



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000365246**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057823-24.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ALBERTO RODRIGUES NUNES e MAGDA APARECIDA BERSANI NUNES, é agravada SANDRA VIANA FELICIO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

**PAULO ALONSO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**Voto nº 5357**

**Agravo de Instrumento nº 2057823-24.2025.8.26.0000**

**Comarca:** São Paulo (32ª Vara Cível do Foro Central Cível)

**Agravantes:** Alberto Rodrigues Nunes e outra (embargantes/executados)

**Agravada:** Sandra Viana Felicio (embargada/exequente)

**Juiz(a) prolator(a) da decisão:** Fabio de Souza Pimenta

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE DÍVIDA DERIVADA DE LOCAÇÃO. IMÓVEL QUALIFICADO COMO BEM DE FAMÍLIA DADO COMO GARANTIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, NA MODALIDADE DE CAUÇÃO. NULIDADE DA GARANTIA. IMPENHORABILIDADE PARA PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA RECONHECIDA.**

1. ***Decisão*** na origem que, em embargos à execução, reconheceu a validade de caução de bem família em contrato de locação não residencial.

2. ***Recurso dos embargantes/executados acolhido.***

3. ***Razões de decidir da Turma Julgadora:***

3.1. Nulidade da caução de imóvel qualificado como bem de família, para garantia de contrato de locação.

3.2. Impenhorabilidade de bem de família dado em caução para garantia de contrato de locação reconhecida pelo STJ. Precedentes.

3.3. Diferença entre fiança e caução. Hipóteses previstas na Lei 8.009/90 em que o *bem de família* pode ser penhorado não admitem interpretação extensiva ou ampliativa, tratando-se de *rol taxativo*. Precedentes desta Câmara.

4. ***Dispositivo: Agravo dos embargantes provido. Decisão reformada para reconhecer a nulidade da caução e, em consequência, a impenhorabilidade do bem de família defendido.***

***Agravo de instrumento*** contra decisão que, em embargos à execução, *manteve a caução de imóvel apontado como bem de família, prestada em contrato de locação* (fls. 228/230, dos autos de origem).

***Recurso dos embargantes*** insistindo no levantamento da *caução*, ao argumento de que *não são fiadores*, mas sim *caucionantes*, e que o *bem de família não pode ser dado em caução* para garantia de contrato de locação (fls. 1/29, deste instrumento).

***Concedido parcial efeito suspensivo***, apenas para obstar eventuais atos expropriatórios até decisão final deste recurso (fls. 43/44)

***Objecção ao julgamento virtual*** (fl. 48).

***Contrarrazões*** (fls. 50/51).

***Voto:***

***1. Síntese da questão incidental/encaminhamento do voto:***

1.1. Os agravantes deram em *caução*, para garantia de contrato de locação, imóvel do qual são proprietários (cláusula 12ª, do contrato de locação de fls. 56/59, dos autos de embargos à execução nº

1122752-45.2023.8.26.0100).

1.2. Em virtude do *inadimplemento da locatária*, foram cobrados dos encargos derivados da locação, ocasião em que suscitaram que *não são fiadores da locação* e que o imóvel dado em garantia é *bem de família que não pode ser dado em caução* para garantia de contrato de locação.

1.3. O MM. Juiz rejeitou a objeção, *mantendo a caução de imóvel como garantia da locação* (fls. 228/230, dos autos de origem), com o que não se conformam os agravantes, no que *têm razão*.

## **2. Preliminarmente: Cabimento do julgamento virtual:**

2.1. *Não procede a oposição ao julgamento virtual*, tendo em vista que o recurso não se enquadra na hipótese prevista pelo art. 937, VIII do CPC. Não há previsão *legal* ou *regimental* de sustentação oral nos julgamentos dos agravos de instrumento, salvo aqueles referentes às *tutelas provisórias de urgência ou evidência*, de modo que a objeção viola os princípios da celeridade e da duração razoável do processo.

2.2. O acolhimento da objeção sujeitaria o processo a aguardar oportunidade para inclusão em *pauta de julgamento presencial* ou *telepresencial*, o que seria inútil, dado o rito procedimental desta modalidade de recurso.

Não é demais destacar que o *Código de Processo Civil* prestigiou a prática de atos digitais, especialmente quando não houver qualquer prejuízo processual às partes, caso dos julgamentos dos recursos de agravo de instrumento.

2.3. **Precedentes:** A propósito da questão, assim já decidiu esta Câmara:

*“(...) De início, anota-se que, em que pese o expresse requerimento de julgamento presencial, é possível o julgamento virtual deste recurso. Não há previsão legal ou regimental de sustentação oral nos julgamentos dos agravos de instrumento, salvo aqueles referentes às tutelas provisórias, de modo a tornar o julgamento presencial antieconômico e contrário ao princípio constitucional da duração razoável do processo, sem perder de vista a inexistência de qualquer prejuízo (pas de nullité sans grief). Ademais, o julgamento virtual foi recepcionado pelo Código de Processo Civil de 2015, tornando-se regra, sem qualquer ofensa aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa”. (Agravo de Instrumento nº 2125007-65.2023.8.26.0000, em foi relator do **Des. João Batista Galhardo Júnior**).*

Não é demais pontuar que o E. *Superior Tribunal de Justiça* já prestigiou a validade de *julgamento virtual* realizado a despeito de requerimento em sentido contrário, ao fundamento de *ausência de prejuízo processual para a parte* (EDcl no REsp 1.608.424/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 21/9/2017). (STJ, REsp 1797598/SP, Rel. Ministro **HERMAN BENJAMIN**, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/08/2019, DJe 12/09/2019).

### ***3. Nulidade da caução de bem de família para garantia de contrato de locação:***

3.1. A *impenhorabilidade do bem de família* tem fundamento no *direito à moradia* (que é constitucional) e no *princípio da dignidade humana* (que é universal).

A proteção se estende a toda *entidade familiar*, desde que comprovado o preenchimento dos requisitos expressamente previstos na Lei 8.009/90:

*“Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.”*

*“Art. 5º - Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.”*

3.2. É certo que *a impenhorabilidade não é absoluta*, cedendo às *exceções* previstas no art. 3º de referida lei, dentre as quais aqui se destaca, porque pertinente ao julgamento da causa, a prevista no inciso VII, a saber:

*“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se*

*movido:*

*VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.” (destaques na citação).*

3.3. Ocorre que no caso dos autos *não se trata de fiança locatícia, mas* sim de *caução*, hipótese em que o *Superior Tribunal de Justiça – STJ* – firmou entendimento no sentido de que tal particularidade afasta a incidência da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990.

*Fiança e caução* são modalidades diferentes de garantia: A *fiança* prestada em contrato de locação, porque prevista expressamente na Lei 8.009/90, *afasta a impenhorabilidade* do bem de família; a *caução*, não contempla na lei, não tem esta força.

Em outros termos, o *STJ reconheceu a impenhorabilidade de bem de família dado em caução* para garantia de contrato de locação, consoante seguintes *precedentes*:

“RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM CAUÇÃO - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE REJEITARAM O PEDIDO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE.

*Hipótese: possibilidade de penhora de bem de família oferecido como*

*caução, pelos recorrentes, em contrato de locação comercial firmado entre o recorrido e terceiro.*

*1. O escopo da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas sim a entidade familiar no seu conceito mais amplo, razão pela qual as hipóteses permissivas da penhora do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva. Precedentes.*

*2. O benefício conferido pela mencionada lei é norma cogente, que contém princípio de ordem pública, motivo pelo qual o oferecimento do bem em garantia, como regra, não implica renúncia à proteção legal, não sendo circunstância suficiente para afastar o direito fundamental à moradia, corolário do princípio da dignidade da pessoa humana. Precedentes.*

*3. A caução levada a registro, embora constitua garantia real, não encontra previsão em qualquer das exceções contidas no artigo 3º da Lei nº 8.009/1990, devendo, em regra, prevalecer a impenhorabilidade do imóvel, quando se tratar de bem de família.*

*4. Na hipótese, contudo, verifica-se inviável reconhecer, de plano, a alegada impenhorabilidade, pois os requisitos para que o imóvel seja considerado bem de família não foram objeto de averiguação na instância de origem, sendo inviável proceder-se à aplicação do direito à espécie no âmbito desta Corte Superior por demandar o exame de fatos e provas, cuja análise compete ao Tribunal de origem.*

*5. Recurso especial parcialmente provido a fim de determinar o retorno dos autos à Corte a quo para que, à luz da proteção conferida ao bem de família pela Lei nº 8.009/1990 e afastada a exceção invocada no acórdão recorrido, proceda ao reexame do agravo de instrumento, analisando-se se*

*o imóvel penhorado no caso concreto preenche os requisitos para se caracterizar como tal.” (REsp n. 1.789.505/SP, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 22/3/2022, DJe de 7/4/2022) (destaques na citação)*

“AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. INAPLICABILIDADE DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, INCISO V, DA LEI 8.009/1990. PRECEDENTES. SÚMULAS 7 E 83/STJ. NÃO PROVIMENTO.

*1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).*

*2. Em caso de caução prestada em contrato de locação, não é admissível a penhora do imóvel residencial familiar. Precedentes.*

*3. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.*

*4. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.899.696/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023; destaques na citação)*

3.4. Tem-se assim que o *STJ* entendeu que as hipóteses previstas na Lei 8.009/90 em que o *bem de família* pode ser penhorado *não admitem interpretação extensiva ou ampliativa*, tratando-se de *rol taxativo*. Desta forma, como *referida lei não contempla a caução dentre as hipóteses que legitimam a penhora do bem de família*, a conclusão a

que se chega é que é *nula a garantia* porque prestada em desacordo com a norma protetiva.

3.5. Não há razão para dar interpretação diversa à questão *nas instâncias ordinárias*, porque na medida em que compete ao *STJ* a uniformização da aplicação da legislação federal, decisões desalinhadas com o entendimento daquela *Corte Superior* somente levam à *insegurança jurídica* e ao *retardamento da prestação jurisdicional*, porque obriga a parte inconformada levar o caso àquele E. Tribunal.

Tanto é assim que na mesma linha também já decidiu *esta Câmara*:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPEJO CUMULADO COM COBRANÇA – CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – CAUÇÃO DE IMÓVEL COMO GARANTIA – ART. 37, I DA LEI DE LOCAÇÕES – NÃO SE CONFUDE COM FIANÇA – IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO GARANTIDOR - *O contrato de locação firmado entre as partes indica expressamente que a garantia ofertada ao contrato é caução, uma das modalidades taxativas previstas na Lei de Locação; - A fiança e seus efeitos não se presumem, já que, por ser um contrato benéfico e gratuito, não admite interpretação extensiva (art. 819 do Código Civil); - Não é possível nesse caso entender que a caução imobiliária prestada configuraria hipoteca. Isso porque, segundo a jurisprudência do STJ, a penhorabilidade excepcional do bem de família, prevista no art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90, só incide em caso de hipoteca dada em garantia de dívida própria, e não de dívida de terceiro (AgInt no AREsp 1.551.138/SP); - O*

*imóvel objeto dos autos – dado como caução – é IMPENHORÁVEL, mesmo que o agravante tenha outro imóvel. Ainda que exista outro bem registrado em nome do Recorrente, tal fato, por si só, não é suficiente ao afastamento da impenhorabilidade do imóvel destinado à residência. RECURSO PROVIDO.”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2139185-87.2021.8.26.0000; Relator (a): **Maria Lúcia Pizzotti**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 07/01/2025; Data de Registro: 07/01/2025, destaques na citação)

*“EMBARGOS DE TERCEIRO. Penhora de imóvel em execução de título extrajudicial (resíduo de inadimplemento nos limites de locação não residencial, com caução real, afetando imóvel penhorado). Sentença de parcial procedência. Recurso dos autores. Parcial provimento. Apelo da ré (exequente), desprovido.”* (TJSP; Apelação Cível 1014035-86.2022.8.26.0224; Relator (a): **Carlos Russo**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/11/2023; Data de Registro: 09/11/2023)

***Pelo exposto, dou provimento ao recurso*** para *determinar o levantamento de eventual constrição que recaia sobre o imóvel dado pelos agravantes em caução, inclusive exclusão da anotação premonitória, reconhecida a impenhorabilidade por tratar-se de bem de família, nos termos da Lei 8.009/1990.*

**PAULO ALONSO**

**Relator**