



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2045674 - SP (2022/0403839-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ARTELAR ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA
OUTRO NOME : SERVICOS E REPRESENTACOES ARTELAR LTDA - ME
ADVOGADO : SIRLENE FERREIRA - SP336823
AGRAVADO : ARNALDO POLLONE
ADVOGADO : MURILO ROHM ZAMPOL - SP313569
INTERES. : ARNALDO POLLONE JUNIOR

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. CAUÇÃO OFERECIDA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. INAPLICABILIDADE DA EXCEÇÃO DO ART. 3º DA LEI Nº 8.009/90. DECISÃO UNIPESSOAL QUE DETERMINOU A REFORMA DO ACÓRDÃO RECORRIDO E O RETORNO DO PROCESSO AO JUÍZO DE ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO. AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação de despejo cumulada com cobrança, atualmente em fase de cumprimento de sentença.
2. 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. Precedentes desta Corte.
3. O reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais são inadmissíveis em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. 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 14/03/2023 a 20/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 20 de março de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2045674 - SP (2022/0403839-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ARTELAR ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA
OUTRO NOME : SERVICOS E REPRESENTACOES ARTELAR LTDA - ME
ADVOGADO : SIRLENE FERREIRA - SP336823
AGRAVADO : ARNALDO POLLONE
ADVOGADO : MURILO ROHM ZAMPOL - SP313569
INTERES. : ARNALDO POLLONE JUNIOR

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. CAUÇÃO OFERECIDA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. INAPLICABILIDADE DA EXCEÇÃO DO ART. 3º DA LEI Nº 8.009/90. DECISÃO UNIPESSOAL QUE DETERMINOU A REFORMA DO ACÓRDÃO RECORRIDO E O RETORNO DO PROCESSO AO JUÍZO DE ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO. AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação de despejo cumulada com cobrança, atualmente em fase de cumprimento de sentença.
2. 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. Precedentes desta Corte.
3. O reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais são inadmissíveis em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por SERVIÇOS E REPRESENTAÇÃO ARTELAR LTDA contra decisão unipessoal que conheceu e deu provimento ao recurso especial interposto por ARNALDO POLLONE, para determinar o retorno dos autos à origem para que seja examinado se o imóvel penhorado preenche os requisitos para se caracterizar como bem de família, à luz da proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 e da jurisprudência desta Corte.

Agravo interno no recurso especial interposto em: 27/1º/2023.

Concluso ao gabinete em: 17/2/2023.

Ação: de despejo cumulada com cobrança, atualmente em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por SERVIÇOS E REPRESENTAÇÕES ARTELAR LTDA em face de ARNALDO POLLONE.

Decisão interlocutória: rejeitou o pedido de ARNALDO POLLONE de suspensão da realização dos leilões do imóvel penhorado nos autos.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto por ARNALDO POLLONE, nos termos da seguinte ementa:

ACÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - IMÓVEL DADO EM CAUÇÃO REAL NO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL PARA GARANTIR PAGAMENTO DE DÉBITO DE TERCEIRO - ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE POR SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA DESCABIMENTO - RENÚNCIA À PROTEÇÃO LEGAL DO BEM DE FAMÍLIA - RECONHECIMENTO - NECESSIDADE DE PRESERVAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA NAS RELAÇÕES NEGOCIAIS - CONSTRIÇÃO MANTIDA - AGRAVO DESPROVIDO. (e-STJ fls. 280)

Recurso especial interposto por ARNALDO POLLONE: alega violação dos arts. 1º e 3º da Lei nº 8.009/90, bem como dissídio jurisprudencial. Aduz a impenhorabilidade do imóvel, sob o fundamento de que constitui bem de família. Sustenta que a exceção de que trata o art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 refere-se tão somente à obrigação decorrente de fiança e não pode ser estendida à caução. Pede a concessão de efeito suspensivo para suspender qualquer ato de alienação que recaia sobre o imóvel residencial do recorrente, bem como o andamento da execução.

Decisão da Presidência do TJSP: admitiu o recurso especial e concedeu em parte o efeito suspensivo, para deferir o praxeamento do bem, mas sustar a expedição de eventual carta de arrematação/adjudicação, bem como o levantamento de valores, até ulterior deliberação.

Decisão unipessoal: conheceu e deu provimento ao recurso especial interposto para, reformando a decisão recorrida, determinar o retorno dos autos à origem para que seja examinado se o imóvel penhorado preenche os requisitos

para se caracterizar como bem de família, à luz da proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 e da jurisprudência desta Corte.

Agravo interno interposto por SERVIÇOS E REPRESENTAÇÃO ARTELAR LTDA: aduz, em síntese, que “a garantia discutida não é a garantia caução imóvel dada no início da locação, e sim garantia fiança, que se originou de acordo realizado entre a agravante e o agravado”, conforme consta do segundo aditivo ao contrato firmado. Sustenta que o “agravado figura como fiador e não como caucionante, inexistindo qualquer impedimento da manutenção da penhora”. Requer a reforma da decisão agravada e, por conseguinte, o não conhecimento do recurso especial interposto pelo Agravado.

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que o agravante não trouxe qualquer argumento capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

1. Da manutenção da decisão unipessoal agravada

Conforme mencionado na decisão unipessoal, o acórdão recorrido encontra-se em dissonância com o entendimento desta Corte, no sentido de que: “em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar”.

A propósito, confira-se:

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 1.789.505/SP, Quarta Turma, DJe 7/4/2022)

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 1.970.700/SP, Quarta Turma, DJe 1/7/2022)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C PEDIDO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

1. Cumprimento de sentença iniciado em 30/08/2018. Recurso especial interposto em 15/06/2020 e concluso ao Gabinete em 07/08/2020.

Julgamento: Aplicação do CPC/2015.

2. O propósito recursal consiste em dizer acerca da possibilidade de penhora de bem de família oferecido em caução pelo locatário em contrato de locação comercial.

3. Em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.

4. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1.887.492/SP, Terceira Turma, DJe 15/4/2021)

No particular, o acórdão recorrido esclareceu que “o imóvel objeto da constrição foi dado em caução para garantir o cumprimento das obrigações

assumidas no contrato de locação comercial no qual se funda a pretensão, sendo certo que a caução foi devidamente registrada na matrícula do imóvel” (e-STJ fl. 281).

Logo, de acordo com o delineamento fático traçado pelo TJSP, tratando-se de caução (e não de fiança ou de hipoteca), tem-se por inadmissível a penhora de bem de família.

Inclusive, alterar o decidido no ponto, como pretende o agravante (SERVIÇOS E REPRESENTAÇÃO ARTELAR LTDA) por meio de seu agravo interno, exige o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pela incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Desse modo, entende-se que não merece reforma a decisão monocrática que conheceu e deu provimento ao recurso especial interposto pelo agravado (ARNALDO POLLONE), a fim de determinar o retorno dos autos à origem para que seja examinado se o imóvel penhorado preenche os requisitos para se caracterizar como bem de família, à luz da proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 e da jurisprudência desta Corte.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno no recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.045.674 / SP

Número Registro: 2022/0403839-3

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00215084220128260564 0021508422012826056401 00215084220128260564564012012021508
002150842201282605645640120120215089232012 20224113720228260000 215084220128260564
21508422012826056401 215084220128260564564012012021508
2150842201282605645640120120215089232012 564012012021508 9232012

Sessão Virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ARNALDO POLLONE

ADVOGADO : MURILO ROHM ZAMPOL - SP313569

RECORRIDO : ARTELAR ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA

OUTRO NOME : SERVICOS E REPRESENTACOES ARTELAR LTDA - ME

ADVOGADO : SIRLENE FERREIRA - SP336823

INTERES. : ARNALDO POLLONE JUNIOR

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ARTELAR ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA

OUTRO NOME : SERVICOS E REPRESENTACOES ARTELAR LTDA - ME

ADVOGADO : SIRLENE FERREIRA - SP336823

AGRAVADO : ARNALDO POLLONE

ADVOGADO : MURILO ROHM ZAMPOL - SP313569

INTERES. : ARNALDO POLLONE JUNIOR

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 21 de março de 2023