



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1972905 - SP (2021/0356236-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MARIA GONÇALVES CORNELIO MENDES
RECORRENTE : WALDEMAR CORNELIO MENDES
ADVOGADO : ALEXANDRE BEZERRA NOGUEIRA - SP096347
RECORRIDO : DECIO CALDAS REBOUÇAS
RECORRIDO : PAULO CALDAS REBOUÇAS
ADVOGADOS : EUCARIO CALDAS REBOUÇAS - SP071746
GUILHERME HENRIQUE FERRARI - SP221640
DIEGO HENRIQUE PEREIRA OLIVEIRA - SP377827

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. AFASTAMENTO. TEMA 1.091/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve decisão de não conhecimento de impugnação ao cumprimento de sentença por intempestividade, reconhecendo, contudo, que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível em razão de fiança prestada em contrato de locação comercial.
2. A parte recorrente alegou violação do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90 e divergência jurisprudencial, sustentando a impossibilidade de penhora do bem de família em razão de fiança em contrato de locação comercial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a impenhorabilidade do bem de família pode ser afastada em razão de fiança prestada em contrato de locação comercial, nos termos do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90 expressamente prevê a possibilidade de penhora do bem de família em razão de obrigação decorrente de fiança em contrato de locação.

5. O entendimento do Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, no julgamento do Tema 1.091 dos recursos repetitivos, firmou a tese de que é válida a penhora do bem de família de fiador em contrato de locação, seja residencial, seja comercial.
6. A aplicação da Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial, uma vez que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. É válida a penhora do bem de família de fiador em contrato de locação, seja residencial, seja comercial, nos termos do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.009/90, art. 3º, VII.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 1.091 dos Recursos Repetitivos.

“”

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1972905 - SP (2021/0356236-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MARIA GONÇALVES CORNELIO MENDES
RECORRENTE : WALDEMAR CORNELIO MENDES
ADVOGADO : ALEXANDRE BEZERRA NOGUEIRA - SP096347
RECORRIDO : DECIO CALDAS REBOUÇAS
RECORRIDO : PAULO CALDAS REBOUÇAS
ADVOGADOS : EUCARIO CALDAS REBOUÇAS - SP071746
GUILHERME HENRIQUE FERRARI - SP221640
DIEGO HENRIQUE PEREIRA OLIVEIRA - SP377827

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. AFASTAMENTO. TEMA 1.091/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve decisão de não conhecimento de impugnação ao cumprimento de sentença por intempestividade, reconhecendo, contudo, que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível em razão de fiança prestada em contrato de locação comercial.

2. A parte recorrente alegou violação do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90 e divergência jurisprudencial, sustentando a impossibilidade de penhora do bem de família em razão de fiança em contrato de locação comercial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a impenhorabilidade do bem de família pode ser afastada em razão de fiança prestada em contrato de locação comercial, nos termos do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90 expressamente prevê a possibilidade de penhora do bem de família em razão de obrigação decorrente de fiança em contrato de locação.

5. O entendimento do Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, no julgamento do Tema 1.091 dos recursos repetitivos, firmou a tese de que é válida a penhora do bem de família de fiador em contrato de locação, seja residencial, seja comercial.

6. A aplicação da Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial, uma vez que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. É válida a penhora do bem de família de fiador em contrato de locação, seja residencial, seja comercial, nos termos do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.009/90, art. 3º, VII.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 1.091 dos Recursos Repetitivos.

...

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por MARIA GONÇALVES CORNELIO MENDES, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 159):

" Agravo de Instrumento – Não conhecimento – Impugnação – Ajuizamento após o prazo legal – Decisão mantida – Agravo improvido."

Os embargos de declaração opostos pelo recorrente foram acolhidos, estando assim ementado o respectivo acórdão:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE QUE AIMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA CONSTITUI QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. ACÓRDÃO QUE MANTEVE A SENTENÇA, SOB O FUNDAMENTO DE QUE O RECORRENTE NÃO ATACOU A INTEMPESTIVIDADE. RECURSO ACOLHIDO APENAS PARA ACRÉSCIMO DE FUNDAMENTOS. APLICAÇÃO DA DISPOSIÇÃO CONTIDANO ART. 3º DA LEI N.º 8.009/90. São acolhidos os presentes embargos declaratórios, para acréscimo de fundamentos ligados ao mérito da pretensão de impenhorabilidade de bens. A impenhorabilidade do bem de família não é oponível por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação." (fl. 168).

A parte recorrente alega que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas no artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.090/90, além de apontar divergência jurisprudencial com arestos de outros tribunais.

Afirma, em síntese, que:

"Nestes autos , a TESE CENTRAL arguída pelo recorrente versa sobre a IMPENHORABILIDADE de BEM de FAMÍLIA diante de sua FIANÇA em CONTRATO de LOCAÇÃO COMERCIAL. Desde então, sempre também foi arguido que a aplicação “ simples “ da artigo art. 3º da Lei 8. 909 , inciso VII e SUMULA , teve diferente interpretação e análise inclusive pelo Plenário do STF - RECURSO EXTRAORDINARIO No 605. 709 entendendo o recorrente , como INTERPRETAÇÃO diversa e REFLEXIVA de vários Ministros , “ mais” ABRANGENTE / BRANDA - copias na íntegra e recursos adjacentes , apenas como cautela." (fl. 177).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 219-233), sobreveio o juízo de admissibilidade **negativo** da instância de origem (fls. 234-236).

Apresentado agravo interno perante a corte de origem (fls. 240-245), a decisão de inadmissibilidade foi mantida inicialmente (fls. 260-264).

Opostos embargos de declaração (fls. 266-271), foram acolhidos com efeitos infringentes, com admissibilidade do recurso especial (fls. 283-289).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

I - Cuida-se de recurso especial proveniente agravo de instrumento tirado de cumprimento de sentença de ação de cobrança de despesas condominiais.

Em primeira instância, a impugnação ao cumprimento de sentença não foi conhecida por sua intempestividade. Interposto agravo de instrumento, o Tribunal local negou provimento ao recurso, modificando as razões de decidir da decisão recorrida, para reconhecer que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível por obrigação decorrente de fiança prestada em contrato de locação.

II. A parte recorrente discute suposta violação ao disposto no art. 3º, VII da Lei nº 8.090/90, bem como o dissídio jurisprudencial, visto que foi afastada pelo tribunal estadual a impenhorabilidade de bem de família de fiador de contrato de locação comercial.

Ao se manifestar sobre o tema, assim discorreu a corte estadual:

"Os agravantes fizeram um acordo nos autos da ação despejo por falta de pagamento, comprometendo-se a pagar R\$ 20.000,00 no ato da celebração, R\$ 20.000,00 no dia 28 de setembro de 2017, R\$ 50.000,00 no dia 07 de agosto de 2017 e R\$ 65.739,07 em seis parcelas trimestrais de R\$ 10.956,52, com vencimento da primeira em 07 de dezembro de 2017 (fls. 40/43 dos autos principais).

Não cumpriram o acordo, obrigando o exequente a dar início à execução dos créditos.

Efetuada o despejo, os locadores pleitearam o pagamento de um saldo de R\$ 272.960,92 (fls. 85/87 dos autos principais).

Ao impugnar o cumprimento de sentença intempestivamente, os executados arguíram a impenhorabilidade do bem de família (fls. 118/127 dos autos principais).

Ora, cuida-se de locação comercial (cláusula 6ª do contrato de locação fl. 06 dos autos principais).

Os agravantes figuraram no contrato na condição de fiadores (cláusula 13ª do contrato de locação fl. 07 dos autos principais).

O art. 3º da Lei n.º 8.009/90 é expresso ao determinar:

“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.”

Logo, não há como acolher a alegação de impenhorabilidade do bem de família.

Em razão do acima exposto, acolho os embargos declaratórios para acréscimo de fundamento, sem modificação da parte dispositiva do julgado, que negou provimento ao recurso." (fls. 170-171)

Não há que se falar em violação do disposto no art. 3º, VII da Lei 8.090/90. A interpretação conferida pelo Juízo *a quo* encontra-se em harmonia com a que vem sendo dada por esta Corte em casos semelhantes aos dos presentes autos, em que se tem penhora de bem de família de fiador em contrato de locação comercial.

Sobre o tema, esta Corte definiu por ocasião de julgamento de recursos repetitivos, tema 1.091, que:

"É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990. "

Dessa forma, tendo a Corte estadual se pautado de acordo com entendimento desta E. Corte, o recurso especial não merece ser conhecido, ante o óbice da Súmula 83 do STJ, não havendo que se falar, por conseguinte, em violação de dispositivo legal ou em existência de dissídio jurisprudencial.

Por consequência, revogo eventual efeito suspensivo concedido ao recurso.

III. Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 1.972.905 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0356236-3

Número de Origem:

10175145020178260002 101751450201782600027882017 20354215620198260000 7882017

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA GONÇALVES CORNELIO MENDES

RECORRENTE : WALDEMAR CORNELIO MENDES

ADVOGADO : ALEXANDRE BEZERRA NOGUEIRA - SP096347

RECORRIDO : DECIO CALDAS REBOUÇAS

RECORRIDO : PAULO CALDAS REBOUÇAS

ADVOGADOS : EUCARIO CALDAS REBOUÇAS - SP071746

GUILHERME HENRIQUE FERRARI - SP221640

DIEGO HENRIQUE PEREIRA OLIVEIRA - SP377827

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025