



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2333698-50.2024.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante ROSEMEIRE APARECIDA FAÇÃO e Interessado VALDINEI DA SILVA EPP, é agravada REGINA MARTHA ASMAR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2333698-50.2024.8.26.0000

Voto n. 35.139

Comarca: Sertãozinho (3ª Vara Cível)

Agravante: Rosemeire Aparecida Fação
Agravada: Regina Martha Asmar

MM. Juiz: *Nemércio Rodrigues Marques*

Processual. Cumprimento de sentença. Insurgência da executada contra decisão que rejeitou impugnação à penhora.

Alegação de impenhorabilidade incabível. Inteligência do artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.099/1990. Entendimento cristalizado pelo C. Supremo Tribunal Federal, no sentido de que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja comercial, seja residencial. Tema n. 1.127.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Rosimeire Aparecida Fação contra a decisão de fls. 116/117 (dos autos originais) que, nos autos do cumprimento de sentença proposto por Regina Martha Asmar, rejeitou a impugnação à penhora que apresentou ao fundamento de que “*por se tratar o titular do imóvel de fiador em contrato de locação, não se aplica a proteção da impenhorabilidade prevista na lei nº 8009/90*”.

Postula a concessão de efeito suspensivo e a reforma da

decisão, *“a fim de que seja desconstituída de forma definitiva da penhora realizada sob o imóvel residencial e bem de família, objeto da matrícula nº 61.004 do CRI local”*. Defende, em síntese, a impenhorabilidade do bem de família objeto de locação comercial (fls. 1/9).

O recurso foi processado sem efeito suspensivo (fls. 142/143).

Contraminuta a fls. 146/151.

II – Fundamentação.

O recurso não comporta provimento.

A despeito das razões recursais, o imóvel em questão, ainda que comprovado estivesse que destinado à residência da agravante e/ou de sua família, é penhorável, pois se trata *in casu* de fiança dada em contrato de locação, conforme expressamente dispõe o inciso VII do artigo 3º da Lei n. 8.009/1990 (incluído pela Lei n. 8.245/1991):

“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.”

Não há, portanto, ofensa ao direito de moradia, previsto no artigo 6º, da Constituição Federal.

Demais disso, o C. Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário n. 1.307.334/SP, submetido ao regime da repercussão geral, firmou a tese de direito no sentido de que é

constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja comercial, seja residencial. Cumpre transcrever a ementa respectiva:

“CONSTITUCIONAL E CIVIL. ARTIGO 3º, VII, DA LEI 8.009/1990. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RESPEITO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, À LIVRE INICIATIVA E AO PRINCÍPIO DA BOA FÉ. NÃO VIOLAÇÃO AO ARTIGO 6º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO. 1. Os fundamentos da tese fixada por esta CORTE quando do julgamento do Tema 295 da repercussão geral (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), no tocante à penhorabilidade do bem de família do fiador, aplicam-se tanto aos contratos de locação residencial, quanto aos contratos de locação comercial. 2. O inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/1990, introduzido pela Lei 8.245/1991, não faz nenhuma distinção quanto à locação residencial e locação comercial, para fins de excepcionar a impenhorabilidade do bem de família do fiador. 3. A exceção à impenhorabilidade não comporta interpretação restritiva. O legislador, quando quis distinguir os tipos de locação, o fez expressamente, como se observa da Seção III, da própria Lei 8.245/1991 – que, em seus artigos 51 a 57 disciplinou a “Locação não residencial”. 4. No pleno exercício de seu direito de propriedade, o fiador, desde a celebração do contrato (seja de locação comercial ou residencial), já tem ciência de que todos os seus bens responderão pelo inadimplemento do locatário – inclusive seu bem de família, por expressa disposição do multicitado artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990. Assim, ao assinar, por livre e espontânea vontade, o contrato de fiança em locação de bem imóvel – contrato este que só foi firmado em razão da garantia dada pelo fiador –, o fiador abre mão da impenhorabilidade de seu bem de família, conferindo a possibilidade de constrição do imóvel em razão da dívida do locatário, sempre no pleno exercício de seu direito de propriedade. 5. Dentre as modalidades de garantia que o locador poderá exigir do locatário, a fiança é a mais usual e mais aceita pelos locadores, porque menos burocrática que as demais, sendo a menos dispendiosa para o locatário e mais segura para o locador. Reconhecer a impenhorabilidade do imóvel do fiador de locação comercial interfere na equação econômica do negócio, visto que esvazia uma das principais garantias dessa espécie de contrato. 6. A proteção à moradia, invocada pelo recorrente, não é um direito absoluto, devendo ser sopesado com (a) a livre iniciativa do locatário em estabelecer seu empreendimento, direito fundamental também expressamente previsto na Constituição Federal (artigos 1º, IV e 170, caput); e (b) o direito de

*propriedade com a autonomia de vontade do fiador que, de forma livre e espontânea, garantiu o contrato. 7. Princípio da boa-fé. Necessária compatibilização do direito à moradia com o direito de propriedade e direito à livre iniciativa, especialmente quando o detentor do direito, por sua livre vontade, assumiu obrigação apta a limitar sua moradia. 8. O reconhecimento da impenhorabilidade violaria o princípio da isonomia, haja a vista que o fiador de locação comercial, embora também excepcionado pelo artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990, teria incólume seu bem de família, ao passo que o fiador de locação residencial poderia ter seu imóvel penhorado. 9. Recurso Extraordinário DESPROVIDO. **Fixação de tese de repercussão geral para o Tema 1127: É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.** (Tribunal Pleno, Min. Relator Alexandre de Moraes, julgamento em 9/3/2022, publicação em 26/5/2022 – grifo não original).*

Como não poderia deixar de ser, aplicando essa orientação (**vinculação obrigatória e que deita por terra a pretendida solução em sentido diverso**), invocam-se os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. Câmara:

Locação de imóveis. Sentença que julgou improcedentes os embargos à execução fundada em título extrajudicial para a cobrança de crédito locatício. Apelo do embargante. Penhora. Bem de família. Fiança em contrato de locação comercial. Possibilidade. Precedente em Repercussão Geral julgado pelo STF. Tema 1127, RE 1.307.334 julgado em 08/03/2022. Penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação comercial. Apelo não provido. (Apelação Cível n. 1011608-51.2019.8.26.0506; Relator Moraes Pucci; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 27/5/2022)

LOCAÇÃO - Imóvel não residencial - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança julgada procedente - Fase de cumprimento - Penhora de imóvel do fiador - Decisão de primeiro grau que rejeita impugnação e determina o prosseguimento da execução - Agravo interposto pelo executado fiador - Validade da constrição - Persistência da garantia ainda que a finalidade da locação seja não residencial - Instituição do imóvel penhorado como bem de família - Restrição não oponível aos exequentes - Ausência de vedação constitucional - Tema nº 1127 - Repercussão Geral definida pelo Supremo Tribunal Federal - Consolidação do entendimento

jurisprudencial e reconhecimento da possibilidade de penhora de bem de família do fiador - Decisão mantida - Recurso desprovido (Agravado de Instrumento n. 2023862-97.2022.8.26.0000; Relator Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; 14/6/2022)

Execução – Impugnação à penhora acolhida reconhecendo se tratar de bem de família – Reforma da decisão que se faz necessária - Entendimento do Colendo STF em sede de Recurso Repetitivo (RE 1.307.334 Tema 1127) "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial". – Recurso provido. (Agravado de Instrumento n. 2055779-37.2022.8.26.0000; Relator Souza Lopes; 17ª Câmara de Direito Privado, j. 8/6/2022)

Daí porque deve permanecer, inalterada, a decisão agravada.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura digital)