



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367941

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052541-05.2025.8.26.0000, da Comarca de Araçatuba, em que é agravante JOSE WILLIAN DE SOUZA e Interessada KELLY CRISTINA CANDIDO, é agravado RUBENS DEVOTTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de instrumento nº: 2052541-05.2025.8.26.0000.

Agravante: Jose Willian de Souza.

Agravado: Rubens Devotti.

Interessada: Kelly Cristina Candido.

Ação: Cumprimento de sentença (nº 0002744-66.2023.8.26.0032).

Comarca: Araçatuba – 3ª Vara Cível.

Juíza prolatora: Silvia Camila Calil Mendonça.

Voto nº 41.126

Agravo de instrumento. Cobrança de aluguéis. Cumprimento de sentença. Penhora. Agravante que figura como fiador em contrato de locação. Possibilidade de constrição do bem de família. Artigo 3º, inciso VIII, da Lei 8.009/90. Inexistência de qualquer incompatibilidade com a Constituição Federal. Decisão mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão de fls. 200/202 que, nos autos da ação de cobrança de aluguéis, ora em fase de cumprimento de sentença, rejeitou o pedido de reconhecimento de impenhorabilidade do imóvel.

Inconformado, agrava o fiador alegando, em suma, que o imóvel penhorado é o único

de sua propriedade e que o utilizam como residência, o que obsta sua execução por se tratar de bem de família. Afirmar ser idoso e deve ser assegurado o mínimo existencial para uma vida digna, o que é garantido pela Constituição Federal e pelo Estatuto do Idoso. Ao final, requer a reforma da r. decisão para o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, bem como a concessão do benefício da justiça gratuita.

O recurso foi recebido no efeito meramente devolutivo, deferida a gratuidade apenas para fins de processamento do agravo de instrumento e encaminhado diretamente a julgamento.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento.

O agravante figura como fiador em contrato de locação no qual se pauta a presente execução, sendo inviável acolher a alegação de impenhorabilidade do bem de família, visto que aplicável à espécie a exceção prevista no artigo 3º, VII, da lei nº 8.009/90, que não apresenta incompatibilidade com a CF, como já decidiu o E. STF no RE nº 407688/06, no qual se conclui pela possibilidade da constrição, vez que o fiador tem a liberdade de escolher se deve ou não prestar fiança em contrato de locação e correr os riscos

correspondentes, principalmente levando-se em conta a inexistência de outros bens penhoráveis.

Seguindo a mesma linha, cumpre ainda ressaltar que a garantia da fiança visa justamente fomentar a efetividade do direito de moradia protegido constitucionalmente, na medida em que diminui os riscos de inadimplência a que estão sujeitos os locadores, de modo que a possibilidade de penhora do bem de família do fiador tem sido exaustivamente confirmada pela jurisprudência deste tribunal, a exemplo da qual se transcreve o seguinte precedente:

"Bem de família. Impenhorabilidade. Inexistência em se tratando de fiança. Inteligência do art. 82 da Lei 8.245/91. Situação que não foi alterada pela norma programática expressa no art. 6º da Constituição Federal, prevendo o direito social de moradia. Precedentes do STF." (Ap. nº 1198853-0/1, Rel. Des. Ruy Coppola, 32ª Câmara de Direito Privado). No mesmo sentido: Ap. 1.044.308-0/0 Rel. Des. KIOITSI CHICUTA, da mesma Câmara.

Releva ainda transcrever precedente do Colendo STJ, proferido em caso semelhante:

**“AGRAVO REGIMENTAL EM
AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
PENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR.**

AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, COM APLICAÇÃO DE MULTA. 1. [...] 2. Conforme entendimento pacificado nesta Corte e no Supremo Tribunal Federal, é válida a penhora sobre bem de família do fiador de contrato de locação. Aplicação do art. 3º, VII da lei 8.009/90. 2. Agravo regimental a que se nega provimento, com aplicação de multa.” (AgRg no AREsp 31070/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 18/10/2011).

E, nem há falar em proteção decorrente da idade avançada do fiador-executado, pois *“o fato de a agravante ser idosa não autoriza a impenhorabilidade do seu imóvel. Isso porque o artigo 37 do Estatuto do Idoso é apenas norma declaratória, que não tem o condão de impedir a aplicação do artigo 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990”* (Agravo de instrumento nº 2176219-43.2014.8.26.0000, Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira, 36ª Câmara de Direito Privado do TJSP, j. em 23.10.2014).

No mesmo sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão rejeitando exceção de pré-executividade. Locação. Impenhorabilidade do bem de família que não é oponível

aos agravados. Inteligência do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Súmula 549 do STJ. Constitucionalidade da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial ou comercial, reconhecida pelo STF no julgamento do tema 1.127 de repercussão geral. Inexistência de afronta ao Estatuto do Idoso. Precedentes. Recurso desprovido” (Agravo de Instrumento 2349586-59.2024.8.26.0000; Relator: Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 25/11/2024)

Diante do exposto, é de rigor a manutenção da r. decisão recorrida em seu integral teor.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator