADO REGIME JURÍDICO. LEI FEDERAL 8.245/1991 QUE, POR SEU ARTIGO 37, INCISO I, PREVÊ A GARANTIA POR CAUÇÃO.

EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA PREVISTA NO ARTIGO 3º, VII, DA LEI Nº 8.009/90 E QUE SOMENTE CONTEMPLA A HIPÓTESE DE FIANÇA. ROL TAXATIVO E CUJA INTERPRETAÇÃO NÃO PODE SER EXTENSIVA, COMO É PRÓPRIO OCORRER QUANDO SE CUIDAM DE NORMAS RESTRITIVAS. PROTEÇÃO LEGAL AO BEM

DE FAMÍLIA QUE, ASSIM, NÃO SE APLICA À GARANTIA REAL POR CAUÇÃO.

ALEGAÇÃO, OUTROSSIM, DE QUE SE TRATARIA DE UM IMÓVEL DE ALTO VALOR E QUE, APLICADO O PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE, PODER-SE-IA PENHORÁ-LO, MATÉRIA, POIS, QUE NÃO ESTÁ ABARCADA NA DECISÃO AGRAVADA, E QUE ASSIM SOBRE-EXCEDE AOS LIMITES COGNITIVOS DESTE RECURSO, CABENDO AO JUÍZO DE ORIGEM ANALISÁ-LA, SOBRETUDO PORQUE HÁ NELA UM COMPONENTE FÁTICO IMPORTANTE QUE DIZ RESPEITO ÀS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA PENHORA.

DECISÃO REFORMADA, COM RESSALVA. RECURSO EM PARTE PROVIDO. SEM A FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de **fls.452/453** (copiada às fls.53/54) que, nos autos do cumprimento de sentença proferida no âmbito de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, considerando que a Lei nº 8009/90 excetua a impenhorabilidade de bem de família nos casos de fiança prestada em contrato de locação, rejeitou a impugnação à

penhora.

Aduz o agravante/executado, em síntese, que diversamente do consignado pelo juízo de origem e do que afirmara o exequente, não figurou no contrato de locação comercial como fiador, apenas como caucionante, de modo que a exceção prevista no artigo 3º, VII da Lei nº 8009/90 a ele não se aplica, pelo que a penhora deve ser levantada.

Recurso tempestivo, preparado, processado com a concessão do efeito suspensivo e contra-arrazado.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso comporta parcial provimento, e por isso a r. decisão é reformada, mas com ressalva.

São duas as alegações do agravante: a de que não há fiança, senão caução real sobre o imóvel objeto da penhora, e que por isso a exceção à impenhorabilidade por se tratar de um bem de família, essa exceção, prevista na Lei federal 8.009/1990 aplicar-se-ia apenas ao caso de fiança quando firmada em contrato de locação, e não ao instituto da caução real, quando implementada nesse mesmo tipo de contrato. A

outra alegação do agravante, subsidiária, é no sentido de que o imóvel, ainda que se o qualifique como de alto padrão, não obsta que, caracterizada a figura do bem de família, seja inserido na proteção legal decorrente da impenhorabilidade.

Quanto à primeira linha de argumentação, há razão em favor do agravante, porque não se há confundir o instituto da caução real com o da fiança, sobretudo quando se aplicam ambos os institutos no contrato de locação, prevendo a Lei federal 8.245/1991, por seu artigo 37, tanto a caução, quanto a fiança como modalidades de garantia. No caso em questão, o que garante o contrato de locação é a caução real, e não a fiança.

Pois bem, de há muito a doutrina enfatiza que, em se tratando de normas de exceção, a interpretação deve ser restritiva, não se podendo assim aplicar as hipóteses que o Legislador expressamente terá estabelecido, o que se deve aplicar neste caso, havendo, pois, razão ao agravante quanto obtempera que, em prevendo a lei federal 8.009 exceção à fiança no contrato de locação, não se pode ampliar essa restrita hipótese para alcançar a caução real, cuja natureza e efeitos não se ajustam àqueles que a fiança faz gerar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E por isso há razão no que o agravante argumenta, porque se há reconhecer que, em se tratando de caução real, e não de fiança, a exceção prevista na lei federal 8.009/1990 à proteção ao bem de família, essa exceção se não se aplica, de maneira que o agravante pode, em tese, beneficiar-se da proteção legal, se o bem de família caracterizar-se.

E aqui surge a segunda linha de argumentação do agravante, que alega que, conquanto possa eventualmente configurar-se o imóvel como de alto padrão, mesmo assim a impenhorabilidade restaria caracterizada. Mas quanto a esse tema há que se observar que a matéria não foi analisada no contexto da r. decisão agravada, de maneira que o deve ser, depois que o juízo de origem puder conhecer com maior amplitude das características do imóvel, para então poder decidir se o bem é ou não de ser classificado como de alto padrão.

Há apenas que se observar que, em função do princípio da proporcionalidade, princípio de natureza constitucional, em se cuidando de um bem de alto valor, aquela finalidade engendrada pelo Legislador para a proteção do bem de família estaria desatendida, de modo que a penhora de bem dessa caracterização está justificada precisamente pela aplicação do princípio da proporcionalidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alfim, deve-se então dizer que, conquanto possua razão o agravante no argumentar que, no caso de caução real, não há se aplicar a exceção prevista na lei federal 8.009/1990, não lhe socorre o argumento de que, em vindo a se caracterizar o imóvel penhorado como de alto padrão (matéria que, sublinhe-se, deve ser analisada pelo juízo de origem), nesse caso a proteção pelo bem de família deixaria de existir em virtude da aplicação do princípio da proporcionalidade.

Por meu voto, pois, **dá-se parcial provimento a este agravo de instrumento, nos termos aqui estabelecidos.**

Como não houve fixação de encargos de sucumbência na r. decisão agravada, aqui também não se os devem fixar.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR