



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423281

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2309276-11.2024.8.26.0000, da Comarca de Votuporanga, em que são agravantes CRISTINA FLORIANO RODRIGUES PRIMO DOS REIS e LAERTE ROBERTO DOS REIS, é agravada ADRIANA DAL BEM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.767
AGRAVO N° : 2309276-11.2024.8.26.0000
COMARCA : VOTUPORANGA — 3ª VARA CÍVEL
AGRAVANTES : LAERTE ROBERTO DOS REIS E OUTRO
AGRAVADA : ADRIANA DAL BEM
INTERESSADOS: LUIS FABIANO DE OLIVEIRA PISTILLI E OUTRO
JUIZ : CAMILO RESEGUE NETO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Contrato de locação de imóvel residencial. DECISÃO que indeferiu a arguição de impenhorabilidade do imóvel de propriedade dos fiadores. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Contrato de locação que estabeleceu a incidência de garantia fidejussória. Indicação de imóvel pelos fiadores que não constitui dupla garantia. Penhora de “bem de família” pertencente a fiador de locação residencial ou comercial para a execução de débito locatício, que tem amparo no artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90. Entendimento adotado pelo C. Supremo Tribunal Federal no RExt nº 1.307.334, com repercussão geral, Tema 1127, segundo o qual “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que a agravada move contra os agravantes e outros, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 353/355 dos autos principais.

Argumentam os executados, ora agravantes, em resumo, que o MM. Juiz “*a quo*” autorizou a penhora do imóvel indicado na Matrícula nº 22.762 do Cartório de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Votuporanga, neste Estado; o imóvel em questão

constitui “*bem de família*”; mantêm residência no local, tanto que foram citados para a Execução no endereço do imóvel penhorado; o artigo 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, veda a existência de mais de uma garantia no contrato de locação; consta do contrato em questão o oferecimento de fiança e de caução; deve ser declarada a nulidade da garantia fidejussória, tendo em vista a opção da parte exequente pela penhora do imóvel; deve ser reconhecida a impenhorabilidade do “*bem de família*” portanto (fls. 1/16).

Recebido o Recurso com o efeito suspensivo (fl. 43), os autos vieram conclusos para reexame (fl. 47).

É o **relatório**.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que a agravada move contra os agravantes e outros, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*”, nos termos seguintes:

“...Diante disso, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de fls. 286/296, pelos motivos acima mencionados, mantendo-se a penhora em questão. Intimem-se.” (“sic”, nas fls. 353/355 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão agravada deve ser mantida.

Com efeito, estabelece o artigo 37 da Lei nº 8.245/91, “*in verbis*”:

“Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.”

No caso, consta da Cláusula 16ª do Contrato de Locação de Imóvel firmado entre as partes, *“in verbis”*:

“... Como garantia do cumprimento das obrigações aqui assumidos, bem como de futuros reajustes de aluguéis, os Locatários(a) oferecem como Fiadores(a) e principais pagadores(s): O Sr. LAERTE ROBERTO DOS REIS, brasileiro, casado, alinhador automotivo, portador da Cédula de Identidade R.G. nº. 18.550.100 SSP/SP, inscrito no CPF do MF sob o nº. 098.171.898-13 e sua esposa a Sra. CRISTINA FLORIANO RODRIGUES PRIMO DOS REIS, brasileira, casada, auxiliar de costureira, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº. 20.015.675-5 SSP/SP, inscrita no CPF do MF sob o nº 070.542.458-81, residentes e domiciliados na Rua José Abdo Marão, nº 4.695, Jardim Marim, nesta cidade de Votuporanga-SP. Os fiadores oferecem como garantia locatícia o imóvel registrado no Cartório de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Votuporanga-SP, sob a matrícula nº 22.762 e cadastro municipal n.º SE 11 11 18 13.” (“sic”, fl. 10 dos autos principais).

Tem-se, pois, que o contrato de locação foi garantido por fiança, figurando como fiadores os executados Laerte Roberto dos Reis e Cristina Floriano Rodrigues Primo dos Reis. O fato de os fiadores terem oferecido o imóvel para assegurar a fiança locatícia não constitui dupla garantia em relação ao Contrato de Locação.

Não se há falar portanto em dupla garantia no

caso, decorrente de caução do imóvel mencionado no contrato pelos fiadores. Ressalta-se ainda que, na hipótese de dupla garantia, deveria ser afastada aquela oferecida posteriormente, ou seja, a garantia de caução, não a garantia fidejussória.

No mais, observa-se que a questão relativa à impenhorabilidade do imóvel constitui mesmo matéria de ordem pública e, portanto, pode ser examinada a qualquer tempo e grau de Jurisdição, não estando sujeita à preclusão temporal.

Contudo, já se acha pacificado o entendimento de que o imóvel pertencente a locatário ou a fiador de locação, utilizado como “*bem de família*”, também pode ser objeto de penhora para a execução de débito locatício, nos termos do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 (“*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*”).

Esse entendimento foi recentemente adotado pelo C. Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 1.307.334, com repercussão geral, no Tema 1127, que fixou a seguinte tese: “*É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial*”.

Bem por isso, não se havia falar em impenhorabilidade do imóvel em questão, tampouco em preferência do imóvel mencionado no Contrato de Locação, sendo de rigor a rejeição

do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2210512-63.2019.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Milton Carvalho

Comarca: Rio Claro

Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 22/10/2019

Data de publicação: 22/10/2019

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Penhora e avaliação de dois imóveis de propriedade dos fiadores. Impugnação apresentada pelo locatário, sob o argumento de que a constrição deveria recair sobre o imóvel dado em garantia no contrato de locação. **Indicação de imóvel de propriedade dos fiadores a título de garantia da fiança que visa apenas facilitar a satisfação do crédito em caso de eventual execução, e não se confunde com a garantia da locação. Impossibilidade de se compreender que a indicação de imóvel corresponde a caução real, porque foi estipulada de forma expressa apenas a fiança e não se admite a dupla garantia em contrato de locação. Inexistência de óbices ao prosseguimento da execução com relação aos bens já penhorados. Recurso provido.**

2063289-38.2021.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Gilson Delgado Miranda

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 07/05/2021

Data de publicação: 07/05/2021

Ementa: LOCAÇÃO. Imóvel. Execução de título extrajudicial. Exceção de pré-executividade corretamente rejeitada. Ausência de legitimação extraordinária da locatária para defender, em nome próprio, direito do fiador. Art. 18 do CPC. Ainda assim, se o fiador prestou a garantia na qualidade de devedor solidário, então perdeu o direito de invocar o benefício de ordem. Jurisprudência pacífica do STJ. **Dupla garantia inexistente. Simples referência a imóvel não implica hipoteca. Prevalência, aliás, da fiança. Precedente do STJ. Decisão mantida. Recurso não provido.**

2223024-78.2019.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Adilson de Araujo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 19/11/2019

Data de publicação: 19/11/2019

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **ALEGAÇÃO DE NULIDADE**

DO CONTRATO POR DUPLA GARANTIA. INOCORRÊNCIA. CONTRATO GARANTIDO POR FIANÇA. RECURSO IMPROVIDO. Não há se falar em nulidade contratual decorrente da alegação de dupla garantia. Dessume-se que o contrato de locação estipula expressamente a fiança como modalidade de garantia, figurando como fiador e devedor solidário o agravante. A indicação do imóvel como "fiança" no contrato cuida-se de mera impropriedade, mesmo porque, de um lado, a fiança é garantia pessoal e, de outro, o aludido imóvel não foi dado em caução do contrato. Acrescente-se que, na hipótese de haver duas garantias, apenas a segunda seria nula, não maculando todo o contrato de locação como pretendido, conforme se extrai do disposto no art. 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FIANÇA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. ALEGAÇÃO AFASTADA. INTELIGÊNCIA DO ART. 3º, VII, DA LEI Nº 8.009/1990. TESE SUFRAGADA NO RECURSO ESPECIAL Nº 1.333.349-SP, SOB O RITO DO RECURSO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA REPETITIVA, DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). RECURSO IMPROVIDO.** Prevalece a solução proclamada pelo STJ, sob o regime dos Recursos Repetitivos, consolidado na Súmula 549 dessa Corte. Assim, reconhece-se ser legítima a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. O decidido pelo C. Supremo Tribunal Federal (STF) no RE 605.709/SP não modifica tal entendimento, por ausência de efeito vinculativo. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE GRATUIDADE DA JUSTIÇA. PROVA ELISIVA À DECLARAÇÃO DE POBREZA. INDEFERIMENTO MANTIDO. RECURSO IMPROVIDO NESSA PARTE.** Quando a declaração de pobreza for ilidida por sinais de consistência patrimonial hábil para o enfrentamento das despesas do processo, sua presunção de veracidade não prevalece e o benefício pedido deve ser indeferido. Ademais, intimados a comprovarem os pressupostos para concessão do benefício, quedaram-se inertes, sendo de rigor a manutenção do indeferimento do pedido. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE GRATUIDADE DA JUSTIÇA INDEFERIDO. MULTA APLICADA NOS TERMOS DO ART. 100, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). AUSÊNCIA DE PROVA CABAL DA MÁ-FÉ. SANÇÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE COM ESSE FIM.** No caso, há de ser mantido o indeferimento do pedido de gratuidade da justiça formulado pelos agravantes. Contudo, em que pese a ausência de dados concretos sobre o patrimônio dos agravantes, a sua má-fé não restou cabalmente comprovada, razão pela qual a decisão agravada comporta reforma apenas para afastar a multa cominada com fundamento no art. 100, parágrafo único, do CPC.

2181390-34.2021.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Ricardo Chimenti

Comarca: Ribeirão Preto

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 31/03/2022

Data de publicação: 31/03/2022

Ementa: Cumprimento de Sentença em Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. com Cobrança. Fiadores. Locação comercial. Decisão que

afastou a impugnação oferecida, rejeitando a alegação de que o imóvel penhorado trata-se de bem de família. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Impenhorabilidade do bem de família que não se aplica a casos de fiança em contrato de locação, ainda que comercial. Inteligência do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90. Precedentes do C. STJ, do E. STF e desta C. Câmara. Tema 1127, em que recentemente fixada a seguinte tese: "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial". Decisão mantida. Recurso não provido.

1020135-62.2019.8.26.0224

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Sergio Alfieri

Comarca: Guarulhos

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 25/02/2022

Data de publicação: 02/03/2022

*Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. Embargos à Execução. Título executivo extrajudicial. Instrumento de resilição e confissão de dívida decorrente de contrato de locação de imóvel não residencial. Sentença de parcial procedência dos embargos à execução opostos pelos fiadores/executados. Recurso da embargada/exequente. **Impenhorabilidade de bem de família dos fiadores na locação comercial. Alegação de bem de família que não subsiste. Possibilidade de penhora. Dicção do art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990. Inteligência da Súmula nº 549 do C. STJ. Entendimento consolidado pelo E. STF e pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo.** Sentença parcialmente reformada para julgar totalmente improcedentes os embargos à execução, atribuindo o ônus sucumbencial somente aos embargantes. **RECURSO PROVIDO.***

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora