RECURSO ESPECIAL Nº 1.935.563 - SP (2021/0128202-8)

RELATOR	:	MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE	:	GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA
ADVOGADOS	:	DERCILIO DE AZEVEDO - SP025925 PAULO ROBERTO SATIN - SP094832 OCTÁVIO AUGUSTO DE SOUZA AZEVEDO - SP152916 ALESSANDRA AZEVEDO - SP167393
RECORRIDO	:	MARCOS FERNANDES CARDOSO
ADVOGADO	:	FABIO DUARTE DE SILLOS - SP184675

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. CAUÇÃO. ART. 3º, VII, DA LEI Nº 8.009/1990. INAPLICABILIDADE. IMÓVEL. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. PROPRIETÁRIA. MORADIA. SÓCIO. EXTENSÃO. CONSTRIÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o imóvel dado em caução em contrato de locação comercial, que pertence a determinada sociedade empresária e é utilizado como moradia por um dos sócios, recebe a proteção da impenhorabilidade de bem de família.

3. A caução oferecida em contrato de locação comercial não tem o condão de afastar a garantia da impenhorabilidade do bem de família. Precedentes.

4. Em caso de caução, a proteção se estende ao imóvel registrado em nome da sociedade empresária quando utilizado para moradia de sócio e de sua família.

5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 03 de maio de 2022(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.935.563 - SP (2021/0128202-8)

RELATOR	:	MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE	:	GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA
ADVOGADOS	:	DERCILIO DE AZEVEDO - SP025925
		PAULO ROBERTO SATIN - SP094832
		OCTÁVIO AUGUSTO DE SOUZA AZEVEDO - SP152916
		ALESSANDRA AZEVEDO - SP167393
RECORRIDO	:	MARCOS FERNANDES CARDOSO
ADVOGADO	:	FABIO DUARTE DE SILLOS - SP184675

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA., com base no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. Decisão de primeiro grau que rejeita alegação de impenhorabilidade do imóvel caucionado. Inconformismo. INTERESSE RECURSAL. Processo de execução extinto em decorrência do acolhimento dos embargos. Ausência de trânsito em julgado, tendo em vista a interposição de Recurso Especial, ainda não julgado. Utilidade da tutela perseguida. IMPENHORABILIDADE. Bem caucionado que se destina à moradia familiar. Alegação não refutada pela credora e demonstrada documentalmente pelo recorrente. Proteção que se estende ao bem registrado em nome da empresa, mas utilizado para moradia do sócio. Amparo à entidade familiar. Precedentes do C. STJ. Impenhorabilidade que abarca imóvel oferecido como caução. Impenhorabilidade reconhecida. RECURSO PROVIDO"* (fl. 613 e-STJ).

Nas razões recursais (fls. 619-625 e-STJ), a ora recorrente aponta violação dos arts. 37 e 38 da Lei nº 8.245/1991 e 3º, V e VII, da Lei nº 8.009/1990.

Defende que o imóvel objeto de constrição judicial foi dado em caução em contrato de locação comercial firmado entres as partes, motivo pelo qual não há falar em aplicação da impenhorabilidade do bem de família.

Pondera que *"o privilégio à boa-fé objetiva e à lealdade entre os contratantes implica na impossibilidade de se reconhecer o cancelamento da caução do imóvel em que residem a representante da Co-Executada"* (fl. 621 e-STJ).

Assevera que a ausência de averbação da garantia na matrícula do imóvel não invalida a caução prestada, mas somente impede que seja oposta em relação a terceiros, permanecendo válida entre locador e locatário.

Com a as contrarrazões (fls. 630-638 e-STJ), o Tribunal de origem admitiu o

processamento do presente apelo (fls. 639-640 e-STJ).

É o relatório.

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. CAUÇÃO. ART. 3º, VII, DA LEI Nº 8.009/1990. INAPLICABILIDADE. IMÓVEL. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. PROPRIETÁRIA. MORADIA. SÓCIO. EXTENSÃO. CONSTRIÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o imóvel dado em caução em contrato de locação comercial, que pertence a determinada sociedade empresária e é utilizado como moradia por um dos sócios, recebe a proteção da impenhorabilidade de bem de família.

3. A caução oferecida em contrato de locação comercial não tem o condão de afastar a garantia da impenhorabilidade do bem de família. Precedentes.

4. Em caso de caução, a proteção se estende ao imóvel registrado em nome da sociedade empresária quando utilizado para moradia de sócio e de sua família.

5. Recurso especial não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia a definir se o imóvel dado em caução em contrato de locação comercial, que pertence a determinada sociedade empresária e é utilizado como moradia por um dos seus sócios, recebe a proteção da impenhorabilidade de bem de família.

1. Da síntese da controvérsia

Na origem, Marcos Fernandes Cardoso (ora agravado) interpôs agravo de instrumento contra decisão do magistrado de piso que indeferiu o pedido de impenhorabilidade de bem de família em execução promovida por General Shopping Brasil Administração e Serviços Ltda. (ora agravante) em desfavor de Eliane Fernandes dos Anjos Confecções EPP.

O Tribunal de origem deu provimento ao recurso, conforme se observa do trecho a seguir transcrito:

> *"(...)*
> *Pois bem, versa o presente agravo sobre a penhorabilidade de imóvel residencial pertencente à pessoa jurídica, destinado à moradia de um dos sócios, e oferecido como caução de contrato de locação.*
> *No caso em apreço, o apartamento pertencera ao agravante que, em 2009, o transferiu para a empresa Fernandes Cardoso Participações e Administração Ltda visando integralizar o capital subscrito. Posteriormente, o bem foi oferecido em caução para garantir contrato firmado pela empresa executada, da qual a esposa do antigo proprietário, ora recorrente, é sócia.*
> *É incontroverso que o bem se destina a moradia familiar. Observe-se que a recorrida não impugnou tal assertiva (fls. 200/205 do processo em primeiro grau) e os documentos a fls. 159/178 dos autos originários indicam que o recorrente reside no apartamento, juntamente com sua família.*
> *Logo, conclui-se que o bem dado em caução é utilizado para abrigar entidade familiar do sócio da empresa caucionante e, portanto,perfilhando entendimento manifestado pelo C. STJ, é caso de se reconhecer a impenhorabilidade do bem.*
> *De início, cabe observar que o fato de o imóvel pertencer à pessoa jurídica não afasta a garantia conferida ao imóvel que se destina à moradia de entidade familiar. (...)*
> *Igualmente, o fato de o imóvel ter sido oferecido em caução não afasta a impenhorabilidade conferida pela lei ao bem destinado à moradia familiar"* (fls. 615-616 e-STJ).

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise do presente recurso.

2. Da impenhorabilidade

A recorrente defende que o imóvel objeto de constrição judicial foi dado em caução em contrato de locação comercial firmado entres as partes, motivo pelo qual não há falar em aplicação da impenhorabilidade do bem de família.

O art. 37 da Lei nº 8.245/1991 estipula as seguintes garantias que o locatário pode prestar em contato em locação: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundos de investimentos.

Por sua vez, o art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 afasta expressamente a proteção da impenhorabilidade do bem de família em caso de obrigação decorrente de fiança concedia em contrato de locação.

Com efeito, as exceções à regra da impenhorabilidade do bem de família são

taxativas, não cabendo, portanto, interpretações extensivas (REsp 1.887.492/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/4/2021, DJe 15/4/2021).

Assim, a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 não se aplica à hipótese de caução oferecida em contrato de locação.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. BEM DE FAMÍLIA DADO EM CAUÇÃO. IMPENHORABILIDADE. DECISÃO DE ACORDO COM O ENTENDIMENTO DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.*
> *1. "Em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar" (AgRg no REsp 1.334.693/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe de 1º /08/2013) .*
> *2. Estando a decisão recorrida de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.*
> *3. Agravo interno desprovido".*
> (AgInt no AREsp 1.605.913/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/9/2021, DJe 15/10/2021)

> *"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CAUÇÃO. INAPLICABILIDADE DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, VII, DA LEI 8.009/90.*
> *1. Ação de execução de título executivo extrajudicial - contrato de locação.*
> *2. Ação ajuizada em 27/01/2016. Recurso especial interposto em 10/02/2020 e concluso ao gabinete em 01/06/2020.*
> *3. O propósito recursal é definir se o imóvel - alegadamente bem de família - oferecido como caução imobiliária em contrato de locação pode ser objeto de penhora.*
> *4. Em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Caso o legislador desejasse afastar da regra da impenhorabilidade o imóvel residencial oferecido em caução o teria feito, assim como o fez no caso do imóvel dado em garantia hipotecária (art. 3º, V, da Lei 8.009/90).*
> *5. Recurso especial conhecido e provido".*
> (REsp 1.873.594/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/3/2021, DJe 4/3/2021)

Todavia, a controvérsia em análise apresenta a peculiaridade de que o imóvel objeto da lide pertence à sociedade empresária Fernandes Cardoso Participações e Administração Ltda (caucionante), o qual é utilizado para a moradia de Márcio Fernandes Cardoso e de sua família. Além disso, o bem foi ofertado em garantia em contrato de locação firmado por Eliane Fernandes dos Anjos Confecções EPP, empresa em que

a esposa do ora agravado é sócia-administradora.

É o que se depreende da decisão do magistrado de piso:

> *"(...)*
> *Tal como se observa da matrícula de fls. 120/123, o referido imóvel foi transmitido a coexecutada Fernandes & Cardoso Participações e Administração Ltda. para integralização do capital social e, posteriormente a proprietária mencionada, deu o imóvel em caução como garantia ao cumprimento do contrato de locação celebrado entre CLY Administradora e Incorporadora Ltda e Eliane Fernandes dos Anjos Confecções Epp, ora coexecutada, tal como se observa nas averbações 04 e 05 da respectiva matrícula, fls. 121/122"* (fl. 55-56 e-STJ).

A finalidade da Lei nº 8.009/1990 é proteger a residência do casal ou da entidade familiar por dívidas contraídas pelos *"cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam"* (art. 1º, *caput)*. Constitui, portanto, em corolário da dignidade da pessoa humana e tem o condão de proteger o direito fundamental à moradia (arts. 1º, III, e 6º da Constituição Federal).

Assim, o imóvel no qual reside o sócio não pode, em regra, ser objeto de penhora pelo simples fato de pertencer à pessoa jurídica, ainda mais quando se trata de sociedades empresárias de pequeno porte. Em tais situações, mesmo que no plano legal o patrimônio de um e outro sejam distintos - sócio e sociedade -, é comum que tais bens, no plano fático, sejam utilizados indistintamente pelos dois.

É o que leciona Luiz Edson Fachin:

> *"A impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90, ainda que tenha como destinatários as pessoas físicas, merece ser aplicada a certas pessoas jurídicas, às firmas individuais, às pequenas empresas com conotação familiar, por exemplo, por haver identidade de patrimônios."* (FACHIN, Luiz Edson. Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, pág. 154).

Nesse contexto, se a lei tem por escopo a ampla proteção ao direito de moradia, o fato de o imóvel ter sido objeto de caução, não retira a proteção somente porque pertence à pequena sociedade empresária. Caso contrário, haveria o esvaziamento da salvaguarda legal e daria maior relevância do direito de crédito em detrimento da utilização do bem como residência pelo sócio e por sua família.

Além disso, *"a proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada"* (REsp 1.559.348/DF, Rel. Ministro Luis Felipe

Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/6/2019, DJe 5/8/2019).

No mesmo sentido:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 03/STJ. EXECUÇÃO FISCAL.*
> *BEM DE FAMÍLIA. PROTEÇÃO LEGAL.*
> *1. No regime do CPC/73, a orientação desta Corte firmou-se no sentido de que "a indicação do imóvel como garantia não implica em renúncia ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, em razão da natureza de norma cogente, prevista na Lei n.º 8.009/90" (AgRg no REsp 1108749/SP, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 13/08/2009, DJe 31/08/2009), ou seja, "conforme já assentado pelo STJ, a proteção conferida pela Lei 8.009/1990 não admite renúncia pelo proprietário" (REsp 1487028/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe 18/11/2015).*
> *No mesmo sentido: REsp 828.375/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/12/2008, DJe 17/02/2009; REsp 864.962/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/02/2010, DJe 18/02/2010; AgRg nos EREsp 888.654/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 18/03/2011.*
> *2. Agravo interno não provido".*
> (AgInt no REsp 1.754.525/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/11/2019, DJe 27/11/2019)

No caso, o imóvel em discussão foi transmitido pelo recorrido à coexecutada Fernandes Cardoso Participações e Administração Ltda em 2009 com o intuito de integralizar o capital social. Após, esta ofereceu o referido bem em caução no contrato de locação celebrado no ano de 2016, no qual figura como locatária a sociedade Fernandes dos Anjos Confecções Epp. Conforme o acórdão atacado, o recorrido é sócio da primeira empresa e sua esposa, da segunda.

Diante dessas considerações, deve-se estender a impenhorabilidade de bem de família ao presente caso, considerando o escopo de preservação da moradia dos sócios das empresas executadas em contrato de locação.

Nessa linha, eis precedente dos idos de 2002:

> *Processual Civil. Civil. Recurso Especial. Dissídio jurisprudencial. Comprovação. Bem de família. Impenhorabilidade. Imóvel de propriedade de sociedade comercial familiar. Residência do casal.*
> *- Para a comprovação do dissídio jurisprudencial, é necessário realizar o cotejo analítico entre os acórdãos tidos como divergentes.*
> *- É impenhorável a residência do casal, ainda que de propriedade de sociedade comercial, da qual os cônjuges são sócios exclusivos.*
> *- Recurso Especial provido na parte em que conhecido.*

(REsp 356.077/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/8/2002, DJ 14/10/2002 - grifou-se)

3. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0128202-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.935.563 / SP**

Números Origem: 1006364-51.2018.8.26.0224 10063645120188260224 10063645120188260224212020182103890232020826000021202018 21202018

PAUTA: 03/05/2022 JULGADO: 03/05/2022

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA
ADVOGADOS	:	DERCILIO DE AZEVEDO - SP025925
		PAULO ROBERTO SATIN - SP094832
		OCTÁVIO AUGUSTO DE SOUZA AZEVEDO - SP152916
		ALESSANDRA AZEVEDO - SP167393
RECORRIDO	:	MARCOS FERNANDES CARDOSO
ADVOGADO	:	FABIO DUARTE DE SILLOS - SP184675

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.