



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2145635-41.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2145635-41.2024.8.26.0000/50000

Registro: 2025.0000286395

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2145635-41.2024.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que são agravantes DOUGLAS BENAVIDES e ROSELI LUBINI BENAVIDES, é agravado PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2145635-41.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2145635-41.2024.8.26.0000/50000

6ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP

Agravantes: DOUGLAS BENAVIDES e ROSELI LUBINI BENAVIDES

Agravado: PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA

Interessada: TOTAL SOLUTION CONSULTORIA LTDA

MM. Juíza de Direito: Drª BIANCA RUFFOLO CHOJNIAK

VOTO Nº 40.054 (AGRAVO DE INSTRUMENTO)

VOTO Nº 40.055 (AGRAVO INTERNO)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE EXECUÇÃO – PENHORA SOBRE O IMÓVEL DO FIADOR – BEM DE FAMÍLIA – POSSIBILIDADE – O Supremo Tribunal Federal, ao realizar julgamento com repercussão geral (Tema 1.127), fixou o entendimento no sentido da constitucionalidade da "penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja comercial, seja residencial". Penhora subsistente. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO.

Trata-se de agravo de instrumento, interposto por **Douglas Benavides e Roseli Lubini Benavides** em ação de **execução** fundada em **contrato de locação** contra a decisão de fls. 31/34, mantida a fls. 39/40, que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel tido como bem de família.

Inconformados, os recorrentes alegam que residem no imóvel penhorado. Argumentam que se trata de único imóvel do casal. Afirmam que embora figurem como fiadores do contrato de locação, são



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2145635-41.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2145635-41.2024.8.26.0000/50000

sócios da empresa locatária, ou seja, são garantidores de si próprios, o que configura a nulidade da garantia ofertada.

Os agravantes cumpriram as formalidades dos artigos 1.016 e 1.017, ambos do CPC. Desnecessária a requisição de informações ao juízo.

O recurso tramitou apenas em seu efeito legal (fls. 113). Contraminuta a fls. 119/125.

Os recorrentes interpuseram agravo interno autuado sob nº 50000.

É o relatório.

De plano, vale ser ressaltado que a alegação de nulidade da garantia, porquanto os agravantes figurem, simultaneamente, como devedores e fiadores do contrato de locação não encontra amparo nos autos.

Neste ponto, bem observou o douto magistrado de origem:

“Os executados sustentaram, ainda, que a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90, deve ser afastada no caso em tela, pois foram,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2145635-41.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2145635-41.2024.8.26.0000/50000

simultaneamente, devedores e fiadores no contrato de locação, haja vista serem sócios da empresa locatária TOTAL SOLUTION CONSULTORIA LTDA, o que induz a nulidade da fiança prestada.

Sem razão, contudo, os executados, pois a pessoa jurídica TOTAL SOLUTION, que possui CNPJ próprio, não se confunde com a pessoa física dos seus sócios, ora executados.

A locatária que figurou no contrato de locação foi a pessoa jurídica mencionada, pessoa totalmente diversa da pessoa física dos executados, fiadores.

Desse modo, a pretensão de não aplicação da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8009/90, com fundamento no argumento de que os executados prestaram fiança para si próprios, pois eram ao mesmo tempo devedores-afiançados e fiadores, o que induziria a nulidade da fiança prestada, não prospera, inclusive porque a ninguém é dado beneficiar-se de sua própria torpeza.

Vale dizer, os executados, quando do contrato de locação, tinha conhecimento que eram sócios da empresa locatária e mesmo assim aceitaram prestar fiança na avença, responsabilizando-se solidariamente pelas obrigações do contrato, de modo que não podem agora, sob pena se estarem se beneficiando de sua própria torpeza, afastar a exceção de penhora, prevista na Lei 8.009/90, sob alegação de eram simultaneamente devedores-afiançados e fiadores, a fim de impedir que o imóvel de sua propriedade possa sofrer constrição para garantir o pagamento do débito locatício.”

Quanto ao mais, o ponto fundamental do inconformismo dos executados diz respeito à decisão judicial que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel tido como bem de família e determinou o prosseguimento da execução.

Mas, não assiste razão ao agravante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2145635-41.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2145635-41.2024.8.26.0000/50000

A tese firmada pelo STJ no Tema Repetitivo 1.091 ostenta o seguinte teor: *“É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990.”*

Assim, a penhora do único imóvel dos fiadores, ou dos seus direitos, é perfeitamente válida quando decorrente de fiança locatícia, não se enquadrando nas hipóteses de proteção ao bem de família.

Isto porque, com a promulgação da Lei Federal 8.245/91, mais especificamente seu art. 82, que acrescentou o inciso VII ao art. 3º da Lei Federal 8.009/90, o imóvel do fiador, apesar de único, responde pelas dívidas advindas da fiança prestada em contrato de locação. Assim sendo, tornou inoponível a impenhorabilidade do bem de família em processo movido por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Forçoso convir, em semelhante perspectiva, que não se mostra factível a ampliação dos contornos do art. 6º da Constituição Federal, no que concerne ao direito à moradia, para se reconhecer a inconstitucionalidade do art. 3º, VII, da Lei Federal 8.009/90. Há, em realidade, plena compatibilidade deste dispositivo legal com o ditame constitucional.

Importante ressaltar que, seja pela lei, ou pelo contrato, estão obrigados os fiadores à garantia dada, pois esta é a razão de ser da fiança, conforme art. 818 do Cód. Civil: *“Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra.”*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2145635-41.2024.8.26.0000
Agravado Interno Cível nº 2145635-41.2024.8.26.0000/50000

A fiança tem natureza jurídica de garantia pessoal ou fidejussória (art. 818 do Cód. Civil), respondendo o fiador com todos os seus bens.

Importante ressaltar que, conquanto por certo período se tenha acatado a decisão proferida no âmbito do julgamento do RE 605.709, o STF, mercê de voto condutor do Exmo. Min. **Alexandre de Moraes**, concluiu pela constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador nessas hipóteses (RE 1.307.334).

Ou seja, segundo o Tema 1.127 do STF, que reconheceu a repercussão geral, “*é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial*”.

Em razão do julgamento do recurso principal, o corolário lógico é a perda do objeto do agravo interno.

Postas estas premissas, **nega-se provimento** ao recurso, **prejudicado** o agravo interno.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR