



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000358119

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079099-14.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante LEONARDO COBUCCI, é agravado LUCIANO KINJI TAKAHASHI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2079099-14.2025.8.26.0000

Comarca : Campinas — 3ª Vara Cível
Juiz (a) : Anderson Pestana de Abreu
Agravante : LEONARDO COBUCCI (executado)
Agravado : LUCIANO KINJI TAKAHASHI (exequente)

Voto nº 45.135

Ementa: DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DE FIADOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. CONSTITUCIONALIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto pelo executado contra decisão pela qual foi rejeitada a impugnação em cumprimento de sentença movida pelo exequente, mantida a penhora sobre direitos aquisitivos de imóveis (apartamento e garagem dupla), afastada a alegação de bem de família, sob o fundamento de que o executado é fiador em contrato de locação não residencial, nos termos do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação não residencial é constitucional; e (ii) estabelecer se os direitos aquisitivos dos imóveis indicados podem ser considerados impenhoráveis à luz da legislação vigente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação não residencial é constitucional, conforme fixado pelo Supremo Tribunal Federal (STF) no julgamento do Tema 1127, que estendeu o entendimento consolidado no Tema 295 também para contratos comerciais, reafirmando a compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 com o direito à moradia do art. 6º da Constituição Federal (CF).

4. O inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90, introduzido pela Lei nº 8.245/91, não distingue entre locação residencial e comercial para fins de exceção à impenhorabilidade, devendo ser aplicado de forma ampla.

5. O direito à moradia, embora relevante, não é absoluto, devendo ser ponderado com a livre iniciativa e o direito de propriedade, especialmente quando o fiador, de forma voluntária e consciente, assume o risco de responder com seu bem de família em contratos de locação comercial.

6. A possibilidade de penhora do bem de família é justificada pela necessidade de garantir a segurança jurídica dos contratos de locação, especialmente comerciais, onde a garantia fidejussória é relevante para viabilizar as relações locatícias.

7. A decisão anterior citada pelo agravante (AI nº 2236774-45.2022.8.26.0000) não guarda relação jurídica com o presente caso, tendo origem em negócio jurídico distinto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso de agravo de instrumento desprovido.

Tese de julgamento: “1. É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.
2. O inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90 excepciona a impenhorabilidade

do bem de família do fiador, independentemente da natureza do contrato de locação (residencial ou comercial). 3. O direito à moradia não é absoluto e deve ser compatibilizado com o direito de propriedade, a livre iniciativa e a autonomia de vontade do fiador.”

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, arts. 1º, III, IV, 6º, 170, caput, e 226; CPC, art. 833, I; Lei nº 8.009/90, art. 3º, VII; Lei nº 8.245/91, arts. 51 a 57.

Jurisprudência relevante citada: STF, RE nº 1307334, Tribunal Pleno, Rel. Min. Alexandre de Moraes, julgado em 09/03/2022, DJe 26/05/2022 (Tema 1127); STJ, Tema 1091.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **LEONARDO COBUCCI** contra a respeitável decisão de fls. 1.042/1.043, proferida nos autos de cumprimento de sentença movido por **LUCIANO KINJI TAKAHASHI**, que rejeitou a impugnação do executado, não havendo que se falar em impenhorabilidade decorrente do bem de família, dada a condição da parte de fiador no contrato de locação objeto dos autos, com fundamento no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90.

Inconformado, em resumo, o agravante alega que foi deferida a penhora sobre os direitos aquisitivos dos imóveis matriculados sob nº 114.672 (apartamento) e 114.652 (garagem dupla), mas isso afronta a regra da impenhorabilidade do bem de família, ressaltando que, em sede de agravo de instrumento nº 2236774-45.2022.8.26.0000, distribuído para à 32ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal de São Paulo (TJSP), foi decidido pela declaração de impenhorabilidade do imóvel sob o nº 114.652 (outra lide, com negócio jurídico distinto, contendo apenas o executado como parte comum). Agora, no bojo deste recurso, pede também o reconhecimento da impenhorabilidade dos direitos aquisitivos do imóvel residencial, com registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP. Juntou comprovantes de que reside no imóvel e não possui outro. Inexistindo

provas de que possua outro imóvel capaz de viabilizar a residência e, considerando que o crédito não se enquadra nas exceções à impenhorabilidade, a decretação da nulidade da penhora é medida que se impõe, por afronta ao art. 833, I, do CPC e art. 1º da Lei 8.099/90. Pleiteou efeito suspensivo, e ao final, o provimento do recurso (fls. 1/13).

