



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 43059

Registro: 2025.00000000527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2139185-87.2021.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante GUILHERME RODRIGO LOPES, é agravada DENIZE APARECIDA SONEGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO 43059

AGRAVANTE: GUILHERME RODRIGO LOPES

AGRAVADO: DENIZE APARECIDA SONEGO

COMARCA: PIRACICABA – 4ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: MARIANA MARIA MELHADO LIMA MACIEL

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPEJO CUMULADO COM COBRANÇA – CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – CAUÇÃO DE IMÓVEL COMO GARANTIA – ART. 37, I DA LEI DE LOCAÇÕES – NÃO SE CONFUDE COM FIANÇA – IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO GARANTIDOR

- O contrato de locação firmado entre as partes indica expressamente que a garantia ofertada ao contrato é caução, uma das modalidades taxativas previstas na Lei de Locação;
 - A fiança e seus efeitos não se presumem, já que, por ser um contrato benéfico e gratuito, não admite interpretação extensiva (art. 819 do Código Civil);
 - Não é possível nesse caso entender que a caução imobiliária prestada configuraria hipoteca. Isso porque, segundo a jurisprudência do STJ, a penhorabilidade excepcional do bem de família, prevista no art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90, só incide em caso de hipoteca dada em garantia de dívida própria, e não de dívida de terceiro (AgInt no AREsp 1.551.138/SP);
 - O imóvel objeto dos autos – dado como caução – é IMPENHORÁVEL, mesmo que o agravante tenha outro imóvel. Ainda que exista outro bem registrado em nome do Recorrente, tal fato, por si só, não é suficiente ao afastamento da impenhorabilidade do imóvel destinado à residência.
- RECURSO PROVIDO**

Vistos.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão da R. Primeira Instância que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, ao argumento de que o imóvel dado em garantia no contrato de locação não se reveste do caráter da impenhorabilidade de bem de família.

Sustentou o agravante, em suma, que a condição de bem de família é irrenunciável e que o imóvel penhorado é o único da família.

O efeito suspensivo foi concedido. Contraminuta a fls. 93/109.

VOTO 43059

Acórdão de fls. 389/394 deu provimento ao recurso, para afastar a penhora sobre o imóvel do agravante.

Opostos embargos de declaração, estes foram acolhidos com efeito infringente, para modificar o Acórdão anterior, para NEGAR provimento ao recurso, ao argumento de que, a despeito de ter dado como caução o seu imóvel, não sendo ele o seu único bem, não lhe recai os benefícios da impenhorabilidade do bem de família.

Interposto recurso especial pelo agravado, este foi provido, determinando que a Câmara efetuasse novo julgamento do agravo de instrumento, ao argumento de que houve negativa de vigência ao artigo art. 5º, § 1º, DA LEI Nº 8.009/90.

É o relatório.

Trata-se na origem de cumprimento de sentença iniciado por Denize Aparecido Sonogo em face de AutoPosto Pirâmide Piracicaba Ltda. e Guilherme Rodrigo Lopes, em ação de despejo por falta de pagamento.

No contrato de locação do imóvel não residencial, figurou como locatário o AutoPosto Pirâmide Piracicaba Ltda., representado por Ailton Feola e Silvia Helena Pires Feola. Como garantia, foi dada CAUÇÃO IMOBILIÁRIA, de propriedade de Guilherme Rodrigo Lopes (fls. 43/50 dos autos originais). O contrato foi devidamente levado a registro.

Esclarece-se que, no caso em tela, o imóvel situado na Rua das Abélias, nº 641, Alphaville Dom Pedro, em Campinas – SP, matrícula nº 111.550 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP, **foi dado como caução imobiliária em contrato de Locação de Imóvel Comercial**, e posteriormente teve decretada a sua penhora pela r decisão monocrática objeto do agravo de instrumento.

Por esta Câmara, a penhora foi afastada, reconhecendo sua **impenhorabilidade**, ao argumento de que a caução imobiliária oferecida em contrato de locação não consta como uma situação na qual o art. 3º da Lei autorize a penhora do bem de família. Assim, não é possível a penhora do bem de família mesmo que o proprietário tenha oferecido o imóvel como caução em contrato de locação.

Posteriormente, a impenhorabilidade foi afastada, nos embargos de

VOTO 43059

declaração, ao argumento de que o executado possuía OUTRO IMÓVEL, apresentado a fls. 260/264, localizado na Rua Maestro Diogo Hugo, nº 70.

Contudo, de fato, o imóvel objeto dos autos – dado como caução – é IMPENHORÁVEL, mesmo que o agravante tenha outro imóvel. Dizendo de outro modo, ainda que exista outro bem registrado em nome do Recorrente (este passível de penhora, aliás!), tal fato, por si só, não é suficiente ao afastamento da impenhorabilidade do imóvel destinado à residência do Recorrente Guilherme, nos exatos termos do art. 5º, parágrafo único da Lei [nº 8.009, de 29 de março de 1990](#).

Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. INDICAÇÃO DO BEM À PENHORA PELA PRÓPRIA EXECUTADA. PRETENDIDA SUBSTITUIÇÃO. IMÓVEL PENHORADO QUE CONSTITUI A RESIDÊNCIA DA EXECUTADA. EXISTÊNCIA DE OUTRO BEM PENHORÁVEL. PRETENDIDA SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA. POSSIBILIDADE. Consoante restou consignado no v. acórdão combatido, entende este Sodalício que o devedor não perde o direito de alegar a impenhorabilidade de bem de sua propriedade quando se tratar de bem de família, pois, “na hipótese, a proteção legal não tem por alvo o devedor, mas a entidade familiar, que goza de amparo especial da Carta Magna” (REsp 351.932/SP, Relator p/ Acórdão Min. Castro Filho, DJU 09.12.2003). Nos casos em que a família resida no imóvel que nomeou à penhora, a orientação deste Sodalício tem afastado a exigência de que o referido imóvel seja o único de seu domínio para que possa suscitar sua impenhorabilidade. Nesse sentido, os seguintes arestos: REsp 435.357/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 03/02/2003, e REsp 325.907/PR, Rel. Min. José Delgado, DJ 24.09.2001. Dessa forma, a jurisprudência exige a presença de dois requisitos, embora não em conjunto, para caracterizar a impenhorabilidade do bem de família, quais sejam: a) restar demonstrado ser o bem penhorado o único imóvel de propriedade do executado; ou b) se constatado que, embora a executada possua outro imóvel, o bem oferecido à penhora constitui a moradia da executada e de sua família. No particular, consoante se verifica dos termos do r. voto condutor do v. acórdão recorrido, a quem compete o exame dos elementos fático-probatórios reunidos nos autos, verifica-se que a executada possui outro bem que pretende substituir pelo primeiramente indicado. (STJ - REsp: 646416 RS 2004/0026655-6, Relator: Ministro FRANCIULLI NETTO, Data de Julgamento: 24/08/2004, T2 -SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJ 28.02.2005 p. 301).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 43059

Destarte, DOU PROVIMENTO ao recurso, para afastar a penhora sobre o imóvel do agravante.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
Relatora