



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292153

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038528-98.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SÉRGIO ZEITUNIAN, Interessados FRIDA RAFAELA FÉLIX GUIMARÃES ZEITUNIAN e MIGUEL JORGE ZEITUNIAN, é agravado FERNANDO RIBEIRO BORGES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2038528-98.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo - Foro Regional de Santana

Processo nº: 0012292-53.2019.8.26.0001

Agravante: Sergio Zeitunian

Agravado(a): Fernando Ribeiro Borges

Interessado(a): Frida Rafaela Félix Guimarães Zeitunian

Juiz(a): Adevanir Carlos Moreira da Silveira

Voto nº 36536

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Locação de imóvel. Decisão que afastou a impenhorabilidade do imóvel do fiador executado (bem de família), bem como indeferiu o pedido de suspensão da execução. Irresignação. Descabimento. Inaplicabilidade da impenhorabilidade do bem de família em processo que visa a satisfação de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. Artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90. Tema nº295 do C. STF. Súmula nº549 do C. STJ. Súmula nº8 e precedentes deste E. TJ/SP. Aplicação do tema nº1127, de Repercussão Geral, do C. STF. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 334/336 (na origem), que, em cumprimento provisório de sentença, rejeitou a impugnação apresentada pela parte executada, afastando a tese de impenhorabilidade do imóvel (bem de família).

Inconformada, a parte executada, ora agravante, sustenta, em síntese, que não agiu com acerto o MM. Juízo *a quo* na medida em que foi penhorado o único imóvel onde reside atualmente, figurando como

bem de família.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo à r. decisão agravada.

Recurso tempestivo (fl. 346 dos autos originários) e preparado (fls. 21/22), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual.

É o relatório.

Com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à apreciação da pretensão a proteção legal da Lei nº 8.009/90 ao imóvel da agravante—impenhorabilidade decorrente da natureza de bem de família.

E não assiste razão ao agravante.

Primeiramente, dispõe o artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 que:

*“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, **salvo se movido:***

(...)

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”;

E esta é a hipótese dos autos em que o agravante integrou o contrato de locação do imóvel sito a Rua Voluntários da Pátria, 3958, 11º andar, apartamento 111, com duas vagas de garagem de nº 12 b, 12c E 13b, LAVRADA NO 23º Tabelião de Notas, e Registrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob R-2 da Matrícula nº 80502 em 08 de fevereiro de 1996 – R2 a Matrícula de nº 80503 em 08 de fevereiro de 1996 e R-2 matrícula de nº 80504 em 08 de fevereiro de 1996 e R-2 matrícula nº 80505 de 08 de fevereiro de 1996, na condição de fiador (fls. 06/12, na origem).

E, nos termos do Tema nº295¹ do C. Supremo Tribunal Federal, da Súmula nº549² do C. Superior Tribunal de Justiça e da Súmula nº8³ deste E. Tribunal de Justiça, é inaplicável a impenhorabilidade do bem de família em processo que visa a satisfação de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação (art. 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90).

Além disso, ainda que não se ignore o v. acórdão da Primeira Turma do C. Supremo Tribunal Federal, que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel de propriedade do fiador em locação comercial (RE nº 605.709), o respectivo julgamento não foi proferido pelo

¹ "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000".

² "É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação"

³ "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".

Pleno daquela C. Corte, nem possui eficácia vinculante.

Por fim, recentemente, em 08 de março de 2022, o plenário do C. Supremo Tribunal Federal, nos termos do voto do Relator Min. Alexandre de Moraes, negou provimento ao Recurso Extraordinário nº 1307334/SP, e em relação ao Tema nº 1127, de Repercussão Geral, firmou a seguinte tese: **“É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”**.

Nesse sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*“LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. INCIDÊNCIA SOBRE DIREITOS DECORRENTES DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE QUE SE REJEITA, À LUZ DA ORIENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO C. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (Tema de repercussão geral 1127). RECURSO IMPROVIDO. 1. A penhora incidiu sobre os direitos decorrentes da aquisição de imóvel residencial do fiador, de modo que não tem relevância o fato de o bem se encontrar registrado em nome de terceiro. **2. O C. Plenário do Supremo Tribunal Federal, ao realizar julgamento com repercussão geral (Tema 1127), fixou o entendimento no sentido da constitucionalidade da "penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja***

comercial, seja residencial". Com isso, fica superada a grande controvérsia existente, sobretudo com relação à penhora de bem do fiador em contrato de locação não residencial, em razão do que se rejeita a alegação de impenhorabilidade." (TJSP; Agravo de Instrumento

2042522-42.2022.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/03/2022; Data de Registro: 22/03/2022) (grifos não originais)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Locação comercial. Penhora de bem de família de propriedade dos fiadores. Impenhorabilidade que já foi rejeitada por esta Colenda Câmara em decisão anterior. Preclusão. De todo modo, cabível a penhora. **Hipótese em que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível ao exequente. Inteligência do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Precedentes da jurisprudência. Súmula 549 do E. STJ.** Fiança que não se confunde com garantia real. Decisão mantida. Recurso desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento

2214028-23.2021.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2021; Data de Registro: 17/09/2021) (grifos não originais)

Assim, não merece reparo a r. decisão agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-
SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da
fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora