



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306350

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2359345-47.2024.8.26.0000, da Comarca de Indaiatuba, em que são agravantes CÉLIA REGINA DE SOUSA, SONIA MARIA DE SOUSA DINIZ E SILVA, LILIAN DE SOUZA LARANJEIRA, NATALIA DE SOUZA LARANJEIRA e RODNEI DA COSTA LARANJEIRA, é agravado JURDAL ROUPAS LTDA.

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 sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de março de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2359345-47.2024.8.26.0000

Processo Principal: 0005705-45.2022.8.26.0248

Comarca: Indaiatuba – 3ª Vara Cível

MM. Juiz(a) de 1º Grau:

Agravante(s): Rodnei da Costa Larangeira, Célia Regina de Souza, Natalia de Souza Larangeira, Lilian Larangeira de Campos e Sonia Maria de Sousa Diniz e Silva

Agravado(s): Jurdal Roupas Ltda

Voto nº: 3.076 - rabs

Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Decisão que deferiu a penhora de imóveis. Irresignação dos devedores e da fiadora. Preliminar de ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão rejeitada. Ausência de ofensa ao princípio da dialeticidade recursal. Penhora de imóveis. Alegação de bem de família. Imóvel de matrícula nº 27.555 do CRI de Boituva/SP que é de titularidade de fiadora do contrato de locação do objeto da presente ação. Impossibilidade de oposição da impenhorabilidade do bem de família por fiador de contrato locatício. Inteligência do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Matéria pacificada pelo STF no Tema 1.127. Aplicabilidade da Súmula 549 do STJ e Súmula 8 do TJSP. Instituição de bem de família por registro na matrícula que não afasta a exceção legal. Segundo imóvel cuja impenhorabilidade não foi comprovada (matrícula nº 130.339 do CRI de Indaiatuba/SP). Ausência de demonstração de que o bem é utilizado como residência ou como fonte de renda para locação de outro imóvel. Mera apresentação de contas de energia que não configura prova suficiente. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pelos executados **Rodnei da Costa Larangeira, Célia Regina de Souza, Natalia de Souza Larangeira, Lilian Larangeira de Campos e Sonia Maria de Sousa Diniz e Silva** contra decisão que, nos autos de cumprimento de sentença, afastou a alegação de impenhorabilidade e deferiu a anotação/averbação da penhora em relação aos imóveis de matrículas n.º 27.555 do CRI de Boituva/SP e n.º 130.339 do CRI de Indaiatuba/SP (fls. 210/212 do processo nº 0005705-45.2022.8.26.0248).

A decisão agravada tem a seguinte redação:

"Vistos. [...]"

Com efeito, a lei 8.009/90 atribui proteção especial ao imóvel tido como bem de família, conforme estabelece: "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".

Todavia, para fazer jus a referida proteção é necessária inequívoca demonstração de sua condição, o que não ocorreu na espécie.

Verifica-se que o imóvel de matrícula 27.555 do Oficial de Registro de Imóveis de Boituva-SP pertence a coexecutada de Sonia Maria de Sousa Diniz e Silva que sequer compareceu aos autos para defesa de seus interesses, certo de que não cabe aos peticionantes/codevedores a defesa de direito alheio em nome próprio pelo que fica afastada a alegada impenhorabilidade.

Ainda que assim não fosse, adianto que a instituição de bem de família na matrícula do imóvel não afasta a fiança dada em contrato de locação nos termos da Súmula 549 do C. STJ repetitivos Tema 295, Tema 708, Tema 1.091 e Tema 1.127.

*Em relação ao imóvel de matrícula 130.339 do Oficial de Registro de Imóveis de Indaiatuba-SP pertencente aos coexecutados Rodnei e Célia nota-se que os devedores limitaram-se a apresentar tão somente uma única conta de energia elétrica do imóvel que nada comprova na medida que qualquer pessoa física pode declarar perante a companhia de energia elétrica mais de um imóvel em seu nome. Ao contrário, poderiam os devedores terem trazido contas de serviço de telefonia, internet ou tv por assinatura, certidão do Cartório de Registro de Imóveis, além de declarações de imposto de renda, hábeis a configurar o imóvel como sua única propriedade e em caráter de moradia, sua ou de sua entidade familiar, mas assim não o fizeram, ônus que lhe incumbia, de forma que a completa ausência de provas não conduz a conclusão diversa de modo **que fica afastada a alegada impenhorabilidade do imóvel.***

*Desta feita, **defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula sob n. 27.555 do Oficial de Registro de Imóveis de Boituva-SP (fls. 135/138), pertencente a executada Sonia Maria de Souza Diniz e Silva, nos termos do artigo 835, inciso V do CPC.***

*De igual modo, **defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula sob n. 130.339 do Oficial de Registro de Imóveis de Indaiatuba-SP (fls. 139/142), pertencente aos executados Rodnei da Costa Laranjeira e Célia Regina de Souza, nos termos do artigo 835, inciso V do CPC.***

Intimem-se pessoalmente a parte executada, da penhora realizada, bem como de que fica nomeado(a) depositário(a), independentemente de outra formalidade, devendo a credora comprovar o recolhimento das custas necessárias para tanto. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como Termo de Constrição.

Providencie a z. serventia a averbação da penhora pelo sistema ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando-se nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema "on line" não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Procedida a averbação necessária, aguarde-se o decurso do prazo para eventual manifestação do executado ou terceiros.

Intime-se."

Os agravantes sustentam, em síntese, que os imóveis são bens de família, sendo os únicos imóveis de propriedade dos executados e que lhes servem de residência, sendo impenhoráveis nos termos do artigo 1º da Lei 8.009/90. Argumentam que o imóvel de matrícula n.º 27.555 do CRI de Boituva/SP, de propriedade da agravante Sonia, foi instituída como bem de família, consoante registro na matrícula anterior à anotação da existência da ação. Asseveram que, conforme se comprova pela análise de suas declarações de IRPF, a executada Sônia não tem quaisquer outros imóveis. Defendem que a executada Sônia é pessoa idosa e vive com uma aposentadoria que já não supre suas necessidades básicas, tendo sua dignidade frontalmente atingida caso seja expropriada de sua única propriedade residencial. Além disso, reside no imóvel a mãe de Sônia, idosa e com diversas comorbidades. Sustentam que o imóvel descrito na matrícula n.º 130.339, do CRI de Indaiatuba/SP, de propriedade dos executados Rodney e Célia, também se trata de bem família. Argumentam que a construção existente está em fase de averbação em virtude da precariedade do seu acabamento. Informam que o imóvel anterior está para ser vendido, sendo que este também era utilizado para residência familiar. Ademais, a fiança não é capaz de afastar a impenhorabilidade prevista no art. 1.711 do Código Civil. Pretendem a reforma da decisão.

Recurso recebido com deferimento parcial de efeito suspensivo (fls. 198/199).

Foi apresentada contraminuta as fls. 203/206.

Os agravantes são beneficiários da gratuidade de justiça (fls. 793 do processo nº 1011593-85.2016.8.26.0248).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em primeiro momento, no tocante à preliminar de dialeticidade recursal suscitada em contraminuta, o recorrido alega que os agravantes não impugnaram especificamente os fundamentos da decisão, o que não merece prosperar.

Das razões recursais é possível compreender que os executados impugnam especificamente os fundamentos da decisão agravadas ao indicar os motivos pelos quais os imóveis são impenhoráveis por se tratar de bens de família.

A simples reiteração dos argumentos não obsta o conhecimento do recurso se eles, em tese, são suficientes para invalidar os fundamentos da decisão¹.

Rejeito, pois, a preliminar suscitada.

Ademais, a fim de se evitarem futuras alegações de nulidade, verifica-se que a executada Sônia se encontra representada pela patrona Dra. Lenora Thais Steffen Todt Panzetti (OAB/SP nº 140.322), conforme procuração de fls. 41, cujo poderes lhe foram substabelecidos as fls. 59.

A i. Patrona foi a signatária da petição que alegou a impenhorabilidade, constando o nome da devedora Sônia em referida impugnação (fls. 173/192). Assim, ao contrário do indicado pelo Juízo de origem, a fiadora Sônia ofertou, em conjunto com os demais devedores, a alegação de impenhorabilidade, limitando-se esta, contudo, ao imóvel de matrícula nº 27.555.

¹ STJ; AgInt no REsp n. 1.666.040/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/3/2018, DJe de 16/11/2018

Pois bem, passa-se ao mérito do recurso.

A impenhorabilidade do bem de família encontra amparo legal na Lei nº 8.009/90, que em seu artigo 1º dispõe expressamente 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 proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas em lei.

A irresignação da fiadora Sônia diz respeito, em síntese, à arguição de impenhorabilidade do imóvel tido como bem de família (matrícula nº 27.555 do CRI de Boituva/SP).

Esta pretensão, entretanto, não prospera, pois a agravante é fiadora no contrato de locação objeto da ação (fls. 64/73) e, por isso, não lhe cabe alegar sua impenhorabilidade fundamentada na proteção do bem de família.

Com efeito, esta matéria é pacificada pelo E. Supremo Tribunal Federal, quando consolidou o Tema nº 1.127², pelo qual se estabeleceu que “*é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial*”.

Ademais, nos termos do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, a impenhorabilidade do bem de família é oponível em qualquer processo de execução, ***salvo se movido por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.***

Outrossim, os enunciados da Súmula 549³ do C. STJ, Súmula 8⁴ deste Tribunal e Tema 708⁵ do C. STJ afastam definitivamente a pretensão articulada pelo agravante, de forma que a penhorabilidade do imóvel deve ser mantida, não havendo razão, portanto, para a reforma da r. decisão recorrida.

² RE 1307334, Relator(a): Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 09-03-2022, Processo eletrônico Repercussão Geral - Mérito DJe-101 Dìbulg 25-05-2022 Public 26-05-2022.

³ É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.

⁴ 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.

⁵ 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.

Este é o entendimento desta C. 28ª Câmara de Direito Privado:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL CONSIDERADO BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL DO FIADOR. ADMISSIBILIDADE. INTELECÇÃO DO ART. 3º, VII, DA LEI Nº 8.009/90 C/C O ART. 82 DA LEI Nº 8.245/91. PRECEDENTE DO PRETÓRIO EXCELSO. SÚMULA Nº 8 DO TJSP E SÚMULA Nº 549 DO STJ. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. "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". Intelecção das Súmulas nº 8 deste Sodalício e Súmula nº 549 do STJ. 2. Decisão mantida. Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2147438-59.2024.8.26.0000; Relator (a): Eduardo Gesse; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024) (grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COBRANÇA. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. 1- Decisão que rejeitou a impugnação à penhora por reconhecer que o bem imóvel ofertado pela fiadora é penhorável, ainda que se trate de bem de família. Intelecção do artigo 3º, VII da Lei 8.009/90 e dos enunciados das Súmulas 549 do STJ e 8 deste Tribunal e dos temas 708 do STJ e 1.127 do STF. 2- Inconstitucionalidade incidental das regras do artigo 3º da Lei 8.009/90 não aplicável ao caso concreto. 3- Fiadora que é pessoa idosa, renunciou ao benefício de ordem e se tornou devedora solidária. 4- Ainda que se trate de pessoa idosa e a ela seja garantido o direito à moradia, a penhorabilidade do bem família, na hipótese

dos autos, deve ser mantida. Precedente desta Câmara. 5- Decisão mantida. Recurso não provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2336953-50.2023.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/08/2024; Data de Registro: 07/08/2024) (grifo nosso)”

É o entendimento também lançado no julgamento dos agravos de instrumentos de nºs 2312993-65.2023.8.26.0000 e 2314813-22.2023.8.26.0000.

Outrossim, a condição de idosa e de residir no imóvel sua genitora que enfrenta diversas moléstias, apesar de fatídica, não é suficiente para afastar a constrição sobre o bem. A instituição de bem de família legal sobre o imóvel, nos termos do art. 1.711 do CC (R.4 de fls. 135/138), também não impede a penhora do imóvel do fiador, exceção legal permitida no art. 3º, VII, da Lei 8.009/96:

“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.”

Quanto ao imóvel de matrícula nº 130.339 do CRI de Indaiatuba/SP, melhor sorte também não assiste aos agravantes.

Foram juntadas somente as contas de energia elétrica de fls. 189/190 e 191/192, estas que não são suficientes, por si só, para comprovar a impenhorabilidade do imóvel, a considerar que diversos outros documentos poderiam ser apresentados, conforme indicado pelo Juízo de origem.

Não obstante a alegação de venda de outro imóvel de suas titularidades, os agravantes não lograram em comprovar que o bem penhorado é utilizado para residência, nos termos do art. 1º da Lei 8.009/90 ou como fonte de receita de aluguéis para locação de outro imóvel destinado a tanto, situação esta que não se

presume.

A propósito:

“IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. Questão relativa ao imóvel matriculado sob o nº 68.110 que restou prejudicada, haja vista o cancelamento do ato constitutivo. Quanto ao imóvel registrado sob o nº 11.793, verifica-se que o polo devedor não reside no imóvel, além de não ter apresentado provas de que o referido bem é utilizado como fonte de receita (aluguéis) para sua subsistência e/ou da sua família. Ausência de comprovação, portanto, da alegada impenhorabilidade. Recurso desprovido, na parte conhecida. (TJSP; Agravo de Instrumento 2226475-72.2023.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2023; Data de Registro: 04/10/2023)”

Desse modo, é de se manter o *decisum* reconhecendo a possibilidade de penhora dos imóveis de matrículas 27.555 do CRI de Boituva/SP e 130.339 do CRI de Indaiatuba/SP.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se, por consequência, a decisão proferida.

EDUARDO GESSE

Relator