



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360058

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2313624-72.2024.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que são agravantes HÉLIO FIRMINO DE OLIVEIRA e VALDETE CORRÊA QUEIROZ, são agravados CASTO VIEITEZ FERNANDEZ e TERESA LOZADA VIEITZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2313624-72.2024.8.26.0000

Agravante : Hélio Firmino de Oliveira.
Advogado : Marcelo Tadeu Maio.
Agravante : Valdete Corrêa Queiroz.
Agravado : Casto Vieitez Fernandez.
Advogado : Luiz Carlos de Lima Abreu.
Agravada : Teresa Lozada Vieitz.
Comarca: Praia Grande
Voto nº 22169

SSS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LOCAÇÃO. IMPUGNAÇÃO. PENHORA DO BEM IMÓVEL DOS FIADORES. Decisão agravada que recebeu impugnação à penhora, sem atribuir-lhe efeito suspensivo. **Inconformismo dos executados, alegando que os atos constritivos devem ser suspensos ante o excesso de execução e impenhorabilidade do bem imóvel.** Não acolhimento. Ausência dos requisitos do art. 525, §6º, do CPC, que concede efeito suspensivo à impugnação tão somente quando houver fundamentos relevantes, e se o prosseguimento da execução for manifestamente suscetível de causar aos executados grave dano de difícil ou incerta reparação. Alegação de excesso de execução não evidenciada. Bem imóvel dos fiadores que não é impenhorável, em razão da natureza do crédito locatício e da posição de fiadores dos executados. Aplicação da súmula 549/STJ e do tema 1.127/STF. Precedentes deste E. TJSP. Rejeição das preliminares da contraminuta e do pedido de condenação por litigância de má-fé. Decisão mantida. **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar de concessão de efeito suspensivo, contra a r. decisão de fls. 97 dos autos de origem que, em **ação de execução de título extrajudicial (contrato de locação com fiança)**, recebeu a **“impugnação ao cumprimento de sentença”**, todavia, sem suspender os atos expropriatórios, nesses termos:

“Vistos.

Recebo a presente impugnação ao cumprimento de sentença, uma vez que atualmente prescinde de garantia do juízo, contudo, sem atribuir efeito suspensivo (art. 525, § 6º, CPC).

Fica a parte impugnada intimada para resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Com ela nos autos, tornem os autos conclusos para decisão.

Sem prejuízo, prossiga-se os atos expropriatórios.

(...)

Intime-se.” - grifado

Inconformados, os executados sustentam, em síntese, que após os trâmites processuais e a improcedência dos embargos à execução ajuizados por eles (autos nº 1008642-42.2018.8.26.0477) foi retomado o curso da execução presente, e os credores/exequentes juntaram uma série de planilha de cálculos, cada qual contendo um valor diferente e contemplando verbas inexigíveis, na tentativa de demonstrar o suposto montante atual da dívida, requerendo indevidamente a penhora do único bem imóvel e residência dos executados, o que não pode prosperar já que o bem é impenhorável e há excesso de execução.

Alegam que a impugnação dos cálculos dos exequentes, bem como o pedido de penhora formulados por eles, foi recebida pelo juízo *a quo*, mas equivocadamente não determinou a suspensão dos atos expropriatórios, o que pode levar a danos irreparáveis. Aduzem que os cálculos ofertados pelos credores são absurdos, pois contemplam uma série de verbas inexigíveis, tais como custas processuais, diligências de Oficial de Justiça, honorários advocatícios e despesas com certidão do Registro de Imóveis, as quais jamais foram mencionadas na inicial da execução.

Sublinham, ainda, que descabe o argumento de que à impugnação ofertada não poderia ser atribuído efeito suspensivo, “*na medida em que não consiste ela, propriamente, no meio de defesa tratado pelo art. 525 do CPC, cabível no cumprimento de sentença*” pois este é um instrumento atípico utilizado pelos devedores contra as manifestas ilegalidades praticadas pelos credores, não se submetendo, pois, à disciplina do art. 525, §6º, do mesmo código. Por fim, pedem, inclusive liminarmente, que sejam suspensos os atos executivos, dado o excesso de execução e a impenhorabilidade apontados.

O efeito suspensivo foi indeferido (fls. 19/21).

Contraminuta (fls. 25/30), alegando, preliminarmente, o não

cabimento do recurso e a ausência de requisitos para suspensão da execução. Pugna, ainda, pela condenação dos agravantes por litigância de má-fé.

Informações prestadas pelo Juízo *a quo* (fls. 53/54).

É o relatório.

