



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405516

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002922-57.2024.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes NATAN PEDRETTI PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), BLENDS CAFE & CULTURA - EIRELI (JUSTIÇA GRATUITA) e ALLAN PEDRETTI PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ROOF ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4.922

Apelação nº 1002922-57.2024.8.26.0001

Comarca: São Paulo (8ª Vara Cível – F. Reg. Santana)

Apelantes: Natan Pedretti Pereira e outros (réus /embargantes)

Apelada: Roof Administração de Imóveis Ltda. (autora/embargada)

Juiz(a) prolator(a): Jose Fabiano Camboim de Lima

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGADA IMPENHORABILIDADE DO BEM INDICADO À PENHORA E EXCESSO DE EXECUÇÃO. PRETENSÕES BEM REJEITADAS.

1. Embargos julgados improcedentes.
2. Inconformismo dos embargantes não acolhido.
3. É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Súmula 549 do STJ e Tema 1127 do STF.
4. Excesso de execução não comprovado (art. 373, II, CPC).
5. Recurso dos embargantes desprovido. Sentença mantida.

Apelação interposta pelos embargantes contra a r. sentença de fls. 244/246, cujo relatório adoto, que julgou improcedente embargos à execução de título extrajudicial (contrato de locação), estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS EMBARGOS, com julgamento de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Os embargantes arcarão com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa devidamente corrigido pelo IPCA desde a prolação da sentença e com juros de mora nos termos do art. 406, § 1º, do Código Civil (SELIC menos IPCA),

a partir do trânsito em julgado dessa decisão.

Recurso dos embargantes sustentando que o imóvel situado na Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 4579, apto. 43, 4º andar, bloco C, Imirim, São Paulo/SP, é utilizado como residência pelos apelantes e de seus familiares, sendo impenhorável. *Argumentam* que as hipóteses de exceção previstas pelo art. 3º da Lei 8.009/90 devem ser interpretadas de modo restritivo. *Mencionam* os princípios da função social do contrato e da dignidade humana. *Relatam* que há excesso de execução, tendo em vista que o imóvel foi desocupado em 27/04/2020. *Alegam* que o período da dívida se restringe de 15 de setembro de 2019 até 15 de abril de 2020. *Aduzem* cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide. (fls. 250/267).

Contrarrazões a fls. 271.

Recurso tempestivo e isento de preparo, pois tramita com gratuidade judiciária (fls. 180/181).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. ***Voto pela confirmação da r. sentença*** de fls. 244/246, porque o nobre magistrado deu adequada solução à lide.

2. ***Preliminarmente***, verifico que é caso de rejeição do alegado cerceamento de defesa, pois ao juiz cabe decidir sobre a

conveniência e necessidade das provas requeridas, indeferindo aquelas *desnecessárias* ou *protelatórias*, nos termos do art. 370 do CPC.

Cumpré destacar que *o juiz é o destinatário da prova*, devendo ser prestigiada sua posição quando *se deu por suficientemente esclarecido* para formação de sua convicção.

Não se pode perder de vista que “*o juízo de relevância implica um juízo preliminar de utilidade da prova, isto é, somente as provas que possam contribuir à demonstração do fato jurídico é que podem ser consideradas relevantes*” (EDUARDO CAMBI, A prova civil. Admissibilidade e relevância. São Paulo: RT, 2006, p. 262).

No caso dos autos a pretendida prova oral era mesmo *desnecessária*, porque a alegada desocupação do imóvel na data informada pelos embargantes deveria ser comprovada com documentos.

3. Quanto ao mérito, trata-se de *embargos à execução de título extrajudicial* fundada no contrato de locação do imóvel situado na R. Augusto Tolle, 999, Santana, São Paulo.

3.1. *Sem razão os embargantes* quanto à alegada impenhorabilidade do imóvel indicado à penhora nos autos da ação executiva, objeto da matrícula 74.273, situado na Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 4579, apto. 43, 4º andar, bloco C, Imirim, São Paulo/SP. Referido bem foi indicado livremente pelos fiadores por ocasião da celebração do contrato, com declaração expressa de que não

se tratava de bem de família, conforme cláusula 7.1. (fls. 195).

Ademais, o STJ já consolidou entendimento de que é válida a penhora de bem de família de fiadores em contrato de locação. Exegese da Súmula 549:

É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.

Na mesma direção, o Supremo Tribunal Federal, em questão apreciada pelo Plenário do STF no RE 1307334, cuja repercussão geral foi admitida (Tema 1127), fixou a seguinte tese:

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

3.2. Também não comprovado o alegado excesso de execução, tendo em vista que era dos réus o ônus de demonstrar que desocuparam o imóvel em data anterior (27/4/2020), do que não se desincumbiram (art. 373, II, CPC).

Como bem pontuado na r. sentença, “*em relação à alegação de excesso, tenho que também não comporta acolhimento. A alegação de que os embargantes deixaram o imóvel locado em 27/04/2020 não encontra qualquer respaldo nos autos, inexistindo sequer indício de que terceiro passou a figurar como locatário do bem, de que tal fato fora comunicado à locadora e de que houve interrupção*

do contrato de locação na data apontada.” (fls. 246).

4. Oportuno destacar que em caso semelhante assim decidiu este Tribunal:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Penhora do imóvel da fiadora em sede de execução – Alegação de impenhorabilidade do bem de família que não se sustenta – Possibilidade prevista pelo art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 – Súmula 549 do STJ – Entendimento do Supremo Tribunal Federal de que a excepcionalidade da proteção do bem de família é constitucional – Na matrícula do imóvel consta que este seria um terreno, nada mencionando sobre a sua edificação, e a agravante não faz nenhuma prova de sua utilização como moradia da família – Oferecimento do imóvel em garantia que implica, ademais, renúncia ao benefício legal da impenhorabilidade – Decisão mantida – Negado provimento. (TJSP; Agravo de Instrumento 2204159-07.2019.8.26.0000; Relator (a): **Hugo Crepaldi**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2019; Data de Registro: 26/09/2019).*

Pelo exposto, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa e, pelo mérito, nego provimento ao recurso, majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a suspensão da exigibilidade em caso de gratuidade judiciária (§ 3º do art. 98 do CPC).

PAULO ALONSO

Relator