



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429727

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2379880-94.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante G SANTOS PARTICIPAÇÕES EIRELI, são agravados KELLY APARECIDA RODRIGUES D'AQUINO, MARCOS ROGÉRIO D'AQUINO e BALI COMERCIO DE ARTIGOS PARA FESTAS LTDA ME.

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° : 33.994
AGRAVO N° : 2379880-94.2024.8.26.0000
COMARCA : GUARULHOS — 3ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : G SANTOS PARTICIPAÇÕES EIRELI
AGRAVADOS : KELLY APARECIDA RODRIGUES D`AQUINO E OUTROS
JUÍZA : ADRIANA PORTO MENDES

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial ajuizada contra a Empresa locatária e os sócios caucionantes. Contrato de locação de imóvel não residencial. DECISÃO que reconheceu a impenhorabilidade do “bem de família”. INCONFORMISMO da Empresa exequente deduzido no Recurso. EXAME: Imóvel pertencente aos executados caucionantes, que foi dado em garantia ao contrato de locação firmado pela Empresa da qual eles eram sócios. Prova dos autos indicativa de que os executados residem no imóvel. Hipótese que não se enquadra nas exceções à impenhorabilidade do “bem de família”, previstas no artigo 3º da Lei nº 8.009/90. Garantia oferecida a título de caução que não se confunde com fiança. Levantamento da constrição que é de rigor. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que a agravante move contra os agravados, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nas fls. 235/238 dos autos principais.

Alega a agravante, em resumo, que os devedores indicaram o imóvel penhorado como garantia; é possível a penhora de “*bem de família*” pertencente a fiador de locação residencial ou comercial para a execução de débito locatício; o C. Supremo Tribunal

Federal, no julgamento do RExt nº 1.307.334, com repercussão geral, firmou o entendimento segundo o qual é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação (Tema 1127); deve ser observado o princípio da função social do contrato (fls. 1/15).

Recebido o Recurso com o efeito suspensivo, mas apenas para impossibilitar o levantamento da penhora, com expressa vedação do praxeamento do bem (fl. 19), os agravados apresentaram contraminuta (fls. 23/33).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que a agravante move contra os agravados, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. 1. Trata-se de exceção de pré-executividade apresentada por Bali Comércio de Artigos para Festas Ltda e outros, por meio da qual alegaram a impenhorabilidade do imóvel descrito na matrícula nº 100.008 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, além da declaração de excesso de execução. O exequente apresentou manifestou a fls. 223/234. É o breve relatório. Decido. Acolho parcialmente a exceção de pré-executividade apresentada. No que diz respeito ao conhecimento da exceção de pré-executividade, entendo que a matéria pode ser conhecida a qualquer tempo e fase processual. Ainda que o procedimento utilizado pelos executados não tenha sido o correto, não há como deixar de considerar que a questão relativa à impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública e que pode ser analisada a qualquer momento, inclusive de ofício. A respeito do tema, transcrevo a seguinte ementa: "AGRAVO DE INSTRUMENTO - Cumprimento de sentença - Ação monitória - Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade intentada pelos agravantes, por entender que incabível, por não se tratar de matéria que necessita de prova - Inadmissibilidade - A exceção de pré-executividade é cabível apenas para discutir matéria de ordem pública ou nulidade do título, e desde que desnecessária a dilação probatória, situação verificada nos autos - Matéria arguida na exceção (impenhorabilidade do bem de família) que, embora não ataque os aspectos formais do título, é matéria de ordem pública, devendo ser conhecida de imediato pelo juízo de origem - Penhora que recaiu sobre imóveis em que os executados residem com suas famílias, sendo um deles está locado a terceiro, mas o produto é utilizado para subsistência familiar do executado - Executado que possui apenas parte do referido

imóvel, pois recebido de herança - Aplicação da Súmula 486 do STJ e do art. 1º da Lei nº 8.009/90 - Impenhorabilidade do imóvel e do aluguel dele proveniente reconhecidas Imóveis considerados bem de família - Levantamento das constrições determinado - Precedentes desta Corte Decisão modificada - RECURSO PROVIDO." (TJ/SP: Agravo de Instrumento nº. 2088441-20.2023.8.26.0000; Relator(a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/06/2023) De acordo com as provas produzidas, a imóvel urbano localizado na Rua Helio Manzoni, 338, Gopoiúva, Apto 1708, Bloco 2, Ed. Fontana Dei Fiumi não pode ser objeto de penhora na medida em que tem como finalidade a residência da entidade familiar. Os excipientes residem no local, conforme se depreende dos documentos que acompanham a petição (fls. 192/203) O levantamento da penhora encontra fundamento no artigo artigo 1º da Lei 8.009/90 segundo o qual: "O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei" Anoto que não há a necessidade de apresentação de outros documentos. As certidão elaborado pelo Oficiais de Justiça às fls. 113 é suficiente para comprovar que os executados residem no local. Para o caso, relevante a destinação e que tenha como finalidade a residência do dos excipientes. Ainda que a coexecutada seja titular de dois imóveis, este fato não impede o reconhecimento da impenhorabilidade de um deles. Neste sentido: "EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Penhora de dois imóveis. Bem de família. Impenhorabilidade. Coexecutado que comprovou residir em um dos imóveis constritos, destinado à moradia da família. Desnecessidade de demonstrar que seja seu único bem. Proteção da Lei nº 8.009/90. Reconhecimento. Precedentes jurisprudenciais do STJ e desta Câmara. Decisão reformada. Imóvel hipotecado. Inexistência de óbice à constrição. Exigência de intimação do credor hipotecário (CPC, art. 799, inc. I). Decisão mantida. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (TJ/SP; Agravo de Instrumento nº. 2198570-92.2023.8.26.0000; Relator(a): Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro da Capital 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2023) Em que pese o bem ter sido ofertado como garantia no contrato de locação a título de caução nos termos dos artigos 37, I e 38, § 1º, da Lei n. 8.245/91 (fls. 21/27), bem como diante da conduta contraditória dos executados em oferecer um imóvel em caução e posteriormente alegar impenhorabilidade, o atual entendimento do STJ é de que o oferecimento de bem familiar em garantia nesse tipo de contrato locatício não implica, em regra, renúncia à proteção legal concedida pela Lei 8.009/1990. Nesse sentido: AGRADO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Penhora de imóvel dado em caução real em contrato de locação. Alegação de que o imóvel constitui bem de família. Impugnação acolhida pelo Juízo a quo. Insurgência dos exequentes. Entendimento pacífico consolidado perante o C. STJ no sentido de que, em caso decaução prestada em contrato de locação, não é admissível a penhora do imóvel residencial familiar. Inadmissibilidade de interpretação extensiva das exceções previstas no art. 3º da Lei 8.009/90. Precedentes do STJ e do TJSP. Documentação apresentada que comprova a utilização do imóvel pelos agravados para moradia. Ausência de indícios de fraude à execução. Venda realizada anos antes da distribuição da ação, sendo irrelevante que não tenha sido registrada na matrícula do imóvel à época. Impenhorabilidade bem reconhecida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2346188-07.2024.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caraguatatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/11/2024; Data de Registro: 12/11/2024) O entendimento sedimentado pelo C. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL de que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial não comporta interpretação extensiva e não pode ser aplicado aos casos em que a garantia foi prestada por caução. O caso concreto trata de bem de família ofertado em caução de contrato de locação, não sendo possível aplicar a exceção preconizada pelo artigo 3º da Lei nº 8.009/1990, motivo a impenhorabilidade deve ser reconhecida. Em

relação a alegação de excesso de execução e inexigibilidade da multa, indefiro o pedido. A exceção de pré-executividade é aceita para se discutir matérias de interesse público, sem a necessidade de segurança do Juízo, a exemplo do que ocorre nos embargos à execução. Assim, somente matérias que de imediato são comprovadas podem ser conhecidas na exceção. Não é o caso dos autos em que os executados alegam excesso de cobrança, matéria restrita a embargos à execução, conforme o art. 917, incisos I e III, do CPC. As questões apresentadas extrapolam os limites da exceção de pré-executividade, pois envolvem o mérito que dependem da interposição de embargos. Diante do exposto, acolho parcialmente a exceção de pré-executividade o que faço tão somente para fins de reconhecer a impenhorabilidade do imóvel matrícula 100.008 (fls. 35/38). 2. No mais, para análise do pedido de assistência judiciária gratuita, apresentem os executados, no prazo de quinze dias, todos os documentos abaixo relacionados, sob pena de indeferimento. a) Três últimos comprovantes de rendimentos; b) Cópia da carteira do trabalho, notadamente em relação as páginas que constam a qualificação e a anotação de último e/ou atual contrato de trabalho; c) Cópia dos extratos bancários de contas de titularidade da parte em relação aos últimos três meses; d) Cópia dos extratos dos cartões de crédito em relação aos últimos três meses; e) Cópia da última declaração de bens à Receita Federal. Caso não seja obrigado a entregar a declaração de bens, deverá juntar aos autos cópia de documento emitido pelo site da Receita Federal, na qual conste que seu CPF não está incluído na base de dados de processamento de declaração de bens daquele órgão. 3. No mais, manifestem-se os exequentes, em quinze dias em termos de prosseguimento do feito. Intime-se.” (“sic”, fls. 235/238 dos autos principais).

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

Com efeito, a Lei nº 8.009/1990 conferiu impenhorabilidade ao imóvel tido como “*bem de família*”, visando resguardar a entidade familiar, garantindo-lhe um mínimo existencial e evitando a dissipação do bem onde ela reside. Nesse sentido, o artigo 1º da referida Lei estabelece “*in verbis*” que:

“Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso

profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.”

O artigo 3º da mencionada Lei estabelece exceções a essa impenhorabilidade:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I revogado;

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;
(Redação dada pela Lei nº 13.144 de 2015)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.
(Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)

VIII revogado”

No caso vertente, verifica-se que o imóvel penhorado pertence aos executados, ora agravantes, sendo que a documentação juntada nas fls. 201/203 dos autos principais confirma que os executados residem no imóvel, tanto que foram citados com hora certa no endereço indicado (fl. 113 dos autos principais). Bem por isso, tem-se como caracterizado o “*bem de família*”, restando em

consequência o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel em causa.

Demais, alega a Empresa exequente que é cabível a penhora de "*bem de família*" pertencente a fiador de locação comercial. Não obstante, já se viu, os executados ofereceram o imóvel em causa a título de caução, não se havendo falar em fiança no caso (v. fl. 25 dos autos principais).

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

AgInt no AgInt no REsp 2002381 / DF

Relator Ministro HUMBERTO MARTINS (1130)

Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento 19/08/2024

Data da Publicação/Fonte DJe 22/08/2024

EMENTA CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO ART. 422 DO CC. **IMÓVEL OFERECIDO COMO GARANTIA REAL EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO PREJUDICADO.**

1. Ausente o prequestionamento do artigo apontado como violado, não é possível o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 211/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, em caso de caução prestada em contrato de locação, não é admissível a penhora do bem de família. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. "Segundo entendimento adotado por este Superior Tribunal de Justiça, somente será admissível a penhora do bem de família quando a garantia real for prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro ou pessoa jurídica, sendo vedada a presunção de que a garantia fora dada em benefício da família, de sorte a afastar a impenhorabilidade do bem, com base no art. 3º, V, da Lei 8.009/90" (AgInt no REsp 1.732.108/MT, relator Ministro Marco

Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/5/2019, DJe de 3/6/2019).

4. Pedido de efeito suspensivo prejudicado.

Agravo interno improvido.

2032246-15.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Celina Dietrich Trigueiros

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 27/06/2023

Data de publicação: 27/06/2023

*Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Decisão que acolheu a alegada impenhorabilidade de bem de família do imóvel dado em garantia no contrato de locação. RECURSO manejado pela parte exequente. EXAME: **Entendimento adotado pelo E. Supremo Tribunal Federal que não faz distinção quanto à locação para fins residenciais ou comerciais no que se refere à hipótese do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90. Imóvel pertencente aos agravados, contudo, que foi oferecido como caução imobiliária, não sendo admitida, portanto, a aplicação da exceção contida no inciso retromencionado. Requerimento de penhora que deve ser indeferido. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.***

1003964-46.2021.8.26.0002

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Dario Gayoso

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 19/04/2023

Data de publicação: 19/04/2023

*Ementa: APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONSTRIÇÃO SOBRE IMÓVEL OFERECIDO EM CAUÇÃO REAL AO CONTRATO DE LOCAÇÃO. Respeitável sentença que, julgou procedentes os embargos de terceiro e declarou insubsistente a penhora do imóvel objeto da matrícula 49.935, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, por reconhecer ser bem de família. RECURSO DA PARTE REQUERIDA. Aduz: i) o crédito perseguido por meio da ação de execução de título extrajudicial; ii) a existência da caução imobiliária prestada em relação locatícia devidamente averbada no fôlio real e (iii) a previsão contratual expressa de que a garantia, por ser reaa, abrange o bem caucionado que responde pela dívida oriunda do contrato de locação. **Caução que não se confunde com fiança. Garantias distintas. Apenas a última é excepcionada pela Lei n. 8.009/1990. Precedentes do Egrégio Superior Tribunal de Justiça de que a oferta como caução imobiliária no contrato de locação, por si só, não perfaz exceção à intangibilidade do bem de família. RECURSO DESPROVIDO***

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, nega-se provimento ao
Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relatora