



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312472

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2346002-81.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EDSON QUINTANA, é agravado JOE PENMAN COACHMAN RUSSELL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.642

Agravo de instrumento nº 2346002-81.2024.8.26.0000

Agravante: Edson Quintana

Agravado: Joe Penman Coachman Russell

Interessado: Maria Luiza Carrijo Russell

Interessada: Mariza Quintana khaled

Interessados: Armenio Quintana e Maria Martins Quintana

Comarca: Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo (1ª Vara Cível)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação à penhora de imóvel.

II. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de penhora de bem de família oferecido como garantia por fiador em contrato de locação, à luz do direito à moradia e das exceções previstas na Lei nº 8.009/1990.

III. Razões de Decidir: A penhora do bem de família é permitida quando o imóvel é oferecido como garantia por fiador em contrato de locação, conforme art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990, e jurisprudência do STF no RE 612.360-SP. O Agravante não é proprietário do imóvel penhorado, carecendo de legitimidade para pleitear a impenhorabilidade, sendo a propriedade dos genitores, que foram fiadores no contrato de locação.

IV. Tese de julgamento: 1. É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. 2. A legitimidade para pleitear a impenhorabilidade do bem de família é do proprietário do imóvel. 3. Os débitos do falecido transmitem-se aos herdeiros nos limites das forças da herança.

RECURSO DESPROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Edson Quintana em face da decisão de fls. 702, em que o MM. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, em sede de cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação à penhora apresentada pelo Agravante.

A r. decisão interlocutória agravada foi disponibilizada no Dje em 06/11/2024 (fls. 704 dos autos de origem).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 07/08 destes autos de agravo de instrumento).

Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme artigo 1.007, §3º, do Código de Processo Civil.

Requeru-se a concessão de efeito suspensivo ao recurso, parcialmente deferido às fls. 18, tão somente para suspender os andamentos processuais até o enfrentamento da questão pelo colegiado, pugnando, ao final, pelo provimento do mesmo para reforma da decisão atacada.

Não houve apresentação de contraminuta.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso não comporta provimento.

A decisão hostilizada é de seguinte teor:

Vistos.

1. Fls. 691/693: Para apreciação do pedido de gratuidade da justiça, traga o terceiro EDSON os últimos 3 extratos mensais de suas contas bancárias, 3 últimas faturas de cartão de crédito e última declaração de IR.
2. Rejeito a impugnação à penhora, eis que o bem penhorado sequer se encontra registrado em nome do terceiro EDSON.
3. Na mesma linha, indefiro o pedido de suspensão desta execução, porquanto não há nenhuma determinação nesse sentido.
4. Aguarde-se a preclusão temporal da decisão de fls. 687/688 para que se dê prosseguimento com a averbação da penhora.

Intimem-se.

Sabe-se que o direito à moradia é um direito social constitucionalmente garantido, incluído pela Emenda Constitucional nº 26/2000, ao rol de direitos constitucionais do art. 6º da Constituição Federal de 1988:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Nesse sentido, como forma de efetivação do direito supramencionado, o ordenamento jurídico brasileiro tratou de conferir proteção ao chamado bem de família, entendido como fundamental ao mínimo existencial e intimamente relacionado ao princípio da dignidade da pessoa humana.

A Lei nº 8.009/1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, define-o da seguinte forma, em seu art. 1º:

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.

Assim, prevista no próprio dispositivo a existência de exceções à regra geral, há hipóteses em que a proteção ao bem de família é relativizada e sua penhora é admitida, como a dos autos, em que os proprietários do referido imóvel são fiadores, conforme constou da cláusula 15ª do contrato de locação de fls. 8/13 do processo de conhecimento de nº 1047041-76.2019.8.26.0002.

Nesse sentido, o art. 3º da Lei nº 8.009/90, inserido pela Lei nº 8.245/1991, trata dessas hipóteses, sendo uma delas, prevista no inciso VII, referente à penhorabilidade do bem de família cujo proprietário, assumindo a condição de fiador, o oferece como garantia ao contrato de locação. Vejamos:

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.

Ao assim dispor, a lei teve o escopo de fomentar o mercado imobiliário e a celebração de contratos de locação, por ser a fiança modalidade acessível de garantia. Assim, o fiador, ao oferecer, gratuita, voluntária e espontaneamente seu patrimônio como garantia ao contrato de locação, assume o risco da penhora, mesmo que isso atinja seu direito social à moradia.

