



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035322-76.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante SOLITEC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA ME, é agravada JÉSSICA MOREIRA DE SOUZA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

**CARLOS DIAS MOTTA**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2035322-76.2025.8.26.0000**

**26ª Câmara de Direito Privado**

**Agravante: Solitec Empreendimentos e Construções Ltda Me**

**Agravado: Jéssica Moreira de Souza**

**Comarca: Santo André**

**Juiz: Alberto Gentil de Almeida Pedroso**

**Voto nº 32664**

Agravo de instrumento. Despejo por falta de pagamento. Cumprimento de sentença. Recurso interposto contra a r. decisão que reconheceu imóvel como bem de família e determinou o levantamento da constrição que recaiu sobre o bem dado em caução. Inviabilidade da penhora de imóvel objeto de caução, quando se trata de bem de família. Hipótese na qual constituída caução, que não se confunde com fiança. Imóvel destinado à residência dos caucionantes. Penhorabilidade do imóvel do fiador locatício (art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90), que não comporta interpretação extensiva. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

**Vistos.**

Trata-se de Agravo de Instrumento, sem requerimento de efeito suspensivo, interposto pela exequente Solitec Empreendimentos e Construções Ltda Me em razão da r. decisão de fls. 450/451, proferida no cumprimento de sentença nº 0008786-20.2023.8.26.0554, pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André, que reconheceu imóvel como bem de família e determinou o levantamento da constrição que recaiu sobre o bem dado em caução.

Alega a agravante, em resumo, que: o contrato de locação foi firmado em 17 de janeiro de 2.022, enquanto o casamento da devedora e o proprietário do imóvel ocorreu em 11 de setembro de 2.021, com regime de comunhão parcial de bens; o débito perseguido nos autos não é apenas de titularidade da devedora/agravada, mas também, de seu marido, que além de ser devedor solidário em virtude do regime matrimonial existente, entregou seu próprio imóvel como garantia do pacto firmado; o garantidor se beneficiou com a

a obrigação contraída pela devedora principal, vez que o bem locado foi utilizado pela executada para abertura de seu estabelecimento comercial, logo, por ser casada com o garantidor, este se beneficiou dos frutos do comércio; ainda que o bem seja utilizado para moradia da família da executada, o fato do garantidor ter se beneficiado da locação em comento, faz com que o imóvel dado em garantia não preencha os requisitos da impenhorabilidade; sendo o garantidor casado com a devedora principal, com casamento anterior ao contrato ora executado, torna-se devedor solidário da obrigação; tendo garantidor ofertado seu imóvel como garantia do pacto firmado, bem como, sendo beneficiário do comércio estabelecido no imóvel locado pela devedora, houve renúncia à condição de bem impenhorável por parte do proprietário.

O recurso foi regularmente processado (fls. 464), com apresentação de resposta (fls. 467/473).

**É o relatório.**

**Decido:**

A r. decisão agravada foi proferida nos seguintes termos:

*Fls. 415/419. Tratando-se de matéria de ordem pública, passo a análise do pedido de declaração de impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula nº 95.994 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, penhorado às fls. 406/407.*

*Assiste razão à impugnante.*

*Com efeito, dispõe o Art. 1º da Lei nº 8.009/90 que: O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.*

*No presente caso, estão configurados os pressupostos da impenhorabilidade, já que o imóvel serve de residência à entidade familiar, conforme documentos juntados às fls. 420/431 (contas de telefone, internet e energia elétrica) e fls. 433/441 (imposto de renda do cônjuge da executada).*

*(...)*

*Ante o exposto, reconheço o imóvel em questão como bem de família e determino o levantamento da constrição que recaiu sobre o bem dado em caução.*

*Manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 10 dias. Em caso de inércia, aguarde-se provocação no arquivo.*

*Intime-se.”*

Com efeito, bem reconhecida a impenhorabilidade do imóvel de propriedade da executada dado em caução de contrato locatício (fls. 404 da origem).

Não se desconhece que dispõe o artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 que “a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista, ou de outra natureza, salvo se movido por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”.

Todavia, não cabe interpretação extensiva de tal dispositivo legal. E na hipótese destes autos houve caução, e não fiança, o que não se confunde. Ainda, os documentos de fls. 420/431 e 433/441 dos autos de origem (contas de telefone, internet e energia elétrica e imposto de renda do cônjuge da executada) comprovam de forma suficiente que a propriedade é efetivamente utilizada como residência pela agravada e sua família.

Logo, de fato impenhorável a propriedade do imóvel dado em caução, uma vez que caracterizada como bem de família.

Neste sentido, posicionamento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. LOCAÇÃO. 1. ALEGAÇÃO DE FATO NOVO SOMENTE NAS RAZÕES DE AGRAVO INTERNO. IMPOSSIBILIDADE. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. INAPLICABILIDADE DO DISPOSTO NO ART. 1.025 DO CPC. 3. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 4. BEM DE FAMÍLIA. IMPOSSIBILIDADE DE EXCUSSÃO DA GARANTIA. PRECEDENTES. 5. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 6. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 7. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Acerca do alegado fato novo noticiado pelo agravante com a juntada de documento na interposição do agravo interno, para além de tratar-se de inadmissível inovação recursal, tampouco seria dado a este Tribunal deliberar, em primeira mão, sobre o seu conteúdo, haja vista envolver discussão sobre matéria probatória, o que lhe é vedado na via recursal especial, conforme assentado na Súmula n. 7/STJ.
2. O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial - Súmulas n. 282/STF e 211/STJ. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento implícito.
3. O recurso especial possui natureza vinculada, exigindo, para o seu cabimento, a imprescindível demonstração da parte recorrente, de forma clara e precisa, dos dispositivos apontados como malferidos pela decisão recorrida juntamente com argumentos suficientes à exata compreensão da controvérsia estabelecida, sob pena de inadmissão pela aplicação da Súmula 284/STF.
4. **De fato, "em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Caso o legislador desejasse afastar da regra da impenhorabilidade o imóvel residencial oferecido em caução o teria feito, assim como o fez no caso do imóvel dado em garantia hipotecária (art. 3º, V, da Lei 8.009/90)" (REsp 1.873.594/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/3/2021, DJe 4/3/2021).**
5. No caso, infirmar as conclusões alcançadas pelo acórdão recorrido, acerca do reconhecimento do imóvel como bem de família e, portanto, impenhorável, exige a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais, o que é vedado no âmbito do recurso especial, consoante as Súmulas 5 e 7 desta Corte.
6. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte Superior, a incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.
7. Agravo interno improvido.  
(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.210.235/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023.)

Outro não é o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça, a saber:

Agravo de instrumento — Execução. Locação. Decisão que rejeitou impugnação à penhora de imóvel. Insurgência. Impossibilidade de penhora do imóvel dado em caução a contrato de locação. Necessidade de se verificar, no juízo, se o imóvel é bem de família. Agravo parcialmente provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2265714-83.2023.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024)

Agravo de instrumento. Locação de imóvel não residencial. Ação de despejo cumulada com cobrança em fase de cumprimento de sentença. Decisão que acolheu impugnação à penhora de imóvel do locatário executado. Entendeu o magistrado que seria nula a fiança como garantia locatícia, pois locatário e fiador confundem-se na mesma pessoa e, não havendo impugnação do exequente quanto à alegação de se tratar de bem de família, ordenou o levantamento da constrição. Inconformismo do exequente. Não acolhimento. Não obstante os termos adotados na redação do contrato, não se está diante de verdadeira confusão entre locatário e fiador, pois não há fiança propriamente dita, sendo a garantia locatícia, em realidade, a caução real. Locatário que expressamente indicou o imóvel, ulteriormente penhorado, como garantia da locação. Circunstância irrelevante. Conforme entendimento sedimentado pelo STJ, o fato de o imóvel ter sido ofertado como garantia em locação não afasta a proteção da impenhorabilidade conferida ao bem de família, sendo incontroversa, no caso, a caracterização do imóvel constricto como tal. Penhora que não poderia mesmo subsistir. Decisão agravada mantida. Recurso não provido

(TJSP; Agravo de Instrumento 2134347-67.2022.8.26.0000; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/08/2023; Data de Registro: 03/08/2023)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Locação não residencial. Pleito de reconhecimento da impenhorabilidade de bem de família. Bem de família dos caucionantes. Penhora. Impossibilidade. Em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90. Precedentes do STJ. Decisão reformada. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2140021-55.2024.8.26.0000; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro: 23/07/2024)



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, deve ser mantida a r. decisão agravada.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

**CARLOS DIAS MOTTA**  
Relator