



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2125345-73.2022.8.26.0000

Registro: 2025.0000330303

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravado de Instrumento nº 2125345-73.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FABIO COTTA DUTRA, é agravado J MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2125345-73.2022.8.26.0000

3ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca da Capital /SP

Agravante: FÁBIO COTTA DUTRA

Agravada: J MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

MM Juiz de Direito: Dr. CELSO MAZITELI NETO

VOTO Nº 40.309

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA – IMPUGNAÇÃO À PENHORA – ARGUIÇÃO DE IMPENHORABILIDADE – BEM DE FAMÍLIA – REEXAME DA QUESTÃO POR DETERMINAÇÃO DO STJ – Considerando o teor da decisão proferida pela Instância Superior, há necessidade de análise da questão envolvendo o preenchimento dos requisitos para eventual enquadramento do imóvel penhorado como bem de família pelo juízo singular. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às fls. 322/324, mantida às fls. 343/344, dos autos do incidente de **cumprimento de sentença** apresentado por **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda** contra **Fabio Cotta Dutra**, que rejeitou a impugnação à penhora ofertada pelo executado/agravante.

Aduziu, em síntese, que os entendimentos jurisprudenciais apresentados pelo juízo de origem dizem respeito à fiança, não sendo aplicáveis ao caso, que envolve imóvel oferecido a título de caução. Defendeu que o benefício da impenhorabilidade do bem de família corresponde a direito irrenunciável e que não se aplicam, ao caso, as exceções legais previstas pela Lei Federal 8.009/90, ao que requereu a antecipação dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2125345-73.2022.8.26.0000

efeitos da tutela e, ao final, a reforma da decisão recorrida.

Recebido o recurso no efeito devolutivo.

Contraminuta a fls. 31/43.

É o relatório.

Ressalte-se, inicialmente, a ausência de impedimento ao julgamento virtual, uma vez que na matéria posta em discussão descabe sustentação oral, conforme o art. 937, VIII do CPC.

O recurso comporta parcial acolhimento.

Cuidam os autos principais de ação de despejo, c.c. cobrança, ajuizada pela autora-exequente-locadora/agravada contra o réu-executado-locatário/agravante, julgada procedente para rescindir o contrato de locação e condenar a parte demandada ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios atrasados até a data da desocupação definitiva do imóvel, acrescidos de correção monetária pela tabela do TJSP e juros demora de 1% ao mês, tudo a partir dos respectivos vencimentos, bem como nas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor do débito atualizado (fls. 187/188 daquela lide)..



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2125345-73.2022.8.26.0000

Deu-se início à fase de cumprimento de sentença visando à satisfação de um crédito de R\$ 573.811,41, mediante requerimento para penhora do imóvel ofertado pelo devedor no contrato de locação a título de caução.

Verifica-se do ajuste celebrado entre as partes que o agravante assinou o contrato de locação como locatário e caucionante, oferecendo, na ocasião, à guisa de garantia (cláusula 23ª), o imóvel de sua propriedade localizado na Estrada do Guiriri, unidade n.º 92, Matrícula 37.945, do CRI de Cabo Frio/RJ - fls. 33/59 dos autos principais e 121/144 da execução.

Esta Colenda Câmara, através do v. acórdão de fls. 56/60, desproveu o agravo de instrumento e, por conseguinte, manteve o entendimento adotado na decisão agravada, rechaçando a pretensão de reconhecimento de impenhorabilidade do imóvel ofertado em garantia pela parte executada, ao fundamento de que a garantia contratual foi voluntariamente ofertada pelo devedor/locatário-agravante, enquadrando-se analogicamente, portanto, na hipótese prevista no art. 3º, V, da Lei Federal n.º 8009/90.

Entretanto, por determinação da Instância Superior, que conferiu parcial provimento ao recurso especial interposto pelo agravante, os autos retornaram com fundamentação no sentido de que, em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar. Afirmou-se, ainda, que *“(...) as instâncias ordinárias não examinaram se estão presentes os requisitos para a concessão do benefício legal(...)”* e determinou-se *“(...) o retorno dos autos ao Tribunal estadual para que, à luz da proteção conferida ao bem de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2125345-73.2022.8.26.0000

família pela Lei nº 8.009/90, proceda ao reexame do agravo de instrumento, analisando se o imóvel penhorado, no caso concreto, preenche os requisitos para se caracterizar como tal(...).” – fls. 138/142.

Diante do afastamento da fundamentação legal adotada e, considerando o teor da decisão proferida pela Instância Superior, há necessidade de análise da questão envolvendo o preenchimento dos requisitos para eventual enquadramento do imóvel penhorado como bem de família, o que inicialmente deve ser realizado pelo juízo singular, sob pena de violação ao princípio da congruência e supressão de grau jurisdicional.

Postas estas premissas, **dá-se parcial provimento** ao agravo de instrumento, para o fim acima.

Antonio (Benedito do) **Nascimento**
RELATOR