



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360581

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2347629-23.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LJ BOMBONIERE LTDA, MANOEL NELINHO DE SOUSA e VALDETE ALVES DA SILVA, são agravados EDUARDO PATA RABAÇA e WALTER PATA RABAÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte e indeferiram na parte conhecida. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2347629-23.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravantes: Lj Bomboniere Ltda, Manoel Nelinho de Sousa e Valdete Alves da Silva

Agravados: Eduardo Pata Rabaça e Walter Pata Rabaça

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Diego Ferreira Mendes

VOTO Nº 11218 /2025 – amd.

Agravo de Instrumento. Decisão que determinou a penhora de imóvel de sua propriedade. A agravante alega urgência para evitar danos irreparáveis ao direito à moradia do executado e de sua família, protegidos pela Constituição e pela Lei nº 8.009/1990. A questão em discussão consiste se há a possibilidade de penhora de imóvel de fiador em contrato de locação e se há a necessidade de nova avaliação do imóvel. É possível a penhora do imóvel dos fiadores, conforme Tema 1127 do C. Supremo Tribunal Federal. Precedente desta C. Câmara. Avaliação nova do imóvel. Operada a preclusão consumativa. Parte agravante não impugnou no momento adequado a avaliação do imóvel. RECURSO DESPROVIDO quanto à impenhorabilidade e NÃO CONHECIDO em relação ao pedido de nova avaliação do imóvel.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **FN BOMBONIERE E SALGADOS LTDA e LJ BOMBONIERE LTDA**, em face de **AYMORE CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S.A.**, tirado contra a r. decisão copiada nas fls. 177, nos autos do Cumprimento de Sentença, que determinou a penhora do imóvel de sua propriedade.

Inconformada, a agravante interpõe agravo de instrumento para que seja reformada a r. decisão agravada, aduzindo em síntese que a medida é urgente e necessária para evitar danos irreparáveis ao direito à moradia do executado e de sua família, protegidos pela Constituição e pela Lei nº 8.009/1990. Enfatiza a penhora do imóvel residencial comprometeria também o

direito de defesa do executado, pois este ficaria sem seu bem sem que fosse analisada a impenhorabilidade e sem a atualização da avaliação do imóvel.

Recurso processado no efeito devolutivo.

Recurso contraminutado e sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Sustenta a parte agravante em suas razões recursais que a reforma da decisão recorrida resta necessária, a fim de se evitar danos irreparáveis ao direito à moradia do executado e de sua família, protegidos pela Constituição e pela Lei nº 8.009/1990. Aduz que a penhora do imóvel residencial comprometeria também o direito de defesa do executado, pois este ficaria sem seu bem sem que fosse analisada a impenhorabilidade e sem a atualização da avaliação do imóvel.

Suas razões recursais não comportam acolhimento.

No que se refere à matéria aqui tratada, tem-se que os titulares do domínio são fiadores da locação que se executa nos autos originários, fato que afasta qualquer tese defensiva de impenhorabilidade.

A alegação de bem de família, muito embora se destine à residência da família, há de se considerar que a parte agravante foi nomeada fiadora da locação do imóvel.

Neste aspecto, tem-se que tal situação encontra-se abrangida pela regra de exceção pelo fato da dívida ser decorrente de fiança locatícia, conforme preceitua o artigo 3º, inciso VII, da Lei 8009/90.

Sendo assim, é possível a penhora do imóvel objeto da presente demanda.

Neste sentido, assim decidiu esta Colenda Câmara:

*Agravado de instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Contrato de locação de bem imóvel bem para fins comerciais. DECISÃO que indeferiu os pedidos de afastamento da garantia fidejussória e de reconhecimento da impenhorabilidade do bem imóvel constrito. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Contrato de locação que estabeleceu a incidência de garantia fidejussória. Indicação de bem imóvel pelos fiadores que não constitui dupla garantia. Penhora de "bem de família" pertencente a fiador de locação residencial ou comercial para a execução de débito locatício, que tem amparo no artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90. Entendimento adotado pelo C. Supremo Tribunal Federal no RExt nº 1.307.334, com repercussão geral, Tema 1127, segundo o qual "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial". Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2128104-73.2023.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023)

Assim, a penhorabilidade do imóvel dos fiadores resta pacificada nesta Colenda Corte e assentado pelo Tema 1127 do C. Supremo Tribunal Federal.

No que se refere ao aproveitamento da avaliação do imóvel, o recurso não há de ser conhecido, pois o agravante deixou de se manifestar em relação a esta matéria em momento oportuno, operando-se a preclusão consumativa.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso no tocante a impenhorabilidade e NÃO CONHEÇO o recurso em relação ao pedido de nova



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

avaliação do imóvel.

Luís Roberto Reuter Torro

Relator