

RECURSO ESPECIAL Nº 1.777.494 - SP (2018/0291168-8)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : ORLANDO PARADOCE - ESPÓLIO
RECORRENTE : ALZIRA LEME PARADOCE - ESPÓLIO
REPR. POR : ANA MARIA PARADOCE VERGANI - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : VAGNER ISIDORO VERGANI - SP048783
RODRIGO PEREIRA CUANO - SP195456
RECORRIDO : MANOEL RIBEIRO DOS REIS - ESPÓLIO
REPR. POR : THEREZINHA ROSA DOS REIS
ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
DANILO MARTINS ORTEGA E OUTRO(S) - SP294580
VIVIAN MANTIC CORREIA - SP305492

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por **ESPOLIOS DE ORLANDO PARADOCE E ALZIRA LEME PARADOCE**, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 85, e-STJ):

Ação de despejo c.c. cobrança. Cumprimento de Sentença. Rejeição da exceção de pré-executividade apresentada por fiadora. Afastamento das preliminares arguidas. Acolhimento da tese de impenhorabilidade do bem por ineficácia da fiança. Agravo parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração (fls. 110/111, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 120/123, e-STJ).

Em suas razões de recurso especial (fls. 131/143, e-STJ), os recorrentes apontaram violação aos artigos 141, 492, 507 e 927, inciso III do Código de Processo Civil de 2015, artigo 3º da Lei n. 8.009/90 e à Súmula 549/STJ. Inicialmente, sustentou a ocorrência de decisão *extra petita*. Afirmaram ser possível a penhora do imóvel livremente oferecido pela recorrida no contrato de locação. Suscitaram dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 210/217, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

O recurso merece provimento.

1. Com razão os recorrentes quando afirmam ser possível a penhora do imóvel livremente oferecido pela recorrida no contrato de locação.

Na espécie, a Corte estadual consignou, *in verbis*:

Em primeiro lugar, afasta-se a alegação de carência de ação, por ausência de título executivo, porque o **contrato de locação**, escrito e devidamente assinado pelos contratantes, constitui título executivo extrajudicial hábil a instruir processo executivo, não sendo necessária a assinatura de duas testemunhas, já que na cobrança de crédito relativo a aluguel de imóvel aplicava-se o disposto no inciso IV do art. 585 do Código de Ritos e não o do inciso II.

[...]

Quanto ao mérito, as razões recursais comportam acolhimento, porque, a despeito de a penhora de imóvel ser admitida "por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação", segundo estabelece o art. 82 da Lei 8.245/91, o art. 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, no caso a fiança é ineficaz.

As peculiaridades do caso concreto autorizam o levantamento da constrição, pois há prova de que o fiador não possui solidez econômica para prestar fiança, que é essencial para firmar esse contrato, sob pena de afrontar sua própria função econômica.

[...]

No caso em apreço, a agravante é beneficiária da Justiça Gratuita, pessoa de aproximadamente 80 anos e reside no imóvel, como certificado pelo oficial de Justiça (fls. 38 do processo principal), circunstâncias não infirmadas pela parte contrária, apesar de intimada para tanto.

A par disso, inexistindo provas de outros bens ou recursos financeiros para suportar o ônus da execução, **entende-se que o bem de família não pode ser expropriado para garantia de dívida**, razão por que fica levantada a penhora do imóvel.

Contudo, a Segunda Seção, ao decidir o REsp n. 1.363.368/MS (Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 12/11/2014, DJe 21/11/2014), submetido ao rito do art. 543-C do CPC/1973, consolidou entendimento de ser "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".

Confira-se a ementa do julgado:

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL.

1. Para fins do art. 543-C do CPC: "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".

2. No caso concreto, recurso especial provido.

Nesse entendimento, ainda a Súmula n. 549 do STJ, *in verbis*:

É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.

No mesmo sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ENTREGA DAS CHAVES. EXECUÇÃO. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. PENHORA. POSSIBILIDADE.

1. Diante da existência de cláusula expressa no contrato de aluguel prevendo que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação destes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo

indeterminado. Precedentes.

2. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado no sentido da legitimidade da penhora sobre bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.377.768/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/6/2016, DJe 27/6/2016.)

AGRAVO INTERNO. EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DE FIADOR. POSSIBILIDADE. TESE FIRMADA EM REPETITIVO. PENHORA DE BEM DE TERCEIRO EM RELAÇÃO À LIDE, AINDA QUE DEVEDOR PRINCIPAL DA OBRIGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LIMITES SUBJETIVOS. AUSÊNCIA DE BENEFÍCIO DE ORDEM.

1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

2. Consoante o entendimento já pacificado perante este Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do recurso especial nº 1.363.368/MS, sob a relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, destaco que "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".

3. Agravo interno não conhecido.

(AgInt no REsp n. 1.424.892/SE, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 27/2/2018, DJe 8/3/2018.)

2. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, dou provimento ao recurso especial para decretar a validade da fiança prestada, prejudicadas as demais alegações.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 23 de março de 2020.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator