



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000412945

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2108430-41.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que são agravantes VANDA TERRA COUTINHO e JAIME COUTINHO DE ASSIS, é agravada DANIELE ERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2108430-41.2025.8.26.0000

Comarca:SOROCABA – 6ª. Vara Cível

Juiz: Adriana Tayano Fanton Furukawa

Agravantes: Vanda Terra Coutinho e Jaime Coutinho de Assis

Agravado: Daniele Erra

LOCAÇÃO. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL RESIDENCIAL DOS FIADORES. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE QUE SE REJEITA, À LUZ DA ORIENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO C. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO VALOR QUE SE RECONHECE COMO DEVIDO. INVIABILIDADE DE APRECIÇÃO DA MATÉRIA, A TEOR DO ART. 525, §§ 4º E 5º, DO CPC. RECURSO IMPROVIDO. 1. Impugnação ao cumprimento de sentença com base na assertiva de excesso de execução que deve ser formulada, indispensavelmente, com a indicação do valor que se reconhece como devido (CPC, artigo 525, §§ 4º e 5º). 2. Trata-se de ônus atribuído à parte executada, e ausente a providência, mostra-se impossível a apreciação da matéria, correta a decisão hostilizada. 3. A penhora incidiu sobre imóvel residencial de propriedade dos fiadores. A lei autoriza a realização da penhora sobre imóvel residencial para garantir qualquer tipo de locação, sem fazer distinções. Ademais, 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”. 4. Ademais, a ressalva contida no artigo 3º, VII, da Lei 8.009/90, diz respeito a qualquer “obrigação decorrente de fiança em contrato de locação”, não apenas a aluguéis, de modo que não vinga o argumento no sentido de restringir o seu alcance. Daí a rejeição da assertiva de impenhorabilidade.

Voto nº 59.369

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por JAIME COUTINHO DE ASSIS E VANDA TERRA COUTINHO, com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de despejo cumulada com cobrança proposta por DANIELE ERRA em face dos agravantes e de FREDERICO TERRA COUTINHO, em fase de cumprimento de sentença.

Pleiteiam os agravantes seja acolhida a impugnação apresentada, reconhecendo-se a impenhorabilidade do imóvel residencial, por se tratar de bem de família, e a ocorrência de excesso de execução.

Recurso tempestivo e bem processado. Há isenção do preparo.

É o relatório.

2. Objetivam os recorrentes a reforma da decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade de bem de família do imóvel penhorado e deixou de analisar a assertiva de excesso de execução deduzido na impugnação, por ausência de indicação do valor reconhecido como devido (fls. 115/118).

Pleiteia-se o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família do excesso de execução. Também, a reabertura de prazo para apresentação da planilha de cálculo do valor do débito.

Argumentam que a dívida executada não decorre do inadimplemento de aluguéis, mas de despesas oriundas de reparação do imóvel locado, que não guarda relação com a garantia da fiança e não atrai

a exceção da Lei 8.009/90. Alegam que são idosos e não têm outro imóvel para residir, devendo ser reconhecida a impenhorabilidade, em observância aos princípios da dignidade da pessoa humana, função social da moradia e vedação ao abuso do direito. Por fim, apontam haver excesso na execução iniciada, fato que pode ser constatado nos autos, mesmo sem apresentação da planilha de débito.

O artigo 525, §§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil, estabelece que a impugnação fundada na assertiva de excesso de execução só será admissível se a parte impugnante declarar de imediato o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo. A ausência do apontamento do valor correto ou do demonstrativo do débito inviabiliza o exame da alegação do excesso de execução.

No caso dos autos, essa providência não foi adotada pela parte executada, razão pela qual não foi objeto de análise a matéria, pelo Juízo de origem, iniciativa que se mostra correta, diante dos termos da lei, não merecendo qualquer reparo.

Prosseguindo, alegam os recorrentes que a penhora incidiu sobre imóvel de sua propriedade, matriculado sob o nº 60.813, em decorrência de débito oriundo de reparos realizados no imóvel, que não se relacionam com inadimplemento dos aluguéis e encargos da locação, de modo que não incide a exceção legal à impenhorabilidade de bem de família.

Segundo o contrato de locação avençado entre as partes, o imóvel em questão foi oferecido em garantia pelos fiadores, na qualidade de principais pagadores e solidários com todas as obrigações relativas ao

contrato, de modo que inexistente qualquer razão para questionamentos acerca da validade da garantia (fls. 21/24 dos autos principais).

Com efeito, o artigo 1º da Lei 8.009/90 assegura a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar. O objetivo é garantir proteção especial ao domicílio da entidade familiar, garantindo-lhe um lugar para sua moradia e evitando, conseqüentemente, a sua desestruturação.

Entretanto, de acordo com a disposição do artigo 3º, inciso VII, da mencionada lei:

“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.”

Ademais, o C. Supremo Tribunal Federal, ao realizar o julgamento do Recurso Extraordinário 1307334¹, com caráter de repercussão geral (Tema 1127), fixou a seguinte tese:

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

Fixada essa tese, que tem caráter vinculativo, não há como deixar de reconhecer a possibilidade de prevalecer a penhora do imóvel, não se podendo cogitar em ofensa aos princípios constitucionais da

1 - RE 1307334, Plenário, Relator Min. Alexandre de Moraes, DJe 09/03/2022



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

dignidade da pessoa humana, da proteção à moradia e à família ou de aplicação do Estatuto do Idoso.

Vale observar, ademais, que a lei se reporta a “*obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação*”, ou seja, não se trata apenas de dívida de aluguel, mas, sim, decorrente da relação locatícia, e a hipótese dos atos se encontra inserida nesse âmbito.

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo.

3. Ante o exposto, e nesses termos, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator