



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2022590 - DF(2022/0267640-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : EGA - ADMINISTRACAO, PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA
OUTRO NOME : EGA ADMINISTRACAO PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA - ME
ADVOGADOS : GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545
VIVIANE CARVALHO DE SOUZA - DF049172
RECORRIDO : FRANCISCO PEREIRA DA SILVA
ADVOGADA : RENATA ARAÚJO COSTA - DF034198

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, VII, DA LEI N. 8.009/1990.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que afastou a penhora de imóvel indicado como bem de família, pertencente ao executado que figura como fiador em contrato de locação comercial, com fundamento no entendimento firmado no RE 605.709/SP, do STF, que considera inadmissível a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação comercial, desde que comprovado que o imóvel é utilizado como residência familiar.
2. O juízo de primeiro grau rejeitou a alegação de impenhorabilidade e manteve a constrição, com base na exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990.
3. O Tribunal de origem reformou a decisão, desconstituindo a penhora e julgando prejudicado o agravo interno, ao entender que o imóvel constrito era utilizado como residência da entidade familiar.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a penhora de bem de família do fiador em contrato de locação comercial é válida, à luz da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990; e (ii) saber se o entendimento firmado no RE 605.709/SP, do STF, que considera inadmissível a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação comercial, prevalece sobre a tese vinculante fixada no Tema 1.127 de Repercussão Geral do STF e no Tema 1.091 dos recursos repetitivos do STJ, que reconhecem a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contratos de locação, seja residencial ou comercial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 prevê expressamente a possibilidade de penhora do bem de família do fiador em contratos de locação, sem distinção entre locação residencial ou comercial.

6. O entendimento firmado no RE 605.709/SP, do STF, foi superado pelo julgamento do Tema 1.127 de Repercussão Geral pelo STF, que fixou a tese vinculante de que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial ou comercial.

7. O STJ, no julgamento do Tema 1.091 dos recursos repetitivos, também consolidou a tese de que é válida a penhora do bem de família de fiador em contrato de locação, seja residencial ou comercial.

8. A manutenção da impenhorabilidade do imóvel com base em distinção entre locação comercial e residencial, inexistente no texto legal e repudiada pelos precedentes vinculantes, configura violação ao art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 e desalinhamento com a jurisprudência consolidada das Cortes Superiores.

9. O fiador, ao assumir a fiança por livre manifestação de vontade, tem ciência de que todos os seus bens, inclusive o bem de família, responderão pelo inadimplemento do locatário, em respeito aos princípios da autonomia privada, da boa-fé objetiva, do direito de propriedade e da livre iniciativa.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial conhecido em parte e provido para reformar o acórdão recorrido e reconhecer a validade da penhora incidente sobre o imóvel do fiador (bem de família), determinando o prosseguimento dos atos expropriatórios.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2022590 - DF(2022/0267640-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : EGA - ADMINISTRACAO, PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA
OUTRO NOME : EGA ADMINISTRACAO PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA - ME
ADVOGADOS : GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545
VIVIANE CARVALHO DE SOUZA - DF049172
RECORRIDO : FRANCISCO PEREIRA DA SILVA
ADVOGADA : RENATA ARAÚJO COSTA - DF034198

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, VII, DA LEI N. 8.009/1990.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que afastou a penhora de imóvel indicado como bem de família, pertencente ao executado que figura como fiador em contrato de locação comercial, com fundamento no entendimento firmado no RE 605.709/SP, do STF, que considera inadmissível a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação comercial, desde que comprovado que o imóvel é utilizado como residência familiar.
2. O juízo de primeiro grau rejeitou a alegação de impenhorabilidade e manteve a constrição, com base na exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990.
3. O Tribunal de origem reformou a decisão, desconstituindo a penhora e julgando prejudicado o agravo interno, ao entender que o imóvel constrito era utilizado como residência da entidade familiar.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a penhora de bem de família do fiador em contrato de locação comercial é válida, à luz da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990; e (ii) saber se o entendimento firmado no RE 605.709/SP, do STF, que considera inadmissível a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação comercial, prevalece sobre a tese vinculante fixada no Tema 1.127 de Repercussão Geral do STF e no Tema 1.091 dos recursos repetitivos do STJ, que reconhecem a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contratos de locação, seja residencial ou comercial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 prevê expressamente a possibilidade de penhora do bem de família do fiador em contratos de locação, sem distinção entre locação residencial ou comercial.

6. O entendimento firmado no RE 605.709/SP, do STF, foi superado pelo julgamento do Tema 1.127 de Repercussão Geral pelo STF, que fixou a tese vinculante de que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial ou comercial.

7. O STJ, no julgamento do Tema 1.091 dos recursos repetitivos, também consolidou a tese de que é válida a penhora do bem de família de fiador em contrato de locação, seja residencial ou comercial.

8. A manutenção da impenhorabilidade do imóvel com base em distinção entre locação comercial e residencial, inexistente no texto legal e repudiada pelos precedentes vinculantes, configura violação ao art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 e desalinhamento com a jurisprudência consolidada das Cortes Superiores.

9. O fiador, ao assumir a fiança por livre manifestação de vontade, tem ciência de que todos os seus bens, inclusive o bem de família, responderão pelo inadimplemento do locatário, em respeito aos princípios da autonomia privada, da boa-fé objetiva, do direito de propriedade e da livre iniciativa.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial conhecido em parte e provido para reformar o acórdão recorrido e reconhecer a validade da penhora incidente sobre o imóvel do fiador (bem de família), determinando o prosseguimento dos atos expropriatórios.

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por EGA - ADMINISTRACAO, PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS assim ementado (fls. 335-341):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. FIADOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO STF. 1. Em que pese a ausência de vinculação do entendimento exarado pelo Supremo Tribunal Federal, diante da ausência de repercussão geral, corroboro com o entendimento empossado nos autos do RE 605.709/SP, no sentido da impossibilidade de penhorar-se bem de família de fiador, em contrato de locação comercial. 2. Torna-se imprescindível a existência de prova, nos autos, de que o imóvel é utilizado para residência familiar, a fim de que incidam os efeitos da impenhorabilidade de que trata a lei de regência. 3. Agravo de instrumento conhecido e provido. 4. Agravo interno prejudicado.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 390-391).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente aponta, preliminarmente, violação dos arts. 489, § 1º, incisos II, III e IV, e 1.022, incisos I e II, ambos do Código de Processo Civil, sustentando a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto o Tribunal de origem teria deixado de sanar omissões relevantes, notadamente quanto à vigência do art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990 e à jurisprudência vinculante dos Tribunais Superiores. Alega, ainda, ofensa ao art. 5º, XXXV, da Constituição Federal.

No mérito, aduz violação do art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990. Sustenta que o acórdão recorrido diverge do entendimento consolidado no STJ e no STF, defendendo a validade da penhora do bem de família do fiador, independentemente da natureza da locação (residencial ou comercial). Argumenta que o precedente utilizado pelo Tribunal *a quo* (RE 605.709/SP) não possui eficácia vinculante e foi superado pelo julgamento do Tema n. 1.127 de Repercussão Geral pelo Supremo Tribunal Federal, que reafirmou a constitucionalidade da constrição.

Contrarrazões apresentadas (fls. 336-343).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 407-408).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

A controvérsia tem origem em cumprimento de sentença no qual foi determinada a penhora de imóvel indicado como bem de família, pertencente ao executado que figura como fiador em contrato de locação comercial.

O Juízo de primeiro grau, ao apreciar a impugnação apresentada, rejeitou a alegação de impenhorabilidade e manteve a constrição, sob o fundamento de que seria possível a penhora do bem de família do fiador em contexto de locação comercial, à luz da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990.

O Tribunal de origem, em agravo de instrumento, reformou a decisão. Entendeu que, embora o art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 não diferencie locação residencial e comercial, deve prevalecer o entendimento firmado no RE 605.709/SP, no sentido de que não é admissível a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação comercial, desde que comprovado que o imóvel constrito é efetivamente utilizado como residência familiar. No caso concreto, consignou haver elementos suficientes para caracterização do bem como residência da entidade familiar, razão pela qual desconstituiu a penhora e julgou prejudicado o agravo interno.

Agora, o recorrente sustenta, em síntese, que o acórdão recorrido incorreu em omissão e desacerto ao afastar a penhorabilidade, alegando a subsistência da exceção legal do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 e invocando precedentes que, segundo afirma, manteriam a possibilidade de constrição do bem de família do fiador também na locação comercial.

De início, quanto à alegada violação dos artigos 489, § 1º, incisos IV e VI, e 1.022, inciso II, todos do Código de Processo Civil, o apelo nobre não prospera.

Da análise dos autos, observa-se que o Tribunal *a quo* apreciou a lide de forma fundamentada, expondo as razões de seu convencimento, ainda que contrárias aos interesses da parte.

