



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000351008**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052378-25.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes CLEMILDE DO NASCIMENTO e PALOMA OLIVEIRA DE SOUZA, são agravados MPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HELFER COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

**ISSA AHMED**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Voto nº: 40.029**

**Agravo de Instrumento nº: 2052378-25.2025.8.26.0000**

**Comarca: São Paulo – 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro**

**Processo nº: 1052957-52.2023.8.26.0002**

**Agravantes: Clemilde do Nascimento e Paloma Oliveira de Souza**

**Agravadas: MPH Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Helfer  
Comércio e Participações SPE Ltda.**

**Juíza Prolatora: Jéssica de Paula Costa Marcelino**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação comercial. Ação de despejo c/c cobrança. Cumprimento de sentença. Insurgência da fiadora coexecutada contra a r. decisão interlocutória que rejeitou a impugnação ofertada em relação à penhora de imóvel de sua propriedade, por ela qualificado como bem de família. Irresignação impróspera. Ainda que o imóvel de fato constitua bem de família, sua penhora é plenamente admitida, nos termos do artigo 3º, inciso VII, da lei nº 8.009/1990. Legalidade da norma atestada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Tema de Recursos Repetitivos nº 1.091. Constitucionalidade da norma declarada pelo C. Supremo Tribunal Federal no Tema de Repercussão Geral nº 1.127. Encampação da tese recursal que significaria violar o princípio da boa-fé objetiva e contemplar o comportamento contraditório da agravante que, voluntária e conscientemente assumindo a condição de fiadora em contrato de locação, ofertou em garantia seu único imóvel, com a expectativa de que, em caso de inadimplemento do contrato, não teria o bem penhorado sob a pecha de ser bem de família. Decisão ratificada. **Recurso não provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento tirado por PALOMA OLIVEIRA DE SOUZA e CLEMILDE DO NASCIMENTO em face da r. decisão interlocutória de fls. 268/269 dos autos digitais de origem, consistentes em *ação de execução de título extrajudicial* promovida em desfavor das agravantes por MPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e HELFER COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., ora agravadas, que rejeitou a impugnação ofertada pelas recorrentes à penhora de imóvel de propriedade da fiadora executada Clemilde, o qual constituiria bem de família.

Na minuta de fls. 01/11, as agravantes buscam a reforma

da reportada decisão, argumentando, para isso, a impenhorabilidade do imóvel sobre o qual recaiu a constrição, vez que constitui o único bem da fiadora Clemilde e é utilizado para sua moradia, tendo, portanto, natureza de bem de família.

Requerem, desta forma, seja provido o recurso para que, reconhecida a impenhorabilidade do bem em questão, seja determinado o levantamento da penhora levada a efeito.

Recurso tempestivo, sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Código de Processo Civil. Preparo não recolhido.

Contraminuta às fls. 27/33, bradando as agravadas pela manutenção da r. decisão atacada.

Sem oposição ao julgamento virtual.

### **É O RELATÓRIO.**

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso para, no mérito, desprovê-lo.

A agravante Clemilde livremente aceitou figurar, como fiadora, no contrato de locação para fins comerciais entabulado entre as exequentes e a coexecutada Paloma.

Também de maneira livre e consciente, a recorrente, na qualidade de fiadora, indicou como garantia à locação o mesmo imóvel que agora procura qualificar de bem de família (vide cláusula 14.4, item “iii”, à fl. 33 dos autos de origem).

Acontece que, ainda que o imóvel penhorado possa ser qualificado como bem de família, o artigo 3º, inciso VII, da lei nº8.009/1990

explicitamente autoriza a sua penhora para satisfação de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

O C. Superior Tribunal de Justiça já estabeleceu, por ocasião do enfrentamento do Tema de Recursos Especiais Repetitivos nº 1.091, tese vinculativa no sentido de que *“É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990”*.

E o C. Supremo Tribunal Federal, instado a se pronunciar a respeito da constitucionalidade do aludido dispositivo legal, já fixou, no Tema de Repercussão Geral nº 1.127, tese vinculante no sentido de que *“É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.”*

Logo, a irresignação recursal não prospera, na medida em que a penhora do bem em questão é lícita, constitucional e completamente compatível com o ordenamento jurídico pátrio.

A se encampar a tese expendida pela recorrente, haveria patente violação ao princípio da boa-fé.

Afinal, se estaria premiando postura contraditória da agravante, que, voluntária e conscientemente assumindo a condição de fiadora em contrato de locação, ofertou em garantia seu único imóvel, com a expectativa de que, em caso de inadimplemento do contrato, não teria o bem penhorado sob a pecha de ser bem de família.

Sobre o tema, colham-se ementas de julgados deste E. Tribunal de Justiça:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Locação. Penhora de imóvel pertencente*

*aos fiadores. Possibilidade. Exceção à regra de impenhorabilidade do bem de família (art. 3º, VII, da Lei 8.009/90). Expressa renúncia ao benefício de ordem. Excesso de execução que não comporta apreciação por esta via processual. Precedentes. Recurso desprovido.”* (Agravado de Instrumento nº 2022476-95.2023.8.26.0000; Relator: Des. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Santos - 8ª. Vara Cível; j.: 16/03/2023; registro: 16/03/2023)

*“AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Penhora. Bem de família do fiador. Validade. (tema 1091). Ausência de demonstração do desacerto da aplicação do entendimento estabelecido no E. STJ em julgamento repetitivo. Razões recursais, no mais, impertinentes a esta via recursal. Inteligência do art. 1.042 do Código de Processo Civil. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.”* [Agravado Interno Cível nº 2033320-12.2020.8.26.0000; Relator: Des. Beretta da Silveira (Pres. da Seção de Direito Privado); Câmara Especial de Presidentes; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; j.: 14/03/2023; registro: 14/03/2023)]

*“LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - Responsabilidade solidária do fiador até a efetiva entrega das chaves - Previsão contratual e legal - Legitimidade da cobrança - Impenhorabilidade do bem de família do fiador - Descabimento - Tema 1.127 do e. STF - Embargos improcedentes - Recurso desprovido, com observação.”* (Apelação Cível nº 1046257-44.2021.8.26.0224; Relator: Des. Melo Bueno; 35ª



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Guarulhos - 7ª  
Vara Cível; j.: 13/03/2023; registro: 14/03/2023)

De rigor, portanto, a ratificação da r. decisão de primeiro grau.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos apostos na fundamentação.

**ISSA AHMED**  
**RELATOR**