



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320009

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027614-17.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes PATRICK OLIVEIRA DE QUEIROS (JUSTIÇA GRATUITA) e GABRIELLA OLIVEIRA QUEIROZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BETA PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1027614-17.2023.8.26.0564

Voto n. 34.508

Comarca: São Bernardo do Campo (4ª Vara Cível)
Apelantes: Patrick Oliveira Queiroz e Gabriella Oliveira
Apelado: Beta Participações Ltda.
MM. Juiz: *Sérgio Hideo Okabayashi*

Civil e processual. Locação de bem imóvel. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Pretensão à reforma manifestada pelos embargantes.

Prescrição trienal não configurada. Termo inicial que deve coincidir com o vencimento dos aluguéis e encargos cobrados.

Impenhorabilidade de bem de família. Questão já tratada e rejeitada por esta C. Câmara de Direito Privado na oportunidade em que julgou o Agravo de Instrumento de n. 2128742-09.2023.8.26.0000.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de apelação interposta por Patrick Oliveira Queiroz e Gabriella Oliveira contra a sentença de fls. 242/247 que julgou improcedentes os embargos de terceiro opostos em face de Beta Participações Ltda., ao fundamento de que “*não prospera a alegação de prescrição do débito em execução*” e de que “*no que diz respeito à insurgência contra o ato de constrição formalizado na origem, registra-se que a matéria, pertinente à suposta impenhorabilidade de bem de família, já foi analisada nos autos do AI nº 2128742-09.2023.8.26.0000*”. Ante a sucumbência, foram os embargantes

condenados ao pagamento das custas e despesas processuais, além de verba honorária sucumbencial fixada no equivalente a 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

Inconformados, pugnam os embargantes pela reforma do *decisum* insistindo tanto que “*a dívida foi fulminada pela Prescrição*”, como no cancelamento da penhora “*por se tratar de Bem de Família*” (fls. 250/256).

Contrarrazões a fls. 260/275.

II – Fundamentação.

Esta apelação pode ser conhecida, mas não comporta provimento.

Primeiro, registre-se que esta demanda tem por base um contrato de locação e, sendo assim, deve ser aplicado o prazo prescricional de 3 (três) anos previsto no artigo 206, § 3º, inciso I, do Código Civil, que faz referência à “*pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos*”.

Anote-se que o prazo prescricional para a cobrança dos encargos locatícios segue a mesma regra prevista para a pretensão em relação aos aluguéis, conforme reiterado entendimento deste C. Tribunal de Justiça, exemplificado pelos seguintes julgados: (a) 30ª Câmara de Direito – Apelação n. 1045567-88.2016.8.26.0224 – Relator Lino Machado – Acórdão de 9 de maio de 2018, publicado no DJE de 21 de maio de 2018; (b) 26ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001837-84.2016.8.26.0011 – Relator Felipe Ferreira – Acórdão de 15 de setembro de 2016, publicado no DJE de 30 de setembro de 2016; e (c) 25ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1002880-32.2016.8.26.0019 – Relator Cláudio Hamilton – Acórdão de 29 de junho de 2017, publicado

no DJE de 31 de agosto de 2017.

Dito isso, no caso concreto não havia mesmo que se cogitar de prescrição, pois não devem ser consideradas como termos iniciais as datas de assinatura dos contratos de locação (que vieram a ser automaticamente renovados por tempo indeterminado), mas sim as datas de vencimento dos locatícios e encargos cobrados.

Destarte, como na origem bem consignado, se são cobrados aluguéis e encargos vencidos a partir de **outubro de 2017** e a demanda principal foi ajuizada em **março de 2018**, de prescrição não há mesmo que se cogitar.