Confira-se (fls. 374-376):

Na estrita dicção legal, os embargos de declaração somente têm cabimento na hipótese de haver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição ou omissão acerca de ponto sobre o qual devia pronunciar-se o juiz ou o tribunal e para corrigir erro material (incisos I, II e III do artigo 1022 do Código de Processo Civil).

Com efeito, é cediço que a omissão consiste na falta de enfrentamento de ponto ou de questão relevante sobre o qual devia se pronunciar o juiz/desembargador, de ofício ou a requerimento.

Por sua vez, a obscuridade consiste na falta de clareza do dispositivo. Dito isso, não há quaisquer dos vícios supracitados no acórdão embargado, pelos fundamentos de fato e de direito que passo a expor.

Esta Terceira Turma Cível pronunciou-se, expressamente sobre as razões pelas quais corroborou o entendimento

esposado pela Suprema Corte de Justiça quando da análise do RE 605.709/SP, entendendo pelo afastamento da tese de possibilidade de penhora de bem de família do fiador em contrato de locação comercial, senão vejamos:

"A análise dos autos gira em torno dos limites da exceção prevista no artigo 3º, VII, da Lei 8.009/90 e à luz do direito constitucional à moradia.

Em que pese a ausência de vinculação, corroboro o entendimento da Suprema Corte de Justiça, quando da análise do RE 605.709/SP, por meio do qual assentou a tese de que a livre iniciativa não pode se colocar à frente do direito fundamental à moradia, não sendo possível, assim, a penhora de bem de família do fiador em contrato de locação comercial.

Por ocasião da análise liminar, foi deferida a tutela recursal, no sentido de suspender a decisão agravada (id 23709398) e, no mérito, reafirmo que o agravo de instrumento merece ser provido.

Para tanto, valho-me, em parte, das mesmas razões apresentadas na decisão proferida por ocasião da apreciação do pedido liminar, as quais transcrevo:

“Como regra, o bem de família legal é dotado do atributo da impenhorabilidade, que é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de qualquer outra natureza, salvo nas hipóteses previstas na Lei n.º 8.009/90, que dentre as exceções possível permite a penhora do bem de família por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação (artigos 1ª e 3º, VII, da Lei).

A despeito de a Lei n.º 8.009/90 não ter feito referência no ponto quanto à modalidade de locação (residencial ou comercial), o Supremo Tribunal Federal enfrentou a questão e, fazendo o distinguishing entre os tipos de locação, consolidou a tese pela impossibilidade de penhora de bem de família do fiador em contexto de locação comercial (sem destaques no original):

(...)

No caso concreto, verifico que a penhora do imóvel decorre de contrato de locação de imóvel comercial, em que os agravantes/executados figuraram como fiadores (id 45893685 – processo originário), hipótese que se subsume adequadamente ao entendimento pela impossibilidade da penhora, nesses casos.

Logo, identifico a necessária probabilidade do direito vindicado para a concessão da providência liminar".

Ademais, para que incidam os efeitos da impenhorabilidade de que trata a lei, deverá haver nos autos prova de o imóvel executado é utilizado para residência familiar.

No caso, observa-se que o próprio exequente indicaram o endereço onde o agravante, ora executado, reside no local, e que exercem efetivamente a posse direta do bem, onde foram, inclusive, citados, razão pela qual resta configurada que o imóvel é utilizado para residência da entidade familiar.

Assim, inexistindo razões para alterar o entendimento exposto quando da análise da liminar pleiteada, mantenho a

decisão que entendeu pela impenhorabilidade do bem de família."

Assim, indene de dúvidas que o entendimento adotado no v. acórdão é de que é possível afastar a penhorabilidade do imóvel do fiador em locação comercial quando comprovada a sua utilização para residência familiar, não havendo obrigatoriedade em seguir um ou outro entendimento jurisprudencial que não aquele de convicção do julgador, sobretudo, quando ausente caráter vinculante nos precedentes do STJ e STF, aplicáveis à hipótese em comento.

Assim, na verdade, é possível perceber que o interesse da parte (embargante/Agravado) é no sentido de trazer, novamente, à discussão sobre matéria já analisada por esta Turma no julgamento do Agravado de Instrumento—providência incompatível com o presente manejo recursal.

Desse modo, o fato de a fundamentação adotada na decisão não corresponder à desejada pelo embargante não autoriza a interposição de embargos declaratórios.

O acórdão recorrido e o que julgou os embargos de declaração enfrentaram expressamente a questão da penhorabilidade, optando, contudo, por adotar uma linha interpretativa baseada em precedente específico da Primeira Turma do STF, o que não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional, mas sim julgamento contrário à tese defendida.

A discussão em torno dos referidos dispositivos processuais revela-se, portanto, mera rediscussão do mérito com o resultado desfavorável, incapaz de anular o julgado.

Nessas circunstâncias, não se configura a negativa de prestação jurisdicional, mas sim mero inconformismo da parte com o resultado do julgamento.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão.

A propósito, confira-se o entendimento consolidado na jurisprudência desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. VIOLAÇÃO DO ART. 1022 DO CPC NÃO VERIFICADA. PRETENSÃO DE REJULGAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO FUNDAMENTADA. ART. 489, § 1º, DO CPC. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. HIPÓTESE. COISA JULGADA. REDISCUSSÃO. TERMO. INICIAL. JUROS REMUNERATÓRIOS. INVIÁVEL. PRECEDENTE. SÚMULA 83/STJ. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC. INAPLICABILIDADE.

1 Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia

com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV).

3. Na hipótese, tendo sido verificada a efetiva existência de coisa julgada, fica afastada a possibilidade de discussão da matéria relativa ao termo final dos juros de mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. No caso, não há como afastar a incidência da Súmula 7/STJ, haja vista que o acolhimento da pretensão recursal para infirmar a assertiva de que operou a preclusão consumativa, demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, procedimento incompatível no recurso especial.

5. Quanto ao pedido formulado pela parte contrária relativo à multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, a Segunda Seção decidiu que a aplicação da referida penalidade não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.319.758/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

No que tange à alegada ofensa ao art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, não compete ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, o exame de matéria constitucional, cuja competência é reservada ao Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102 da Carta Magna.

Por outro lado, no mérito, a insurgência merece prosperar.

Este Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.091 dos recursos repetitivos (REsp n. 1.822.040/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão), firmou a tese de que é válida a penhora do bem de família de fiador em contrato de locação, seja residencial, seja comercial. Confira-se a ementa do julgado paradigma:

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 1.036 DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STF E DO STJ.

1. Para fins do art. 1.036 do CPC: "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."

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp n. 1.822.040/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/6/2022, DJe de 1/8/2022.)

Ademais, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 1.307.334/SP (Tema n. 1.127), em regime de repercussão geral, corroborou o entendimento desta Corte e pacificou a controvérsia sob a ótica constitucional, fixando a tese vinculante de que: “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”.

A propósito, transcrevo a ementa do referido julgado da Suprema Corte:

Ementa: CONSTITUCIONAL E CIVIL. ARTIGO 3º, VII, DA LEI 8.009/1990. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RESPEITO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, À LIVRE INICIATIVA E AO PRINCÍPIO DA BOA FÉ. NÃO VIOLAÇÃO AO ARTIGO 6º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO. 1. Os fundamentos da tese fixada por esta CORTE quando do julgamento do Tema 295 da repercussão geral (É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000), no tocante à penhorabilidade do bem de família do fiador, aplicam-se tanto aos contratos de locação residencial, quanto aos contratos de locação comercial. 2. O inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/1990, introduzido pela Lei 8.245/1991, não faz nenhuma distinção quanto à locação residencial e locação comercial, para fins de excepcionar a impenhorabilidade do bem de família do fiador. 3. A exceção à impenhorabilidade não comporta interpretação restritiva. O legislador, quando quis distinguir os tipos de locação, o fez expressamente, como se observa da Seção III, da própria Lei 8.245/1991 – que, em seus artigos 51 a 57 disciplinou a “Locação não residencial”. 4. No pleno exercício de seu direito de propriedade, o fiador, desde a celebração do contrato (seja de locação comercial ou residencial), já tem ciência de que todos os seus bens responderão pelo inadimplemento do locatário – inclusive seu bem de família, por expressa disposição do multicitado artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990. Assim, ao assinar, por livre e espontânea vontade, o contrato de fiança em locação de bem imóvel – contrato este que só foi firmado em razão da garantia dada pelo fiador –, o fiador abre mão da impenhorabilidade de seu bem de família, conferindo a possibilidade de constrição do imóvel em razão da dívida do locatário, sempre no pleno exercício de seu direito de propriedade. 5. Dentre as modalidades de garantia que o locador poderá exigir do locatário, a fiança é a mais usual e mais aceita pelos locadores, porque menos burocrática que as demais, sendo a menos dispendiosa para o locatário e mais segura para o locador. Reconhecer a impenhorabilidade do imóvel do fiador de locação comercial interfere na equação econômica do negócio, visto que esvazia uma das principais garantias dessa

espécie de contrato. 6. A proteção à moradia, invocada pelo recorrente, não é um direito absoluto, devendo ser sopesado com (a) a livre iniciativa do locatário em estabelecer seu empreendimento, direito fundamental também expressamente previsto na Constituição Federal (artigos 1º, IV e 170, caput); e (b) o direito de propriedade com a autonomia de vontade do fiador que, de forma livre e espontânea, garantiu o contrato. 7. Princípio da boa-fé. Necessária compatibilização do direito à moradia com o direito de propriedade e direito à livre iniciativa, especialmente quando o detentor do direito, por sua livre vontade, assumiu obrigação apta a limitar sua moradia. 8. O reconhecimento da impenhorabilidade violaria o princípio da isonomia, haja a vista que o fiador de locação comercial, embora também excepcionado pelo artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990, teria incólume seu bem de família, ao passo que o fiador de locação residencial poderia ter seu imóvel penhorado. 9. Recurso Extraordinário DESPROVIDO. Fixação de tese de repercussão geral para o Tema 1127: É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial. (RE 1307334, Relator(a): ALEXANDRE DE MORAES, Tribunal Pleno, julgado em 09-03-2022, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-101 DIVULG 25-05-2022 PUBLIC 26-05-2022.)

No caso concreto, o acórdão recorrido afastou a penhora do bem de família do fiador com base em entendimento que não mais subsiste no ordenamento jurídico, porquanto frontalmente incompatível com a orientação uniformizada e vinculante firmada posteriormente tanto por este Superior Tribunal de Justiça quanto pelo Supremo Tribunal Federal.

Com efeito, o Tribunal de origem fundou sua conclusão na tese extraída do RE 605.709/SP, entendendo que a proteção ao direito fundamental à moradia impediria a constrição do bem de família do fiador em locação comercial, desde que comprovado o uso residencial do imóvel. Todavia, referido precedente foi expressamente superado pela evolução jurisprudencial qualificada, tal como se demonstrou a partir da leitura dos aresto citados.

Assim, ao manter a impenhorabilidade do imóvel com fundamento em distinção entre locação comercial e residencial — distinção inexistente no texto legal e repudiada expressamente pelos precedentes vinculantes —, o acórdão recorrido incorreu em violação direta ao art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990, bem como em desalinhamento com a jurisprudência consolidada das Cortes Superiores.

Ressalte-se, ademais, que o próprio Supremo Tribunal Federal deixou assentado que a exceção legal não comporta interpretação restritiva, sendo irrelevante o argumento de que o imóvel penhorado constitui residência familiar do fiador. Isso porque, ao assumir a fiança por livre manifestação de vontade, o fiador tem ciência

prévia e inequívoca de que todos os seus bens, inclusive o bem de família, responderão pelo inadimplemento do locatário, em respeito aos princípios da autonomia privada, da boa-fé objetiva, do direito de propriedade e da livre iniciativa.

Dessa forma, a manutenção do acórdão recorrido implicaria não apenas afronta à legislação federal, mas também esvaziamento indevido da garantia fidejussória, com impacto negativo na própria dinâmica econômica dos contratos de locação, especialmente no âmbito comercial — consequência expressamente repelida pelo STF ao fixar a tese de repercussão geral.

Impõe-se, portanto, o reconhecimento da penhorabilidade do bem de família do fiador, com a consequente reforma do acórdão recorrido, para restabelecer a constrição determinada no cumprimento de sentença, em estrita observância aos precedentes obrigatórios e à correta interpretação do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento, para reformar o acórdão recorrido e reconhecer a validade da penhora incidente sobre o imóvel do fiador (bem de família), determinando o prosseguimento dos atos expropriatórios, nos termos da fundamentação supra.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.022.590 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0267640-8

Número de Origem:

00024381120168070020 07062449720218070000 07258732520198070001 24381120168070020
7062449720218070000 7258732520198070001

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EGA - ADMINISTRACAO, PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA

OUTRO NOME : EGA ADMINISTRACAO PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA -
ME

ADVOGADOS : GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545

VIVIANE CARVALHO DE SOUZA - DF049172

RECORRIDO : FRANCISCO PEREIRA DA SILVA

ADVOGADA : RENATA ARAÚJO COSTA - DF034198

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Brasília, 09 de março de 2026