



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2819071 - RJ (2024/0482299-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **PAULO CESAR DA FONSECA FREITAS PINTO**
AGRAVANTE : **MARILDA TAVARES FREITAS**
ADVOGADOS : **GIBRAN MOYSÉS FILHO - RJ065026**
 : **LÍVIA DO ESPIRITO SANTO COSTA - RJ101764**
 : **MAURO ROBERTO GOMES DE MATTOS - RJ057739**
AGRAVADO : **NEYDE MACHADO**
ADVOGADO : **CARLOS ALBERTO FREITAS DE MAGALHÃES - RJ060998**

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL BEM DE FAMÍLIA DADO PELO FIADOR EM GARANTIA. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE. ART. 3º, VII, DA LEI N. 8.009/1990. RECURSO ESPECIAL. ENTENDIMENTO DA CORTE ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990.
2. Entendimento da Corte Estadual em consonância com a jurisprudência do STJ. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.
Brasília, 07 de abril de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2819071 - RJ (2024/0482299-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : PAULO CESAR DA FONSECA FREITAS PINTO
AGRAVANTE : MARILDA TAVARES FREITAS
ADVOGADOS : GIBRAN MOYSÉS FILHO - RJ065026
LÍVIA DO ESPIRITO SANTO COSTA - RJ101764
MAURO ROBERTO GOMES DE MATTOS - RJ057739
AGRAVADO : NEYDE MACHADO
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO FREITAS DE MAGALHÃES - RJ060998

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL BEM DE FAMÍLIA DADO PELO FIADOR EM GARANTIA. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE. ART. 3º, VII, DA LEI N. 8.009/1990. RECURSO ESPECIAL. ENTENDIMENTO DA CORTE ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990.
2. Entendimento da Corte Estadual em consonância com a jurisprudência do STJ. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PAULO CESAR DA FONSECA FREITAS PINTO E MARILDA TAVARES FREITAS (PAULO e outra) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. RECORRENTES QUE ALEGAM SER INDEVIDA A PENHORA DE SEU IMÓVEL POR SE TRATAR DE

BEM DE FAMÍLIA. APELANTES, FIADORES DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SENTENÇA FUNDAMENTADA NO TEMA 1.127 DA REPERCURSSÃO GERAL DO EG. STF E TEMA 1.091 DO COL. STJ. APLICAÇÃO DA REGRA EXPRESSA NO ART. 1.039 E 1.040, III DO CPC. CONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA. SENTENÇA QUE NÃO MERECE REPARO. CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO (e-STJ, fl. 271).

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, PAULO e outra alegaram violação do art. 1º da Lei n. 8.009/90 ao sustentarem, em síntese, a impenhorabilidade de seu imóvel, bem de família.

Da penhora de bem de família de fiador em contrato de locação

O Tribunal estadual manteve o entendimento do Juízo de origem no sentido de incidir ao caso o Tema n. 1.127 do Supremo Tribunal Federal e o Tema n. 1.091 do Superior Tribunal de Justiça, que possibilitam a penhora do imóvel dos fiadores de contrato de locação não comercial, aplicando a exceção à impenhorabilidade prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990.

Confira-se o aresto recorrido:

(...).

O magistrado a quo fundamentou seu julgado no sentido de se aplicar ao caso o Tema 1.127 do Eg. Supremo Tribunal Federal e do Tema 1.091 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, no sentido de ser possível a penhora do imóvel dos fiadores de contrato de locação não comercial.

Os Recorrentes, se insurgem contra a sentença, aduzindo não ser possível a aplicação dos Temas mencionados na sentença, uma vez que a constrição do bem imóvel, pertencentes aos Executados, se deu em momento anterior ao aludidos Temas.

Em que pese a insurgência dos Apelantes, não há melhor sorte aos seus argumentos, na medida em que o Egrégio Supremo Tribunal Federal, na ocasião do julgamento do RE 1307334, julgado em 10/03 /2022, com repercussão geral, reconheceu a constitucionalidade da penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, independentemente de sua natureza (comercial ou residencial).

Em relação a alegação de ser indevida a aplicação do Tema 1.127 do Eg. STF, eis que a Repercussão Geral se deu em momento posterior a penhora do imóvel dos Recorrentes, tal argumento não prospera, uma vez que a Decisão em Repercussão Geral se aplica aos recursos pendentes, sendo este o caso dos autos.

Dispõe o art. 1.039 do Código de Processo Civil que:

“Decididos os recursos afetados, os órgãos colegiados declararão prejudicados os demais recursos versando sobre idêntica controvérsia ou os decidirão aplicando a tese firmada. Parágrafo único. Negada a existência de repercussão geral no recurso extraordinário afetado, serão considerados automaticamente inadmitidos os recursos extraordinários cujo processamento tenha sido sobrestado.”

Dispõe o art. 1.040, II e III do Código de Processo Civil que:

“Publicado o acórdão paradigma:

*.....
II - o órgão que proferiu o acórdão recorrido, na origem, reexaminará o processo de competência originária, a remessa necessária ou o recurso anteriormente julgado, se o acórdão recorrido contrariar a orientação do tribunal superior; III - os processos suspensos em primeiro e segundo graus de jurisdição retomarão o curso para julgamento e aplicação da tese firmada pelo tribunal superior;*

Pois bem.

