



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000277637

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2359310-87.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MANOEL AMOEIRO VISPO, são agravados LENIZE MAZZEI, PATRÍCIA DE BARROS COCCAPIELLER e NATHALIA DOS PRAZERES VISPO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2359310-87.2024.8.26.0000.

Agravante: Manoel Amoeiro Vispo.

Agravadas: Lenize Mazzei, Patrícia de Barros Coccapieller e Nathalia dos Prazeres Vispo.

Ação: Cobrança de Débitos Locatícios (cumprimento de sentença).

Origem: 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana.

Juíza de 1ª instância: Dra. Carina Bandeira Margarido Paes Leme.

Voto nº 14.635.

PROCESSUAL CIVIL. Oposição ao julgamento virtual. Irrelevância no caso, pois ausente prejuízo concreto ao direito de defesa da parte. Hipótese, ademais, em que sequer cabe a sustentação oral. Art. 937, IX, do CPC. Diretriz do STJ. Inclusão em pauta telepresencial ou presencial indeferida.

IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. FIANÇA. Contrato de locação comercial. Penhora do bem imóvel, onde o agravante alega residir. Irretorquível que a garantia locatícia prestada foi a fiança (e não caução). Contrato que é claro ao qualificar o recorrente como fiador. Questão, ademais, que fundamentou sua legitimidade passiva na ação de conhecimento e não foi impugnada, mas admitida. Inteligência do art. 374, II e III, do CPC. Indicação, como garantia, de outro imóvel que não configura caução e nem afasta a garantia pessoal expressamente outorgada. Impenhorabilidade não configurada. Entendimento firmado, com repercussão geral, pelo STF (Tema 1127) e em recurso repetitivo pelo Tribunal da Cidadania (Tema 708). Inteligência das Súms. 549 do STJ e 8 desta Corte. Precedentes. Juízo de proporcionalidade já realizado quando o Pleno da Corte Suprema reputou constitucional esse tipo de penhora. Inexistência de afronta ao direito de moradia. Bens, até então, indicados à penhora que foram, justificadamente, rejeitados. Execução que tramita no interesse da credora. Terreno que apenas foi apresentado em substituição nesta instância. Modificação que deverá ser avaliada na origem, pena de supressão de instância, e a partir de elementos fornecidos pelo devedor. Observância dos arts. 797, 789 e 847 do CPC. Litigância de má-fé configurada. Decisão mantida. Recurso desprovido, com observação.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão constante às fls. 635 (origem), não declarada (fls. 647 – origem), que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel inscrito na Matrícula nº 131.683 do 15º CRI de São Paulo/SP.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a garantia oferecida no contrato de locação se tratava de caução, e não fiança; b) tal matéria não foi debatida na fase de conhecimento, de modo que não há coisa julgada a este respeito; c) o imóvel é bem de família, a servir como moradia ao agravante, sua esposa e filha; d) essa questão é de ordem pública, pode ser reconhecida a qualquer tempo e alegada por simples petição; e) o ato judicial não está fundamentado e deve ser anulado; f) o contrato de locação não foi averbado nas matrículas dos imóveis; g) a interpretação do ajuste deve favorecer aquele que não o elaborou; h) a execução há de ser realizada pelo meio menos gravoso ao executado, e foram oferecidos outros bens à penhora; i) ao contrário do entendido, o imóvel ofertado não foi arrematado; j) há crédito em processo judicial que pode ser penhorado pelo exequente, além de veículos e outros imóveis; k) a medida é excessiva, e viola o direito à moradia.

Recebido com parcial efeito suspensivo (fls. 36/37), vieram aos autos respostas (fls. 46/60 e 63/66).

Oposição ao julgamento virtual (fls. 42).

É a síntese do necessário.

Prima facie, à míngua de *argumentação idônea a bem evidenciar efetivo prejuízo ao direito de defesa da parte* (fls. 42)¹, fica indeferida a inclusão do reclamo em pauta telepresencial ou presencial.

A realização do julgamento por meio virtual, mesmo com a oposição pela parte, não gera, em regra, prejuízo nas hipóteses em que não há previsão

¹ STJ, AgInt no AREsp 2.110.718/SP, rel. Min. Marco Buzzi, j. 27.03.2023. Em igual sentido e da mesma Corte: AgInt no AREsp 2.268.195/SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27.03.2023.

*legal ou regimental de sustentação oral, sendo imprescindível, para a decretação de eventual nulidade, a comprovação de efetivo prejuízo na situação concreta.*²

E mais: sequer cabe à espécie sustentação oral, que só se justifica – no agravo de instrumento – na hipótese de recurso *interposto contra decisões interlocutórias que versem sobre tutelas provisórias de urgência ou da evidência.*³

No mérito, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o que permite⁴ seja ela mantida.⁵

Com efeito, em síntese, sustenta o agravante que *a modalidade de garantia oferecida no contrato de locação mencionado não foi a de fiança, mas sim de caução hipotecária, conforme prevê o artigo 38 da Lei do Inquilinato, tendo sido especificado o imóvel garantidor da obrigação na cláusula 17ª do contrato (sic) (fls. 21), de modo que, no seu entender, resta impenhorável o imóvel identificado pela Matrícula nº 131.683 do 15º CRI de São Paulo/SP (fls. 364/369 – origem), localizado na rua Simões Machado, nº 73, bairro Tucuruvi, na cidade de São Paulo/SP, por se tratar de bem de família.*

O crédito exequendo está consubstanciado na r. sentença (fls. 10/12 – origem) – inalterada pelo V. Acórdão de fls. 13/17 (origem) – que condenou o agravante e as coexecutadas – Natália e Patrícia – ao pagamento *dos aluguéis e demais encargos locatícios vencidos e não pagos referentes ao período indicado inicial (excluída a multa por infração contratual; fls. 48), acrescidos de correção monetária, juros de mora de 1% ao mês, ambos contados do vencimento de cada uma das prestações inadimplidas e, ainda, de multa contratual de 10% na forma do*

² STJ, REsp 1.995.565/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22.11.2022.

³ CPC, art. 937, VIII.

⁴ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

⁵ RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

contrato (sic) (fls. 12 – origem).

Vê-se que o negócio jurídico ensejador da obrigação debatida é a **locação comercial do imóvel** situado na *rua Aviador Gil Guilherme, nº 134, Santa, na cidade de São Paulo*, tendo figurado como locatárias as coexecutadas e a Cachaçaria Dumont Ltda – ME; e **como fiadores o agravante** – Manuel – além da sua esposa, Maria das Dores (fls. 543 – origem).

Nesse passo, é irrelevante que tenham as partes especificado o imóvel localizado na *rua Gabriel Pizza, nº 636, apartamento nº 85, também na cidade de São Paulo/SP* e sua vaga de garagem como garantias da obrigação assumida (cláusula décima sétima – fls. 547 – origem), pois **tal cominação não tem o condão de tornar ineficaz a garantia pessoal expressamente outorgada pelo agravante e sua esposa**.

Logo, a tese da caução – e com ela a da dupla garantia – não resiste a um sopro do bom direito.

E os fiadores, **também de modo expresso**, obrigaram-se *solidariamente* por eventuais débitos advindos desse negócio jurídico, **que a eles por óbvio interessava**, inclusive a abrirem mão do benefício de ordem (cláusula décima sexta, parágrafo primeiro – fls. 547 – origem).⁶

Aliás, como bem anotou o MM. Juízo singular, *a fiança foi a garantia validamente firmada como confessado na fase de conhecimento (fls. 57 e ss) e reconhecido por sentença transitada em julgado (sic)* (fls. 635 – origem).

Aqui, não se sustenta a alegação de que *não houve discussão em fase de conhecimento quanto a garantia contratual, portanto, não há que se falar em confissão ou coisa julgada, devendo prevalecer a tese de que a garantia foi na modalidade de caução (sic)* (fls. 05), afinal, não sendo o agravante locatário, **sua legitimidade passiva estava fundada na garantia pessoal concedida**, o que não foi contrastado oportunamente.

⁶ CC, art. 828, I e II.

É o que consta na causa de pedir da ação de conhecimento (processo nº 1038453-25.2015.8.26.0001):

O valor mensal da locação foi inicialmente fixado na quantia de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), o qual deveria ser pago até o dia 29 de cada mês, diretamente à proprietária requerente, através de depósito em conta bancária ou à sua ordem, sendo que referido valor deveria ser reajustado anualmente pelo IGPM ou outro índice que venha substituí-lo. Foi também constituído como fiador, o Sr. Manuel Amoreiro Vispo, com a outorga de sua esposa Maria das Dores dos Prazeres Vispo, que responde solidariamente pela locação, sem benefício de ordem (sic) (fls. 03 – de lá – g.n.)

Embora o agravante tenha apresentado contestação (fls. 187/211), **sua posição de fiador não foi impugnada, tendo ele expressamente admitido**⁷ que *afiançou o contrato descrito na inicial, com término previsto para 24 de abril de 2014 (sic) (fls. 188 – de lá)*, o que permite reputá-lo litigante de má-fé.⁸

Irretorquível sua condição de fiador, não vinga a tese de impenhorabilidade do imóvel apresentado como bem de família.

Isto porque, à luz do comando expresso inscrito no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, regular se mostra a constrição; aliás, registre-se, é essa a diretriz do Augusto Supremo Tribunal Federal:

A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não

⁷ CPC, art. 374, II e III.

⁸ CPC, art. 80, I.

*ofende o art. 6º da Constituição da República.*⁹

Esse entendimento foi **recentemente ratificado, com repercussão geral**, pelo Plenário da Corte Suprema, no Recurso Extraordinário nº 1.307.334/SP, Tema 1127:

*É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.*¹⁰

Tal tese vem ao encontro das Súmulas do Tribunal da Cidadania e desta Corte Bandeirante. Vejamo-las:

Súm. 8 desta E. Corte: *É penhorável o único imóvel do fiador em contrato locatício, nos termos do art. 3º, VII, da Lei 8.009, de 29.03.1990, mesmo após o advento da Emenda Constitucional nº 26, de 14.02.2000.*

Súm. 549 do STJ: *É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.*

Sobre a problemática posta, o intérprete soberano da legislação federal já havia, inclusive, firmado entendimento em **recurso processado pelo rito dos repetitivos** (Tema 708):

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

⁹ STF, RE 407.688-8, rel. Min. Cezar Peluso, j. 08.02.2006.

¹⁰ STF, RE 1.307.334/SP, rel. Min. Alexandre de Moraes, j. 08.03.2022.

*n. 8.009/1990'. 2. No caso concreto, recurso especial provido.*¹¹

E como não poderia ser diferente, outra não é a linha desta Colenda 28ª Câmara:

*LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Penhora de direitos dos fiadores em imóvel residencial. Possibilidade. Compreensão da orientação contida no Recurso Especial nº 1.363.368/MS, julgado sob o regime dos recursos representativos de controvérsia. O E. STF no RE nº 1.307.334/SP, em julgamento realizado em 08 de março de 2022, por maioria de votos, consolidou o entendimento, com repercussão geral: "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial" (tema 1127). Recurso desprovido.*¹²

Se a penhora do imóvel alegadamente “bem de família” dos fiadores, é constitucional (**e isso está definido**), *data venia*, o juízo de proporcionalidade já foi feito pelo Pleno do STF, sem que se possa falar – no meu sentir – em afronta ao direito de moradia.

Assim, possível se mostra a penhora do imóvel constante na Matrícula nº 131.683 do 15º CRI de São Paulo/SP (fls. 364/369 – origem).

De outra banda, a respeito do argumento de que *a penhora deve ser pelo meio menos gravoso ao executado (sic)* (fls. 05) e que *há outros meios de se proceder com a execução sem a penhora de bem de família, sendo que no presente caso, foi indicado crédito em outros autos que estão sendo recebidos, bem como outros imóveis que podem ser penhorados ou arrematados – para que, se o caso, depois se discuta a questão de penhora de bem*

¹¹ STJ, REsp 1.363.368/MS, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 12.11.2014.

¹² TJSP, AI 2009635-05.2022.8.26.0000, rel. Dimas Rubens Fonseca, j. 25.03.2022.

de família (sic) (fls. 06), é necessário tecer algumas considerações.

Apesar de estar em curso a penhora de créditos existentes em outro processo (fls. 24), por se tratar de quantia insuficiente para quitar o débito (itens 43 e 44 – fls. 57), a execução deve prosseguir no interesse do credor¹³; sendo certo que *deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios*.¹⁴

Acerca da *vaga de garagem matriculada sob o nº 54.150 perante ao 3º Cartório de Registro de Imóveis (sic)* (fls. 26), pois oposta justificativa válida pela credora – dificuldade de expropriação porque atrelada a imóvel já alienado e valor insuficiente para quitar o débito (itens 45 e 46 – fls. 57/58) –, inviável a substituição.

A possibilidade de substituição do bem constrito pelo imóvel consistente em *terreno vago, quadra 06, lote 17, situado na r Solange Aparecida Batista Francisquine, nº 0, no lugar denominado Portal das Brisas (sic)* (fls. 26), pena de supressão de instância, há de ser postulada na origem.

Ex positis, pelo meu voto:

a) NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

b) como litigante de má-fé, CONDENA-SE o Manoel Amoeiro Vispo ao pagamento de multa de 1,1% do débito em execução.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹³ CPC, art. 797.

¹⁴ CPC, art. 831.