



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2120175-18.2025.8.26.0000, da Comarca de Caraguatatuba, em que é agravante ANGELA CRISTINA GUIMARÃES DE SOUSA, é agravado MANOEL LUIZ FERREIRA.

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), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2120175-18.2025.8.26.0000

Comarca: Caraguatatuba – 2ª Vara Cível

Processo nº: 1015757-66.2018.8.26.0008

Agravante: Angela Cristina Guimarães de Sousa

Agravado: Manoel Luiz Ferreira

Interessado: Valdecir Antonio Marchetti; Elisângela Cristina Berçot; Comercial Vale do Paraíba Ltda; Antonio Andrade Guimarães e outro; Emerson Rodolfo Guimarães (Herdeiro)

Juiz: Gilberto Alaby Soubihe Filho

Voto nº 36.855

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão que rejeitou a exceção de impenhorabilidade. Inaplicabilidade da impenhorabilidade do bem de família em processo que visa a satisfação de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. Artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90. Tema nº295 do C. STF. Súmula nº549 do C. STJ. Súmula nº8 e precedentes deste E. TJ/SP. Tema nº1127, de Repercussão Geral, do C. STF. Óbito do fiador. Herdeira que alega bem de família por se tratar a fiança de obrigação pessoal. Obrigações decorrentes da fiança que são transmitidas aos sucessores, observadas as forças da herança e a data da morte do garante. Inteligência do art. 836 do CC. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls.964/966 (na origem) que, em cumprimento de sentença rejeitou a exceção de impenhorabilidade.

Inconformada, a executada (herdeira do fiador Antônio Andrade Guimarães), ora agravante, sustenta, em síntese, que o imóvel penhorado foi o único bem imóvel deixado pelo falecido, o qual serve para

moradia da Agravante e da sua genitora.

Aduz que a agravante não integrou o título originário e sua genitora é idosa e possui diversos problemas de saúde.

Requer acolhimento da exceção e desfazimento da constrição judicial.

Pugna, assim, pela reforma da r. decisão agravada.

Recurso tempestivo e não preparado, ante a concessão da gratuidade processual, sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual.

Desnecessária a intimação dos agravados para resposta, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Cuida-se de exceção de impenhorabilidade do imóvel localizado à Rua Apeninos, n.º 125, Jd. Satélite, São José dos Campos—SP, CEP12230-000, inscrito sob a matrícula de n.º 51.155 no CRI de São José dos Campos (fls. 411/412), o qual a agravante requer seja reconhecido como bem de família e declarada sua impenhorabilidade.

Não assiste razão à agravante.

In casu, verifica-se que o executado Antonio e sua esposa Maria (certidão de óbito de Antonio às fls. 775 da origem), efetivamente, eram fiadores no contrato de locação comercial de fls.09/12 (na origem), de modo que o imóvel penhorado, **pertencente a eles** (matrícula às fls.411/412, na origem), responde pelo débito nos autos.

Isto porque, dispõe o artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 que:

*“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.”;

Além disso, nos termos do Tema nº295 do C. Supremo Tribunal Federal¹, da Súmula nº549 do C. Superior Tribunal de Justiça² e da Súmula nº8 deste E. Tribunal de Justiça³, inaplicável a impenhorabilidade do bem de família em processo que visa a satisfação de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de

¹ “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000.”

² “É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.”

³ “É penhorável o único imóvel do fiador em contrato locatício, nos termos do art. 3º, VII, da Lei 8.009, de 29.03.1990, mesmo após o advento da Emenda Constitucional nº 26, de 14.02.2000.”

locação.

Por fim, recentemente, em 08 de março de 2022, o plenário do C. Supremo Tribunal Federal, nos termos do voto do Relator Min. Alexandre de Moraes, negou provimento ao Recurso Extraordinário nº 1307334/SP, e em relação ao Tema nº 1127, de Repercussão Geral, firmou a seguinte tese: “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”.

Nesse sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. INCIDÊNCIA SOBRE DIREITOS DECORRENTES DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE QUE SE REJEITA, À LUZ DA ORIENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO C. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (Tema de repercussão geral 1127). RECURSO IMPROVIDO. 1. A penhora incidiu sobre os direitos decorrentes da aquisição de imóvel residencial do fiador, de modo que não tem relevância o fato de o bem se encontrar registrado em nome de terceiro. **2. O C. Plenário do Supremo Tribunal Federal, ao realizar julgamento com repercussão geral (Tema 1127), fixou o entendimento no sentido da constitucionalidade da "penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja comercial, seja residencial". Com isso, fica superada a grande controvérsia existente, sobretudo com relação à**

penhora de bem do fiador em contrato de locação não residencial, em razão do que se rejeita a alegação de impenhorabilidade. (TJSP; Agravo de Instrumento 2042522-42.2022.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/03/2022; Data de Registro: 22/03/2022) (grifos não originais)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Locação comercial. Penhora de bem de família de propriedade dos fiadores. Impenhorabilidade que já foi rejeitada por esta Colenda Câmara em decisão anterior. Preclusão. De todo modo, cabível a penhora. **Hipótese em que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível ao exequente. Inteligência do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Precedentes da jurisprudência. Súmula 549 do E. STJ.** Fiança que não se confunde com garantia real. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2214028-23.2021.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2021; Data de Registro: 17/09/2021) (grifos não originais)

Por outro lado, ainda que a fiança seja obrigação personalíssima, a responsabilidade da fiança se transmite aos herdeiros, conforme versa o art. 836 do Código Civil:

“Art. 836. A obrigação do fiador passa aos herdeiros;

mas a responsabilidade da fiança se limita ao tempo decorrido até a morte do fiador, e não pode ultrapassar as forças da herança.”

Assim, ainda que a fiança se extinga com o óbito do fiador, a obrigação devida ao tempo de sua morte se transmite no tempo.

Nestes termos:

“Em diversos termos, dívidas surgidas até o momento da morte, em virtude da fiança prestada, passam aos herdeiros, como de resto é a regra geral da sucessão causa mortis. Por exemplo, num contrato de locação, os alugueis e encargos inadimplidos até o instante do falecimento do devedor são ainda de sua responsabilidade e, dessa forma, por eles respondem os herdeiros. Já locativos posteriormente vencidos não podem ser imputados à responsabilidade dos sucessores do fiador. Há que ver, todavia, que a responsabilidade acaso afeta aos herdeiros será sempre limitada à força da herança recebida (...) (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência/Cláudio Luiz Bueno de Godoy... [et al.]; coordenação Cezar Peluso — 16. Ed., ver. E atual — Barueri, SP: Manole, 2022. Comentário ao art. 836, fls. 818).

Não é outro o entendimento deste

Eg. Tribunal:

EMBARGOS
DE TERCEIRO. EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE

LOCAÇÃO COMERCIAL. Penhora de imóvel pertencente à fiadora, que faleceu após o ato constitutivo. Arrematação posterior à transmissão da fração ideal aos sucessores. Insurgência da herdeira, ao argumento de ser a legítima proprietária e possuidora do imóvel. Inadequação. Obrigações decorrentes da fiança que são transmitidas aos sucessores, observadas as forças da herança e a data da morte do garante. Inteligência do art. 836 do CC. Garantia fidejussória que se vincula à totalidade do patrimônio do de cujus. Constrição de imóvel do fiador de locação que configura exceção à impenhorabilidade do bem de família. Dicção do 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. Tema Repetitivo 1.091 e Súm. 549 do STJ. Tema 1.127 do STF. Precedentes desta Corte. Honorários majorados. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001379-11.2018.8.26.0201; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025)

*EMBARGOS
DE TERCEIRO. BEM DE FAMÍLIA.*

PENHORA. INCIDÊNCIA SOBRE BEM IMÓVEL QUE SERVE DE MORADIA PARA HERDEIRO DA FIADORA FALECIDA. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE AFASTADA, POR SE TRATAR DE CONSTRIÇÃO EFETIVADA EM PROCESSO DECORRENTE DE FIANÇA CONCEDIDA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. INADIMPLENTO QUE É ANTERIOR AO FALECIMENTO DA FIADORA. EXEGESE DO ARTIGO 3º, VII, DA LEI Nº 8.009/90. EMBARGOS REJEITADOS. SENTENÇA MANTIDA. ELEVAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Ainda que o imóvel penhorado sirva de moradia para os embargantes, não lhes socorre a alegação de que se trata de bem de família, uma vez que a dívida que originou a constrição é decorrente de fiança locatícia prestada pela falecida, sendo aplicável o disposto no artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90, que permite a penhora de imóvel do fiador em caso de inadimplência no cumprimento do contrato de locação. 2. No caso, a inadimplência se deu antes do falecimento da fiadora, de modo que o imóvel, assim como todo o seu patrimônio, estava vinculado à dívida por ocasião da transmissão da propriedade aos seus herdeiros que, dessa forma, respondem

até os limites da herança. 3. Em atenção à norma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, diante do resultado deste julgamento, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 12% sobre o valor da causa, naturalmente com a ressalva da inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial. (TJSP; Apelação Cível 1009401-21.2023.8.26.0286; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

Por essas razões, portanto, não merece reparo a r. decisão impugnada, em se tratando de imóvel penhorável.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora