



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315624

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065509-67.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOÃO VITOR DE SOUZA e EXPEDITA ANGELA HENRIQUE, são agravados DORILDA APARECIDA FERREIRA DE MORAES e DOROTI FERREIRA DE MORAES SOUZA.

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, 31 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE SANTO AMARO**
AGRAVANTE: **JOÃO VITOR DE SOUZA E OUTRO**
AGRAVADOS: **DORILDA APARECIDA FERREIRA DE MORAES E OUTRO**

VOTO N.º 26.987

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. Interposição contra a decisão que rejeitou a impugnação dos executados e manteve a penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel. Alegação de impenhorabilidade do bem de família. Ainda que o bem alienado fiduciariamente não integre o patrimônio do devedor e não possa ser objeto de penhora, nada impede que os direitos do devedor fiduciante, decorrentes do contrato de financiamento, sejam constrictos, conforme expressamente autorizado pelo artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil. Impenhorabilidade do bem de família que não é oponível ao locador, quando o crédito executado tem origem em obrigação decorrente de fiança prestada em contrato de locação. Exegese do artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990. Entendimento atual exarado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do RE 1307334. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Impenhorabilidade afastada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão proferida ação de execução de título extrajudicial, envolvendo relação locatícia, que rejeitou a impugnação ofertada pelos agravantes, às fls. 385/386 dos autos 1001842-49.2024.8.26.0004.

Agravam os executados pretendendo a reforma da decisão, insistindo na impenhorabilidade do bem de família que recai sobre o dos direitos aquisitivos do imóvel objeto de penhora, local onde residem com sua família. Pugna pela reforma da decisão.

O recurso é cabível, nos termos do art. 1.015, parágrafo único, do CPC/2015, é tempestivo e veio preparado.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de execução de título executivo extrajudicial, envolvendo relação locatícia.

A decisão recorrida rejeitou a impugnação apresentada pelos executados, nos seguintes termos (fls. 40/41):

Vistos.

Trata-se de Impugnação apresentada por JV ESCOLA DE GASTRONOMIA LAPA UNIPessoal LTDA E OUTROS nos autos da Execução de Título Extrajudicial movida por DORILDA APARECIDA FERREIRA DE MORAES E OUTRO, alegando impenhorabilidade de bem de família.

A parte exequente manifestou-se pela rejeição do incidente.

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Desde logo, observo que o imóvel em questão não integra o patrimônio dos impugnantes, vez que pertencente à instituição financeira, ante a alienação fiduciária incidente sobre o bem (fls. 188/190), penhorados nos autos os direitos aquisitivos sobre o imóvel (fls. 238/239).

Ainda que assim não fosse, tratando-se de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, incidente a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990, inócua na hipótese dos autos a impenhorabilidade de bem de família suscitada.

Assim, REJEITO a presente Impugnação.

Com o decurso do prazo recursal, diga a parte exequente em termos de prosseguimento.

Int.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2025.

A decisão deve ser mantida.

Pois bem.

Ainda que o bem alienado fiduciariamente não integre o patrimônio do devedor e não possa ser objeto de penhora, nada impede que os direitos do devedor fiduciante, decorrentes do contrato de financiamento, sejam constrictos, conforme expressamente autorizado pelo artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil.

Quanto à alegada impenhorabilidade do imóvel, ressalvado o entendimento que até então era adotado por esta d. 27ª Câmara de Direito Privado, no sentido de se considerar impenhorável o imóvel habitado pelo fiador em caso de contrato de locação comercial, protegendo-se, assim, o direito à moradia, a isonomia e a dignidade da pessoa humana, curva-se este relator ao posicionamento das Cortes Superiores do STJ e, mais recentemente, do STF, no sentido de ser constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial (RE 1307334).

Na hipótese dos autos, os agravantes figuraram como fiadores no contrato de locação comercial que deu ensejo à presente execução.

A redação do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, por sua vez, é clara ao dispor que:

“A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: VI - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”

Cumprе anotar, ainda, que inexistе qualquer ressalva na lei, quanto à da natureza da locação, se residencial ou não residencial.

Ademais, o C. Superior Tribunal de Justiça já pacificou a matéria, através da edição da Súmula nº 549:

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

Anote-se que a posição adotada pelo C. STF no RE 605.709, foi superada pelo recente julgamento do sobredito RE 1307334, devendo prevalecer, portanto, a decisão agravada que autorizou a penhora do imóvel de propriedade dos agravantes.

No mesmo sentido, precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

Locação imobiliária comercial escrita. Despejo por falta de pagamento. Acordo homologado judicialmente, com anuência dos fiadores. Descumprimento. Penhora de imóvel dos fiadores. R. despacho que afastou a alegada nulidade do acordo, excesso de execução e determinou a indicação de novas datas para leilão. Agravo apenas dos garantes. Em processo movido por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, a impenhorabilidade do bem de família é inoponível, consoante inc. VII, do art. 3º, da Lei nº 8.009/90. Admissibilidade da penhora. Entendimento do C. STF ao apreciar o RE 605.709 que não tem efeito vinculante (é o que agora prevalece nesta Câmara). Inocorrência de nulidade do acordo, e de excesso de execução. Nega-se provimento ao agravo dos fiadores.

(AI 2158529-59.2018.8.26.0000, rel. Campos Petroni, j. 18/06/2019).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que manteve a constrição do imóvel da agravante, fiadora em contrato de locação comercial. Pretensão de reconhecimento da impenhorabilidade. Descabimento. Aplicação da Lei nº 8.009/90 e das Súmulas 549 do C. STJ e 8 deste Egrégio Tribunal. Precedente do STF isolado, sem caráter vinculante, que não aponta consolidação da jurisprudência no sentido de diferenciar locação comercial e residencial. Agravo não provido.

(AI 2080948-31.2019.8.26.0000, rel. Marcos Gozzo, j. 14/06/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO "EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL" Decisão que declarou a penhorabilidade do bem imóvel pertencente à fiadora de contrato de locação comercial Inoponibilidade da cláusula do "bem de família", no caso. Inteligência do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 Considerando que esta C. Câmara vinha se posicionando no sentido da aventada impenhorabilidade, em razão do julgamento do RE nº 605.709/SP do E. STF, passa a adotar entendimento diverso, acerca da possibilidade da constrição do bem do fiador em contratos de locação, em razão do caráter não vinculativo do Precedente do E. Supremo Tribunal Federal (RE nº 605.709/SP) Decisão mantida RECURSO DESPROVIDO

(AI 2092576-17.2019.8.26.0000, rel. Ana Catarina Strauch, j. 21/05/2019).

AGRAVO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL IRRESIGNAÇÃO CONTRA DECISÃO QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO À PENHORA DA FIADORA IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA QUE NÃO BENEFICIA FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO (ART. 3º, VII, DA LEI 8.009/90) INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 549 DO STJ CONSTRIÇÃO VÁLIDA ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELO STF E PELO STJ EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO NOTÍCIA RECENTE DE RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL RESIDENCIAL DE FIADOR EM LOCAÇÃO COMERCIAL QUE NÃO MODIFICA O CASO SOB EXAME DECISÃO AGRAVADA MANTIDA RECURSO DESPROVIDO.

(AI 2096628-56.2019.8.26.0000; rel. Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; j. 23/07/2019).

Locação comercial. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel dos fiadores. Impenhorabilidade do bem de família que não se aplica em se tratando de fiança concedida em contrato de locação. Inteligência do artigo 82 da Lei nº 8.245/91 que alterou o artigo 3º, VII, da Lei nº 8.009/90. Situação que não foi alterada pela norma programática expressa no artigo 6º da Constituição Federal, prevendo o direito social de moradia. Ademais, entendimento isolado do Supremo Tribunal Federal no julgamento do RE 605.709/SP, que não tem efeito vinculante. Decisão mantida. Recurso improvido.

(AI 2096628-56.2019.8.26.0000; rel. Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; j. 23/07/2019).

Ademais, consta do contrato de fls. 15/47 da origem que os fiadores *"renunciam de pleno direito aos direitos contidos na Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, no tocante à impenhorabilidade do imóvel ora dado em garantia e caução, uma vez que não dispõem de outro bem imóvel em garantia do negócio comercial objeto deste contrato"*.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Forçoso, portanto, reconhecer a validade da constrição que recai nos direitos aquisitivos sobre o imóvel.

Em suma, portanto, resta a decisão mantida.

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

ALFREDO ATTÍE
Relator