De início, a preliminar de não conhecimento do recurso, por pretenso descabimento, não merece acolhimento. O recurso desafia decisão interlocutória que indefere a concessão de efeito suspensivo à impugnação à penhora, o que atrai a hipótese do art. 1.015, parágrafo único, do CPC. Trata-se de decisão suscetível de agravo de instrumento, estando presentes os requisitos extrínsecos de admissibilidade.

Tampouco prospera o pedido de condenação dos agravantes por litigância de má-fé. Não se verifica, ao menos nesta sede, intuito protelatório ou manifesta deslealdade processual, sendo o agravo pautado em questão jurídica controvertida.

Contudo, no mérito, **o recurso não comporta provimento.**

A execução em curso há 7 anos visa à cobrança de valores decorrentes de contrato de locação residencial devidamente assinado por duas testemunhas, firmado em 20/05/2008, referente a imóvel situado em Praia Grande, que previa pagamento de aluguel mensal atual de R\$ 2.474,92 mais encargos, em benefício de DENIZAR ANTONIO CORREA FONTES JÚNIOR, que deixou de pagar os aluguéis mensais e encargos da locação a partir dos meses de maio de 2017 até março de 2018, de modo que os locadores propuseram a presente ação de execução de título extrajudicial em face dos fiadores.

Cabe pontuar que os executados, ora agravantes, já opuseram embargos à execução, julgados improcedentes em 1ª instância, com confirmação por esta C. 35ª Câmara (Apelação Cível nº 1008642-42.2018.8.26.0477), sob relatoria do Exmo. Des. Morais Pucci, com trânsito em julgado, cuja ementa se segue:

Apelação cível. Embargos à execução. Locação de imóvel. Sentença de improcedência. Apelo dos embargantes. Responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves. Inaplicabilidade da súmula nº 214 do STJ. Responsabilidade do fiador que persiste até o término da relação locatícia. Alegada exoneração da fiança ao término do prazo contratual que não foi comprovada. Declarada a falsidade da assinatura da representante legal da imobiliária no protocolo do recebimento dessa notificação, afasta-se qualquer discussão a respeito do recebimento, pela administradora da locação, da notificação para exoneração da fiança. Litigância de má-fé mantida. Alteração da verdade dos fatos. Apelação não provida.

Naquela ocasião, discutiu-se exaustivamente a validade da fiança, afastando-se a alegada exoneração por notificação, a qual foi declarada inidônea, com reconhecimento de litigância de má-fé pela apresentação de documento com assinatura falsa.

Assim, questões relativas ao fato de os agravantes figurarem como fiadores, com cláusula expressa de permanência da responsabilidade até a entrega efetiva das chaves, bem como ser fato incontroverso que os locatários deixaram de cumprir suas obrigações, ensejando a execução em face dos garantes, são questões que já foram debatidas e decididas por essa C. Câmara, quando do desprovimento do apelo interposto contra a sentença que julgou improcedente os embargos à execução.

Voltando-se ao presente recurso, verifica-se que os agravantes insistem na tese de excesso de execução e impenhorabilidade do bem.

Contudo, não trouxeram nenhum elemento novo ou idôneo que demonstre, de plano, a presença cumulativa dos requisitos do art. 525, §6º, do CPC: **a)** fundamentos relevantes que indiquem a probabilidade do direito; e **b)** provas de que o prosseguimento da execução for manifestamente suscetível de causar aos executados grave dano de difícil ou incerta reparação, em caso de acolhimento da impugnação.

Nesse sentido, tem-se que o excesso de execução alegado é genérico, não vindo instruído com cálculo comparativo minimamente adequado que permita, nesse momento, concluir pela probabilidade do direito alegado.

fundamento na Lei 8.009/90, não se sustenta diante da exceção prevista no art. 3º, VII, da referida norma, que permite a penhora do bem de família quando a execução decorre de obrigação assumida por fiança locatícia.

A matéria, ademais, foi pacificada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.127 de repercussão geral (RE 1307334, Rel. Min. Alexandre de Moraes), no qual se firmou a tese de que: “*É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial*”.

Aplica-se, ainda, a Súmula 549 do STJ: “*É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação*”.

Tais precedentes tornam insubsistente a alegação de impenhorabilidade, **sendo irrelevante que o imóvel seja o único bem dos executados, ou que nele residam**.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO – COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE JULGADO – Decisão agravada rejeitou a impugnação à penhora do imóvel matriculado sob o número 43.079 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Valor exequendo oriundo de contrato de locação residencial – Executada Marlene é fiadora – Exceção à regra de impenhorabilidade do bem de família – Cabível a penhora – RECURSO DA EXECUTADA MARLENE IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2348227-74.2024.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2025; Data de Registro: 30/01/2025)

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, registre-se que de eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório poderá estar sujeita à pena prevista no artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora