



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313041

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033837-41.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LUIS FERNANDO MARTINS DE CARVALHO, é agravado J. A. W. ASSESSORES EIRELI.

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), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8681

Agravo de Instrumento 2033837-41.2025.8.26.0000

Agravante: Luis Fernando Martins de Carvalho

Agravado: J. A. W. Assessoros Eireli

Interessados: M-camilo Consultoria Contábil e Treinamentos Ltda. e Luciene Costa Lima de Carvalho

Origem: São Paulo – Foro Central Cível - 38ª Vara Cível

MM. Juiz: Danilo Mansano Barioni

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO
PROVISÓRIO DE SENTENÇA. AÇÃO DE DESPEJO.**

Respeitável decisão rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel que o fiador sustentou ser bem de família.

Recurso do fiador.

Validade da penhora de bem de família que pertence a fiador em contrato de locação. Tese firmada pelo Colendo Supremo Tribunal Federal na análise do Tema 1.127.

Ordem de penhora prevista no artigo 835, do Código de Processo Civil que é preferencial e não obrigatória. Precedente.

Penhora de títulos da dívida pública indicada pelo devedor que foi rechaçada pela empresa exequente, com determinação pelo Juízo de origem para que fosse efetivada a liquidação e depósito nos autos do valor obtido. Ausência de interposição de recurso. Preclusão.

AGRAVO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra respeitável decisão que, em fase de cumprimento de sentença de procedência proferida em ação de despejo cumulada com cobrança, rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel do fiador/executado que sustentou ser bem de família (p. 25/26).

O agravante Luíz Fernando argumenta que o imóvel constricto é seu único bem destinado à moradia de sua família. Afirma que a executada é pessoa de idade avançada. Aponta a ordem de preferência de penhora prevista no artigo 835, do Código de Processo Civil, com a observação de que o imóvel “(...) só deveria ser

constrito depois de outros bens do executado, sem que se crie uma excessiva oneração ao executado (...)” (destaquei) (p. 08, especificamente) e que ofereceu à penhora títulos de dívida pública. Invoca o direito constitucional à moradia. Pugna pela concessão de efeito suspensivo e, no mérito, que seja provido o recurso com o reconhecimento da impenhorabilidade.

Efeito suspensivo denegado (p. 30/31).

Ausência de contraminuta (p. 33).

Recurso tempestivo, com recolhimento do preparo (p. 27/28).

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

O Egrégio Supremo Tribunal Federal já se posicionou pela validade da penhora do imóvel do fiador em contrato de locação ainda que se alegue se tratar de bem de família.

A matéria está sedimentada pelo Tema 1.127, de seguinte teor:

“É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”.

Além disso, a ordem de penhora prevista no artigo 835, do Código de Processo Civil é preferencial e não obrigatória, inexistindo a necessidade de o julgador esgotar uma forma de constrição para que seja intentada outra.

Neste sentido:

EMENTA: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS DE CONDOMÍNIO – **PENHORA SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA – INDEFERIMENTO DIANTE DA AUSÊNCIA DE TENTATIVA DE PENHORA OBSERVANDO A ORDEM ESTABELECIDADA NO ART. 835 DO CPC – DESCABIMENTO - ORDEM PREFERENCIAL, NÃO OBRIGATÓRIA - APRESENTAÇÃO DO MESMO BEM PELO COEXECUTADO – PENHORA DEFERIDA.** A ordem de bens penhoráveis estabelecida no artigo 835 do Código de Processo Civil é apenas preferencial, não obrigatória, visando indicar ao exequente uma lista de bens, ordenados do mais fácil ao mais difícil de ser transformado em pecúnia para satisfação do crédito previsto no título executivo, podendo o credor indicar à penhora qualquer bem que integre o patrimônio do devedor, afastando-se a constrição apenas quando efetivamente comprovada a existência de outros, cuja penhora e alienação, sejam mais eficazes e menos onerosos para satisfazer o crédito. **RECURSO PROVIDO** (TJSP - Agravo de Instrumento 2079613-40.2020.8.26.0000 - Relator: Andrade Neto - 30ª Câmara de Direito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Privado - 18/11/2020).

Por fim, a pretensão de substituição da penhora do imóvel por títulos da dívida pública não será conhecida, tendo em vista que a constrição de tais títulos já havia sido rejeitada pela exequente (p. 250 dos autos de origem); e, o Juízo de origem determinou: **“(...) se o patrimônio ofertado na proposta de acordo é suficiente para saldar a dívida, deve providenciar sua pronta liquidação e depósito do dinheiro nos autos (...)”** (destaquei) (p. 295 dos autos de origem), sem que fosse interposto recurso, de modo que tal questão está preclusa.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator