



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300445

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070826-46.2025.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante CELIA MARIA SAMPAIO DA CRUZ, são agravados EVERTON RONCATO SEMMLER e MICHELE DA SILVA SEMMLER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **PIRACICABA**
AGRAVANTE: **CELIA MARIA SAMPAIO DA CRUZ**
AGRAVADO: **EVERTON RONCATO SEMMLER**

VOTO N.º 26.949

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão interlocutória que rejeitou a impugnação à penhora de bem imóvel da agravante. Proteção de bem de família que não beneficia fiadora de contrato de locação. Art. 3º, VII, Lei nº 8.009/1990. Precedentes do E. STF. Penhora de percentual de proventos de aposentadoria que se mostra ineficaz para satisfação dos créditos executados, na hipótese dos autos. Alegação de excesso de execução sem nem ao menos a indicação do valor correto que não pode ser conhecida, muito menos após o prazo para embargos à execução já ter decorrido. Art. 917, III e §§ 2º e 3º, CPC. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento (fls. 01/12) interposto pela executada contra decisão interlocutória (fls. 289/290, autos originários) proferida no âmbito de ação de execução de título extrajudicial ajuizada por EVERTON RONCATO SEMMLER contra CELIA MARIA SAMPAIO DA CRUZ (processo n.º 1013742-51.2021.8.26.0451 – autos originários), que rejeitou a impugnação à penhora apresentada pela executada.

Insurge-se a agravante, simplesmente repetindo seus genéricos argumentos de que o bem imóvel penhorado é bem de família e que não há vinculação do imóvel à prestação de garantia de fiança no contrato de locação firmado, devendo-se observar o estado de saúde precário da agravante, existindo, no mais, penhora de percentual de seus proventos de aposentadoria já determinada nos autos (dupla garantia) e excesso de execução.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

Não merece provimento o recurso.

A executada figurou como fiadora no “contrato de locação de imóvel para fins residenciais” que lastreia a pretensão executória do agravado (fls. 06/11, autos originários) e, dessa maneira, não pode alegar a proteção legal ao bem de família.

Trata-se de disposição expressa do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990, cuja literalidade é a seguinte:

“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.”

A norma, ademais, foi confirmada pela jurisprudência pacífica do E. STF, conforme se observa do Tema nº 295, daquela Corte: “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”.

Confira-se, também, o seguinte precedente:

“CONSTITUCIONAL E CIVIL. ARTIGO 3º, VII, DA LEI 8.009/1990. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RESPEITO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, À LIVRE INICIATIVA E AO PRINCÍPIO DA BOA FÉ. NÃO VIOLAÇÃO AO ARTIGO 6º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO. 1. Os fundamentos da tese fixada por esta CORTE quando do julgamento do Tema 295 da repercussão geral (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), no tocante à penhorabilidade do bem de família do fiador, aplicam-se tanto aos contratos de locação residencial, quanto aos contratos de locação comercial. 2. O inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/1990, introduzido pela Lei 8.245/1991, não faz nenhuma distinção quanto à locação residencial e locação comercial, para fins de excepcionar a impenhorabilidade do bem de família do fiador. 3. A exceção à impenhorabilidade não comporta interpretação restritiva. O legislador, quando quis distinguir os tipos de locação, o fez expressamente, como se observa da Seção III, da própria Lei 8.245/1991 – que, em seus artigos 51 a 57 disciplinou a “Locação não residencial”. 4. No pleno exercício de seu direito de propriedade, o fiador, desde a celebração do contrato (seja de locação comercial ou residencial), já tem ciência de que todos os seus bens responderão pelo inadimplemento do locatário – inclusive seu bem de família, por expressa disposição do multicitado artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990. Assim, ao assinar, por livre e espontânea vontade, o contrato de fiança em locação de bem imóvel – contrato este que só foi firmado em razão da garantia dada pelo fiador –, o fiador abre mão da impenhorabilidade de seu bem de família, conferindo a possibilidade de constrição do imóvel em razão da dívida do locatário, sempre no pleno exercício de seu direito de propriedade. 5. Dentre as modalidades de garantia que o locador poderá exigir do locatário, a fiança é a mais usual e mais aceita pelos locadores, porque menos burocrática que as demais, sendo a menos

dispendiosa para o locatário e mais segura para o locador. Reconhecer a impenhorabilidade do imóvel do fiador de locação comercial interfere na equação econômica do negócio, visto que esvazia uma das principais garantias dessa espécie de contrato. 6. A proteção à moradia, invocada pelo recorrente, não é um direito absoluto, devendo ser sopesado com (a) a livre iniciativa do locatário em estabelecer seu empreendimento, direito fundamental também expressamente previsto na Constituição Federal (artigos 1º, IV e 170, caput); e (b) o direito de propriedade com a autonomia de vontade do fiador que, de forma livre e espontânea, garantiu o contrato. 7. Princípio da boa-fé. Necessária compatibilização do direito à moradia com o direito de propriedade e direito à livre iniciativa, especialmente quando o detentor do direito, por sua livre vontade, assumiu obrigação apta a limitar sua moradia. 8. O reconhecimento da impenhorabilidade violaria o princípio da isonomia, haja a vista que o fiador de locação comercial, embora também excepcionado pelo artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990, teria incólume seu bem de família, ao passo que o fiador de locação residencial poderia ter seu imóvel penhorado. 9. Recurso Extraordinário DESPROVIDO. Fixação de tese de repercussão geral para o Tema 1127: “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.” (RE 1307334, Tribunal Pleno, rel. Min. Alexandre de Moraes, j. 09/03/2022, DJ nº 26/05/2022).

Sintomático, portanto, que as razões recursais do presente agravo de instrumento não tragam uma palavra sequer sobre a legislação ou sobre os precedentes citados.

No mais, as condições de saúde da parte em nada alteram a exceção da proteção do bem de família, sendo que a fiança é garantia fidejussória e não real, pouco importando, nesse sentido, se o imóvel da agravante constou ou não do contrato de locação firmado com o agravado.

Não houve, ademais, qualquer impugnação específica aos fundamentos da r. decisão, no sentido de que a penhora percentual de proventos de aposentadoria da agravante resulta em pouco mais de R\$ 200,00 mensais, frente a um valor executado de mais de R\$ 11.000,00 quando do ajuizamento da execução. Logo, a se esperar pelo saldamento do débito apenas com a penhora já ocorrida, o feito tramitaria por mais de sete anos, em detrimento absoluto dos interesses do credor, o que não se admite (art. 797, CPC).

Por fim, a alegação de excesso de execução não pode ser conhecida, seja porque já decorrido o prazo de embargos à execução, sede processual de tal espécie de alegação, seja porque a agravante não se dignou sequer a indicar qual o valor sobejante ou qual o valor que entende ser correto para a execução (art. 917, III e §§ 2º e 3º, CPC).

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator