



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042207-09.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes CAIO MARCELO DE OLIVEIRA SANTOS, VERÔNICA CIBELY JORGE DE LIMA e FRANCISCA NONATO DE LIMA, é agravado VAGHARSHAG AVEDIS MARKOSSIAN.

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. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 25 de março de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INST. N° 2042207-09.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (1ª VC — FR DE SANTANA)

**AGTES: CAIO MARCELO DE OLIVEIRA, VERÔNICA CIBELY
JORGE DE LIMA E FRANCISCA NONATA DE LIMA**

AGDO: VAGHARSHAG AVEDIS MARKOSSIAN

**JD 1º GRAU: ARIANE DE FÁTIMA ALVES DIAS PAUKOSKI
SIMONI**

VOTO N° 57.565

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS. AÇÃO DE DESPESJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Insurgência contra o r. pronunciamento que rejeitou a impugnação apresentada pelos executados. Adjudicação perfeita, acabada e irretratável. Assinatura do respectivo auto e o registro da carta de arrematação na matrícula do bem ocorrido em 05 de março de 2024. Possibilidade de penhora do imóvel da fiadora. Art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Compreensão da orientação contida no Recurso Especial nº 1.363.368/MS, julgado sob o regime dos recursos representativos de controvérsia. Entendimento consolidado pelo E. STF no julgamento do RE nº 1.307.334/SP, 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.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **CAIO MARCELO DE OLIVEIRA, VERÔNICA CIBELY JORGE DE LIMA e FRANCISCA NONATA DE LIMA** contra decisão proferida nos autos do incidente de cumprimento de sentença que lhe move **VAGHARSHAG AVEDIS MARKOSSIAN**, que rejeitou a impugnação

apresentada (fls. 987/989 – cumprimento de sentença).

Sustentaram os executados, ora agravantes, em síntese, que o imóvel objeto de penhora consiste em bem de família; que se trata de matéria de ordem pública e, portanto, não sujeita à preclusão; que o valor do débito em execução é muito superior ao atribuído ao imóvel, e que deve ser determinada a suspensão da decisão que autorizou a adjudicação do bem (fls. 01/13).

Foi indeferido o efeito suspensivo requerido.

Foi apresentada contraminuta com pleito de manutenção da r. decisão agravada.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.015 do Código de Processo Civil¹.

Este agravo de instrumento tem como escopo a modificação da r. decisão proferida nos autos do incidente de cumprimento de sentença, que rejeitou a impugnação apresentada.

Trata-se de cumprimento de sentença proferida em ação de despejo por falta de pagamento c. c. cobrança, que condenou os réus, ora agravantes, CAIO MARCELO DE OLIVEIRA (locatário), VERÔNICA CIBELY JORGE DE LIMA e FRANCISCA NONATA DE

¹ Art. 1.015. Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

LIMA (fiadoras), ao pagamento do débito locatício apontado, com os devidos acréscimos, além dos encargos sucumbenciais, nos termos do V. Acórdão de fls. 156/162 – autos principais.

Os agravantes, após sua intimação para efetuarem o pagamento do débito executado, permaneceram inertes quanto ao pagamento da integralidade do valor devido, sobrevindo a penhora da unidade autônoma objeto da matrícula nº 36.360 (localizado na rua Alfredo Pujol nº 263, apartamento 33, São Paulo/SP – fls. 722 – incidente), que foi objeto de avaliação judicial, conforme laudo de fls. 819/838 do incidente, que foi homologado pelo r. pronunciamento de fls. 849 dos autos principais, fixando-se o valor do bem em R\$323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais) para outubro de 2022.

Por meio do r. pronunciamento de fls. 857/858 do incidente, deferiu a adjudicação do imóvel pelo agravado, cujo auto foi lavrado em 12 de dezembro de 2023 (fls. 897 – autos do incidente).

Posteriormente, houve a expedição do mandado de imissão do agravado na posse do imóvel adjudicado (fls. 950/951 – autos do incidente), sobrevindo o oferecimento de impugnação pelos agravantes (fls. 956/968 – autos do incidente), que foi rejeitada pelo Magistrado *a quo*, motivo da interposição do presente recurso.

Assente-se, todavia, que da leitura da matrícula do imóvel objeto de penhora (fls. 926/935 dos autos do incidente), depreende-se que a

adjudicação está perfeita, acabada e irretratável, haja vista a assinatura do respectivo auto e o registro da carta de arrematação na matrícula do bem, ocorrido em 05 de março de 2024, não havendo que se falar, a esse tempo, em anulação do ato expropriatório.

Por outro lado, ainda que assim não fosse, reconhecida a qualidade de fiadora da agravante VERÔNICA CIBELY JORGE DE LIMA no contrato de locação, cabível a penhora do seu imóvel, ainda que se trate de 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.

Confira-se: *"Responde a fiadora pelos débitos da locação com todos os seus bens, independentemente de terem eles sido dados em garantia desse contrato. O imóvel residencial da fiadora em locação predial urbana, ainda que seja destinado à residência dela e/ou de seus familiares, pode ser penhorado (art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90). Precedentes do E. STF e do E. STJ"*².

Neste mesmo sentido: *"EMBARGOS À ARREMATÇÃO. Execução de Título Extrajudicial. Contrato de locação. Fiança. Penhora e arrematação de imóvel residencial do fiador. Alegação de impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de bem de família e de inconstitucionalidade do artigo 3º,*

² SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (27ª Câmara de Direito Privado). Apelação nº 9120541-65.2007.8.26.0000. Rel. Des. Moraes Pucci. J. 31/07/2012.

VII, da Lei n. 8.009/90. Inocorrência. Constitucionalidade declarada pelo Plenário do STF em sede de controle difuso. Direito social à moradia que é compatível com a penhorabilidade do imóvel quando a obrigação decorre de fiança prestada em contrato de locação. Precedentes. Tese rejeitada”³.

Pertinente ainda mencionar a Súmula nº 8 desta E. Corte Estadual, que assim preconiza: “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”.

Na mesma direção a Súmula nº 549 do C. STJ: “É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”.

Além disso, 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

³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (28ª Câmara de Direito Privado). Apelação nº 0057793-42.2010.8.26.0002. Rel. Des. Gilson Delgado Miranda. J. 11/12/2012.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provido"⁴.

Cumprе destacar que, afastando divergência interpretativa sobre o tema no âmbito constitucional, o Plenário do Excelso Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Extraordinário nº 1.307.334/SP, realizado em 08 de março de 2022, por maioria de votos, consolidou o seguinte 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).

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR

⁴ 4 BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça. Segunda Seção. REsp 1363368/MS. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. J. 12/11/2014.