Se aplica, in casu, as normas acima mencionadas, não prosperando o argumento dos Recorrentes da inaplicabilidade a decisão do Egrégio Supremo Tribunal Federal, em Repercussão Geral, que gerou o Tema 1.127.

Alegam os Recorrentes que sua família é constituída, também, por dois menores impúberes, devendo salvaguardar o direito destes quanto à moradia por tal razão.

Os Recorrentes inovam em seu apelo trazendo argumentos novos que não foram apresentados ao Juízo de primeiro grau de jurisdição em relação a existência de menores que residem no imóvel penhorado. Apesar dos argumentos ora apresentados não se dignaram os Recorrentes em apresentar provas necessárias a comprovar o fato alegado, sendo certo que poderiam ter acotados ao presente recurso cópias das certidões dos menores que supostamente residem no imóvel. Contudo, não se dignaram os Recorrentes a fazer prova do alegado.

A jurisprudência sobre a possibilidade da realização da penhora de imóvel pertencente a fiador de locação comercial é no sentido de que:

(...).

*Desse modo, a alegação dos Recorrentes de que o imóvel seria impenhorável por se tratar de bem de família **não merece prosperar, considerando o entendimento jurisprudencial supra apontado e que o art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/901 prevê expressamente como exceção à impenhorabilidade a satisfação de obrigações decorrentes de fiança concedida em contrato de locação**, como ocorre in casu (e-STJ, fls. 273 /276 - sem destaque no original)*

E, de fato, as conclusões adotadas pelo Tribunal estadual encontram-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça estabeleceu a tese da validade da penhora do bem de família de fiador dado em garantia em contrato de locação de imóvel, independentemente de sua destinação ser residencial ou comercial, nos exatos termos do art. 3º, VII, Lei n. 8.009/1990 (Tema n. 1.091 - recursos afetados REsp 1.822.033/PR e REsp 1.822.040/PR - julgados em 8/6/2022 - trânsito 24/8/2022).

Referido julgamento também contou com o escólio do julgamento proferido pelo STF, sob rito das demandas com repercussão geral, Tema n. 1.127, no qual ficou definido que:

*Decisão: O Tribunal, por maioria, apreciando o tema 1.127 da repercussão geral, negou provimento ao recurso extraordinário e fixou a seguinte tese: **É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial**, nos termos do voto do Relator, vencidos os Ministros Edson Fachin, Rosa Weber, Cármen Lúcia e Ricardo Lewandowski. Plenário, Sessão Virtual de 25.2.2022 a 8.3.2022.*

Diante desse posicionamento de ambas as Cortes, vale mencionar que permanece inalterado o entendimento de há muito firmado pela Súmula n. 549 do STJ, segundo o qual é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Entendimento este decantado da decisão pela Segunda Seção na apreciação do REsp n. 1.363.368/MS (Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 12/11/2014, DJe 21/11/2014), submetido ao rito do art. 543-C do CPC/1973.

Confirmam-se ainda:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. NEGATIVA DE SEGUIMENTO ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. TEMA N. 1.127/STF.

1. O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o ARE n. 1.293.130-RG/SP, consolidou a tese de que "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial." (Tema n. 1.127/STF).

2. No caso, o acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça está em consonância com a jurisprudência firmada pela Suprema Corte, motivo pelo qual a decisão que negou seguimento ao recurso extraordinário deve ser mantida.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no RE no AgInt no REsp n. 1.887.116/RS, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 27/6/2023, DJe de 3/7/2023)

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 provido.

(REsp n. 1.822.033/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/6/2022, DJe de 1/8/2022)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. PEDIDO DE SUSPENSÃO. NÃO CABIMENTO. PENHORA BEM DE FAMÍLIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. CABIMENTO. MATÉRIA OBJETO DE RECURSO ESPECIAL REPETITIVO.

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

2. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.025.512/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação do artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

2. "É legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990" (REsp n. 1.363.368/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 12/11/2014, DJe de 21/11/2014, rito dos repetitivos) 3. "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial" (RE 1307334, Tribunal Pleno, Relator: Min. Alexandre de Moraes, Julgamento: 09/03/2022, Publicação: 26/05/2022, com repercussão geral) 4. "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" (REsp n. 1.822.033/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/6/2022, DJe de 1/8/2022, rito dos repetitivos) 5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.888.073/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024)

Portanto, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte, inafastável ao caso a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de NEYDE MACHADO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC, observado, se for o caso, o art. 98, § 3º, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.819.071 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0482299-0

Número de Origem:

00015813120228190210 00054440520168190210 15813120228190210 202424512292
54440520168190210

Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PAULO CESAR DA FONSECA FREITAS PINTO

AGRAVANTE : MARILDA TAVARES FREITAS

ADVOGADOS : MAURO ROBERTO GOMES DE MATTOS - RJ057739

GIBRAN MOYSÉS FILHO - RJ065026

LÍVIA DO ESPIRITO SANTO COSTA - RJ101764

AGRAVADO : NEYDE MACHADO

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO FREITAS DE MAGALHÃES - RJ060998

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 07 de abril de 2025