Vale adicionar, ademais, que tampouco se poderia falar, no caso, de prescrição intercorrente, pois como inclusive nos autos do cumprimento de sentença movido pela embargada tal tese já foi rejeitada na consideração de que “*após o trânsito em julgado do título judicial condenatório (fl.61 - 18/02/2021), o credor deu início à fase de cumprimento de sentença já em junho/2021. É evidente, pois, que não houve decurso do prazo prescricional (art. 206, §3º, I, do CPC). Aliás, na fase de execução, o exequente não está inerte, não dando causa sequer ao início do curso da prescrição (§4º, art. 921, CPC)*” (fls. 235/237 dos autos do incidente de n. 0007381-84.2021.8.26.0564).

Sob outro vértice, como também bem consignado pelo MM. Juízo *a quo*, também não há que se falar na impenhorabilidade do bem imóvel constricto por se tratar de bem de família, questão já tratada por esta C. Câmara de Direito Privado na oportunidade em que julgou o Agravo de Instrumento de n. 2128742-09.2023.8.26.0000, nos seguintes termos:

“Em que pese sua argumentação, o imóvel em questão, ainda

que destinado à sua residência e/ou de sua família, é penhorável, pois se trata in casu de fiança dada em contrato de locação, conforme expressamente dispõe o inciso VII do artigo 3º da Lei n. 8.009/1990 (incluído pela Lei n. 8.245/1991):

'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.'

Não há, portanto, ofensa ao direito de moradia, previsto no artigo 6º, da Constituição Federal.

Demais disso, o C. Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário n. 1.307.334/SP, submetido ao regime da repercussão geral, firmou a tese de direito no sentido de que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja comercial, seja residencial. Cumpre transcrever a ementa respectiva:

“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.** (Tribunal Pleno, Min. Relator Alexandre de Moraes, julgamento em 9/3/2022, publicação em 26/5/2022 – grifo não original).*

Como não poderia deixar de ser, aplicando essa orientação (vinculação obrigatória e que deita por terra a pretendida solução em sentido diverso), invocam-se os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. Câmara:

Locação de imóveis. Sentença que julgou improcedentes os embargos à execução fundada em título extrajudicial para a cobrança de crédito locatício. Apelo do embargante. Penhora. Bem de família. Fiança em contrato de locação comercial. Possibilidade. Precedente em Repercussão Geral julgado pelo STF. Tema 1127, RE 1.307.334 julgado em 08/03/2022. Penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação comercial. Apelo não provido. (Apelação Cível n. 1011608-51.2019.8.26.0506; Relator Moraes Pucci; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 27/5/2022)

LOCAÇÃO - Imóvel não residencial - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança julgada procedente - Fase de cumprimento - Penhora de imóvel do fiador - Decisão de primeiro grau que rejeita impugnação e determina o prosseguimento da execução - Agravo interposto pelo executado fiador - Validade da constrição - Persistência da garantia ainda que a finalidade da locação seja não residencial - Instituição do imóvel penhorado como bem de família - Restrição não oponível aos exequentes - Ausência de vedação constitucional - Tema nº 1127 - Repercussão Geral definida pelo Supremo Tribunal Federal - Consolidação do entendimento jurisprudencial e reconhecimento da possibilidade de penhora de bem de família do fiador - Decisão mantida - Recurso desprovido (Agravo de Instrumento n. 2023862-97.2022.8.26.0000; Relator Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; 14/6/2022)

Execução — Impugnação à penhora acolhida reconhecendo se tratar de bem de família — Reforma da decisão que se faz necessária - Entendimento do Colendo STF em sede de Recurso Repetitivo (RE 1.307.334 Tema 1127) "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de

locação, seja residencial, seja comercial". – Recurso provido. (Agravado de Instrumento n. 2055779-37.2022.8.26.0000; Relator Souza Lopes; 17ª Câmara de Direito Privado, j. 8/6/2022)''

Enfim, mais não é preciso que se diga para demonstrar que deve ser mantida incólume a sentença objurgada, cujos fundamentos são ora ratificados, *ex abundantia* e como permite o artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça.

Por força do que estabelece o § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária sucumbencial para o equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da causa atualizado, observada a gratuidade.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

MOURÃO NETO
Relator
(assinatura digital)