Pedido de efeito suspensivo negado.

É o relatório.

Ao debater, à luz dos arts. 1º, III, 6º e 226, da Constituição Federal (CF), a possibilidade de penhora de bem de família de fiador dado em garantia de contrato de locação de imóvel não residencial, o Plenário do Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese de repercussão geral:

“É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial” (tema 1127).

Constou na ementa julgado:

“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. (RE nº 13073334, Tribunal Pleno, Rel. Min. Alexandre de Moraes, julgado 9/3/2022, DJe 26/5/2022).

O voto do Relator, a propósito, trouxe uma consideração interessante que se aplica também ao caso em julgamento: o fiador é o próprio sócio da pessoa jurídica locatária (conforme instrumento contratual), qual seja, a de que a concessão da garantia fidejussória é cônica da liberação do patrimônio individual do garantidor e se reveste em um próprio investimento pessoal na atividade empresarial.

Confira-se:

“Ainda, adite-se que, nos contratos de locação comercial, não raras vezes quem exerce a função de fiador é o próprio sócio da pessoa jurídica afiançada, especialmente tratando-se de micro e pequena empresa. Assim, o empreendedor pode liberar seu capital financeiro para investi-lo no próprio

negócio. Além disso, ele de livre iniciativa decide assumir o risco de sua atividade econômica. [...] Dessa maneira, o fiador, e também sócio da pessoa jurídica, com espeque em sua livre iniciativa, escolhe seu direito a empreender, ciente de que em caso de inadimplemento dos aluguéis, seu próprio bem de família responderá pela dívida. Trata-se de decisão sua, em livre exercício de sua autonomia privada. Isso é muito importante, porque mais de 90% dos fiadores são pessoas físicas que entram como fiadores da sua pessoa jurídica. Vejam, pequenos negócios em que o sócio da pessoa jurídica abre o seu estabelecimento, quer alugar para o seu estabelecimento para empreender - e nós sabemos a dificuldade, no Brasil, do empreendedorismo, o pouquíssimo incentivo governamental, isso de décadas ou historicamente, para quem pretende empreender -, mas não arruma qualquer fiador. De cada 10 pequenos empreendedores, 9 atuam assim: o empreendedor pessoa física entra como fiador da sua pessoa jurídica. Ele tem um único imóvel. Se ele não puder mais, a partir da decisão do Supremo Tribunal Federal de afastar a possibilidade de penhora do bem de família, ser fiador - obviamente, para ele ser fiador, é porque ele não arrumou ninguém para ser fiador -, ele vai ter que procurar as formas mais gravosas de garantia. Consequentemente, vários desistirão de empreender e outros terão prejuízo maior, porque, em verdade, o que se pretende é não se descapitalizar. O sócio da pessoa jurídica não quer se descapitalizar, então ele mesmo é o fiador, tendo o seu bem para garantir. Me parece que vedar essa possibilidade desrespeitaria não somente a livre iniciativa, mas também a própria autonomia de vontade e o direito de propriedade do fiador, caracterizando um excessivo paternalismo estatal.” (trecho do voto do Relator do RE 1307334, Min. Alexandre de Moraes).

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) também acompanhou o entendimento do STF com a fixação de semelhante tese:

“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” (Tema 1091)

Dessa forma, o bem do agravante (fiador), de família ou não, pode, sim, responder pela dívida da sociedade locatária (*“Elite Motors Comércio de Veículos Ltda.”*), da qual é também sócio.

Ressalte-se, por fim, que a decisão proferida nos autos do agravo de instrumento de nº 2236774-45.2022.8.26.0000, distribuído para o Órgão Julgador da 32ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal de São Paulo (TJSP), não guarda relação jurídica com o presente caso.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

7

agravo de instrumento interposto.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator