



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348719

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2027531-56.2025.8.26.0000, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é agravante SOLITEC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA ME e Interessado JOSÉ EDUARDO ALBUQUERQUE OLIVEIRA, é agravada CLÁUDIA CRISTIANE FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2027531-56.2025.8.26.0000

Comarca: São Caetano do Sul – 5ª Vara Cível

Processo nº: 0003769-33.2024.8.26.0565

Agravante: Solitec Empreendimentos e Construções Ltda Me

Agravada: Cláudia Cristiane Ferreira

Juiz: Dagoberto Jeronimo do Nascimento

Voto nº 36343

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cobrança de aluguéis. Cumprimento de sentença. Decisão que indeferiu o pedido da exequente de penhora do imóvel dado em garantia (caução) no contrato de locação. Irresignação da exequente. Cabimento. Caução imobiliária. Garantia que possui natureza de direito real. Possibilidade de penhora. Desnecessidade de participação da caucionante na ação de conhecimento Intimação sobre a penhora que se mostra suficiente. Precedentes deste E. TJ/SP. Decisão reformada. Recurso provido, com observação.

Vistos.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl.104 (na origem) que, em cumprimento de sentença, indeferiu o pedido da exequente de penhora do imóvel dado em garantia (caução) no contrato de locação.

Inconformada, a exequente, ora agravante, afirma que não agiu com acerto o MM. Juízo a quo, na medida que *“segundo o entendimento jurisprudencial pacificado, é totalmente possível a penhora do bem de terceiro, desde que este tenha dado o referido bem em garantia real do contrato”* (fl.04).

Pugna pela reforma da r. decisão agravada.

Recurso tempestivo (fl.106, dos autos originários), preparado (fls.120/123), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual, processado (fls.125/126) e respondido (fls.131/137).

É o relatório.

Com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação se possível ou não a penhora do imóvel dado em garantia (caução) no contrato de locação.

E assenta-se a r. decisão guerreada no entendimento de que incabível a respectiva medida, pois: *“a penhora requerida não pode ser realizada por se tratar de imóvel de terceiro que não fez parte da fase de conhecimento.”* (fl.104, na origem).

E, respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, prospera o inconformismo da agravante.

Primeiramente, é preciso diferenciar a garantia real (caução), da garantia pessoal (fiança). A fiança obriga de maneira pessoal o fiador com a

possibilidade de constrição de todos os seus bens. Por outro lado, a caução obriga o caucionante no limite do bem indicado, dispensando-se a sua participação na ação de conhecimento.

Desta forma, no caso de caução, basta a cientificação do caucionante nos autos para ser deferida a penhora do bem indicado no contrato.

In casu, observa-se da cópia da matrícula de fl.03 (do instrumento), que o imóvel em questão foi dado em caução por Josefina Coisas de Minas Holding Patrimonial Ltda., como garantia do contrato de locação firmado entre as partes, de modo que, desde que cientificada a caucionante, possível a sua penhora.

Nesse sentido, a jurisprudência desta E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*“Agravo de instrumento. Ação de despejo c.c. cobrança. Cumprimento de sentença. Pedido de penhora do imóvel dado em garantia no contrato locatício. Indeferimento na primeira instância. Inadmissibilidade. **Garantia na forma de caução. Possibilidade de penhora do imóvel caucionado, bastando a cientificação da caucionante quanto aos termos do processo.** Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2074398-88.2017.8.26.0000; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2017; Data de Registro: 29/06/2017, grifos não*

originais)

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Cumprimento de sentença. Penhora de bem imóvel. Decisão fundamentada. Nulidade não constatada. **Caução imobiliária. Garantia que possui natureza de direito real. Relação locatícia que fundamenta o título exequendo. Contrato que prevê o caucionamento do bem, podendo ser objeto de atividade executória. Desnecessidade de integração do caucionante no polo passivo da fase de conhecimento.** Boa-fé objetiva. Penhora mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2084741-75.2019.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2019; Data de Registro: 21/05/2019)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO – **POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM CAUCIONADO, BASTANDO A CIENTIFICAÇÃO DOS CAUCIONANTES QUANTO AOS TERMOS DO PROCESSO** – DECISÃO REFORMADA. Agravo de Instrumento provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2042069-18.2020.8.26.0000; Relator (a): Jayme Queiroz Lopes; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/06/2020; Data de Registro: 23/06/2020, grifos não originais)*

Por essas razões, portanto, merece reparo a r. decisão impugnada, para determinar a penhora

do bem dado em caução, observando-se a devida notificação da caucionante.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, com observação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora