



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2019338 - SP
(2021/0351145-8)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CLAUDINEI JOSE VENTURI
ADVOGADO : ANDRÉ CAMERA CAPONE - SP140356
AGRAVADO : LUIS JULIAN
AGRAVADO : RAQUEL DE CARVALHO JULIAN
ADVOGADOS : RENATA CRISTINA MACHADO - SP280093
GUSTAVO GARCIA VALIO - SP279281

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO. GARANTIA REAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ART. 3º DA LEI Nº 8.009/1990. INAPLICABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A caução oferecida em contrato de locação comercial não tem o condão de afastar a garantia da impenhorabilidade do bem de família, não estando a hipótese prevista nas exceções contidas no art. 3º da Lei nº 8.009/1990.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 09 de novembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2019338 - SP
(2021/0351145-8)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CLAUDINEI JOSE VENTURI
ADVOGADO : ANDRÉ CAMERA CAPONE - SP140356
AGRAVADO : LUIS JULIAN
AGRAVADO : RAQUEL DE CARVALHO JULIAN
ADVOGADOS : RENATA CRISTINA MACHADO - SP280093
GUSTAVO GARCIA VALIO - SP279281

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO. GARANTIA REAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ART. 3º DA LEI Nº 8.009/1990. INAPLICABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A caução oferecida em contrato de locação comercial não tem o condão de afastar a garantia da impenhorabilidade do bem de família, não estando a hipótese prevista nas exceções contidas no art. 3º da Lei nº 8.009/1990.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CLAUDINEI JOSÉ VENTURI contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 312/315, e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 333/335, e-STJ).

Nas suas razões, o agravante postula a reforma da decisão atacada, reafirmando que houve violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 e apontando a inaplicabilidade dos óbices das Súmulas nºs 568 e 7/STJ.

Sustenta que o oferecimento do imóvel em caução no contrato de locação equipara-se à hipoteca, configurando renúncia à impenhorabilidade.

Defende, ainda, que deve ser aplicado o entendimento firmado no julgamento do Tema de Repercussão Geral nº 1.127/STF.

Impugnação às fls. 351/354 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

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.

Inicialmente, não é o caso de aplicação da Súmula nº 7/STJ, visto que não há necessidade de reexame fático-probatório para análise da tese objeto da insurgência.

Entretanto, o afastamento do referido óbice não é suficiente para alterar o resultado do julgamento, motivo pelo qual deve ser mantida a decisão agravada.

No caso, a Corte de origem dirimiu a controvérsia nos seguintes termos:

"(...)

O contrato firmado entre as partes consignou que os locatários ficariam dispensados provisoriamente de apresentar fiador, tendo oferecidos três imóveis em caução, sem que houvesse tal substituição de garantia (fl. 71).

Embora os agravantes sejam proprietários de outros dois imóveis, não há como se ignorar que um deles se refere a box de garagem, além de que ambos foram penhorados nos autos, pois que também dados em caução (fls. 246 dos autos originais).

Ademais, o fato de os devedores serem proprietários de outros imóveis não afasta a impenhorabilidade daquele que é por eles utilizado com residência.

No caso dos autos, infere-se que, já no contrato de locação firmado entre as partes, os agravantes, ao se qualificarem, indicaram o endereço do citado imóvel sendo de sua residência (fl. 65), o que é reiterado na inicial (processo nº 1040453-81.2014.8.26.0114) e na procuração apresentadas nos autos ainda na fase de conhecimento (fl. 25).

Aliás, ao se manifestar sobre a alegação de bem de família, o exequente nem sequer se insurge quanto à assertiva de que o imóvel é utilizado como residência dos devedores (fls. 496/500 dos autos originais).

E, nesse contexto, deve ser reconhecida a sua impenhorabilidade, consoante a regra do artigo 1º, caput, da Lei nº 8.009/90:

(...)

Ressalte-se, como dito acima, que o imóvel dado em garantia pertence aos próprios locatários, não se confundindo com penhora de bem de fiador, de modo que a exceção prevista no artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 não se aplica ao caso concreto. Tampouco é admitida interpretação extensiva da referida regra.

(...)

Por oportuno, que a garantia real prestada permanece hígida. Porém, não haverá excussão enquanto o imóvel caucionado servir de residência à agravante. Assim, tratando-se de bem de família, 'enquanto os agravantes residirem no imóvel caucionado não é possível sua penhora para satisfação do débito perseguido na execução encetada pelos agravados' (TJSP; Agravo de Instrumento 2177183-60.2019.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 07/10/2019).

(...)

Portanto, respeitado o entendimento do Juízo a quo, tem-se que o recurso de agravo de instrumento comporta provimento neste tópico para, diante da qualidade de bem de família caucionado, reconhecer que não poderá ser penhorado enquanto servir de residência para os agravantes" (fls. 181/184, e-STJ - grifou-se).

Verifica-se, portanto, que a conclusão adotada pela Corte estadual se

encontra em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, firmada no sentido de que a caução oferecida em contrato de locação comercial não tem o condão de afastar a garantia da impenhorabilidade do bem de família, não estando a hipótese prevista nas exceções contidas no art. 3º da Lei nº 8.009/1990.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ EXECUTIVIDADE. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

1. '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)' (REsp 1873594/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/03/2021, DJe 04/03/2021).

2. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp nº 1.970.700/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1º/7/2022).

"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" (REsp nº 1.935.563/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 11/5/2022).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO IMOBILIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO" (AgInt no REsp nº 1.810.159/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 19/4/2022).

"RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM CAUÇÃO - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE REJEITARAM O PEDIDO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE.

Hipótese: possibilidade de penhora de bem de família oferecido como caução, pelos recorrentes, em contrato de locação comercial firmado entre o recorrido e terceiro.

1. O escopo da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas sim a entidade familiar no seu conceito mais amplo, razão pela qual as hipóteses permissivas da penhora do bem de família, em virtude do

seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva. Precedentes.

2. O benefício conferido pela mencionada lei é norma cogente, que contém princípio de ordem pública, motivo pelo qual o oferecimento do bem em garantia, como regra, não implica renúncia à proteção legal, não sendo circunstância suficiente para afastar o direito fundamental à moradia, corolário do princípio da dignidade da pessoa humana. Precedentes.

3. A caução levada a registro, embora constitua garantia real, não encontra previsão em qualquer das exceções contidas no artigo 3º da Lei nº 8.009/1990, devendo, em regra, prevalecer a impenhorabilidade do imóvel, quando se tratar de bem de família.

4. Na hipótese, contudo, verifica-se inviável reconhecer, de plano, a alegada impenhorabilidade, pois os requisitos para que o imóvel seja considerado bem de família não foram objeto de averiguação na instância de origem, sendo inviável proceder-se à aplicação do direito à espécie no âmbito desta Corte Superior por demandar o exame de fatos e provas, cuja análise compete ao Tribunal de origem.

5. Recurso especial parcialmente provido a fim de determinar o retorno dos autos à Corte a quo para que, à luz da proteção conferida ao bem de família pela Lei nº 8.009/1990 e afastada a exceção invocada no acórdão recorrido, proceda ao reexame do agravo de instrumento, analisando-se se o imóvel penhorado no caso concreto preenche os requisitos para se caracterizar como tal" (REsp nº 1.789.505/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 22/3/2022, DJe de 7/4/2022).

A respeito do Tema de Repercussão Geral nº 1.127/STF, conforme consignado no julgamento dos aclaratórios, o entendimento firmado não é aplicável ao caso dos autos.

No referido precedente, o Supremo Tribunal Federal concluiu ser "*constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial*".

Entretanto, a presente demanda trata de impenhorabilidade de bem de família pertencente aos próprios locatários, que foi dado em caução em contrato de locação, e não de penhora de bem pertencente a fiador, conforme apreciado no Tema nº 1.127/STF.

Assim, persiste o entendimento desta Corte Superior no sentido de que não se aplicam as exceções do art. 3º da Lei nº 8.009/1990 à caução oferecida em garantia em contrato de locação.

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.019.338 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0351145-8

Número de Origem:

00001494720208260114 20393728720218260000

Sessão Virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CLAUDINEI JOSE VENTURI

ADVOGADO : ANDRÉ CAMERA CAPONE - SP140356

AGRAVADO : LUIS JULIAN

AGRAVADO : RAQUEL DE CARVALHO JULIAN

ADVOGADOS : RENATA CRISTINA MACHADO - SP280093

GUSTAVO GARCIA VALIO - SP279281

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CLAUDINEI JOSE VENTURI

ADVOGADO : ANDRÉ CAMERA CAPONE - SP140356

AGRAVADO : LUIS JULIAN

AGRAVADO : RAQUEL DE CARVALHO JULIAN

ADVOGADOS : RENATA CRISTINA MACHADO - SP280093

GUSTAVO GARCIA VALIO - SP279281

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/11/2022 a 09/11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 10 de novembro de 2022