Procurou-se regular séria questão social, econômica e jurídica, atinente à dificuldade de celebração de contratos de locação devido à falta de garantias contra inadimplência do locatário.

Com a possibilidade de penhora do bem imóvel oferecido como garantia pelo fiador, viabiliza-se a celebração de contratos de locação em termos mais favoráveis, atendendo-se a um interesse social, conforme exposto, possibilitando, inclusive, o direito de acesso à moradia.

Grosso modo, esta é a lógica e o esforço na base da permissão legislativa de penhora do bem de família oferecido como garantia pelo fiador em contratos de locação.

Naturalmente, suscitou-se debates acerca da constitucionalidade desses dispositivos, pois alguns entenderam que eles afrontariam o direito constitucional à moradia.

Porém, a questão foi pacificada no sentido de se admitir a constitucionalidade dos referidos dispositivos, entendidos como recepcionados pela Emenda Constitucional nº 26/2000, que alterou a redação do art. 6º da Constituição para incluir o direito à moradia ao rol de direitos sociais constitucionais.

A jurisprudência dominante posiciona-se a favor da aplicação literal dos dispositivos, pois o indivíduo, ao aceitar ser fiador em um contrato de locação, assume o risco de ter seu único imóvel penhorado.

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 612.360-SP, reconheceu a repercussão geral do tema 295, entendendo pela constitucionalidade do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 e firmando a seguinte tese:

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. CONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RATIFICAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA FIRMADA POR ESTA SUPREMA CORTE. EXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL”. (RE 612360 RG, Relatora: Min. ELLEN GRACIE, julgado em 13/08/2010, REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-164 DIVULG 02-09-2010 PUBLIC 03-09-2010 EMENT VOL-02413-05 PP-00981 LEXSTF v. 32, n. 381, 2010, p. 294-300).

O julgado é fundamentado na fiança como modalidade acessível de garantia, que estimula a celebração de contratos de locação em termos mais favoráveis e, consequentemente, fomenta o acesso à moradia.

Aos indivíduos é assegurado o direito à liberdade, de forma que ninguém é forçado a assumir a condição de fiador; mas, ao assumi-la, deve arcar com os deveres e obrigações que dela decorram, sob pena de esvaziamento do instituto da garantia e insegurança nas relações contratuais.

No mesmo sentido, assim já decidiu essa Colenda Câmara de direito Privado:

Agravo de Instrumento. Despejo por falta de pagamento c./c. cobrança. Cumprimento de sentença. Penhora de imóvel dado em garantia a locação residencial. Penhora de bem de família. Possibilidade. Fiadores em contrato de locação residencial inadimplido. Exceção à regra de impenhorabilidade. Inteligência do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Observância da Repercussão Geral do Recurso Extraordinário 612.360-SP. Tema 295. Revogação dos benefícios da assistência judiciária gratuita que deve ser mantida ante a ausência de comprovação da alegada hipossuficiência econômica. Acerto da decisão hostilizada. Recurso DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2295136-74.2021.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2022; Data de Registro: 30/04/2022)

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que considerou preclusa a matéria da impenhorabilidade do bem de família. Impossibilidade. A impugnação anterior tratou da penhora de valores, não do imóvel. Questão não afeta pela preclusão. Fiador em contrato de locação comercial inadimplido. Exceção à regra de impenhorabilidade do bem de família. Inteligência do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Observância da Repercussão Geral do Recurso Extraordinário 612.360-SP. Penhora mantida por fundamento distinto. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2118810-65.2021.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2021; Data de Registro: 30/09/2021)

Se não bastasse, como bem ressaltou o MM. Juízo *a quo*, o Agravante sequer é proprietário do bem imóvel, conforme consulta atenta do registro da matrícula, carecendo de legitimidade *ad causam* para pleitear o direito que alega, havendo ofensa à literalidade do art. 18 do Código de Processo Civil, sendo a propriedade do referido bem de seus genitores que foram fiadores no contrato de locação.

Também deve ser afastada a alegação de que os débitos são posteriores ao falecimento, o que não se coaduna com a especificação constante da petição inicial da fase de conhecimento, com cópia às fls. 625 do cumprimento de sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nestas condições, a penhora que recaiu sobre o imóvel é perfeitamente cabível, devendo a decisão hostilizada ser mantida.

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, conheço e **nego provimento** ao recurso.

L. G. Costa Wagner

Relator