

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.873.203 - SP (2020/0106938-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : JOAO VICENTE FERREIRA  
ADVOGADO : ÉLITON VIALTA - SP186896  
RECORRIDO : LEVIAN-PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
RECORRIDO : PENTAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS : RICARDO EZEQUIEL TORRES - SP258825  
ANTONIO CARLOS DE FREITAS JUNIOR - SP313493  
THAMIRES VIEIRA PINHEIRO - SP378359

## EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial – contrato de locação.
2. Ação ajuizada em 05/08/2019. Recurso especial concluso ao gabinete em 16/07/2020. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é definir se imóvel – alegadamente bem de família – oferecido como caução imobiliária em contrato de locação pode ser objeto de penhora.
4. Em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.
5. Recurso especial conhecido e provido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 24 de novembro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.873.203 - SP (2020/0106938-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : JOAO VICENTE FERREIRA  
ADVOGADO : ÉLITON VIALTA - SP186896  
RECORRIDO : LEVIAN-PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
RECORRIDO : PENTAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS : RICARDO EZEQUIEL TORRES - SP258825  
ANTONIO CARLOS DE FREITAS JUNIOR - SP313493  
THAMIRES VIEIRA PINHEIRO - SP378359

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por JOAO VICENTE FERREIRA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 21/01/2020.

Concluso ao Gabinete em: 16/07/2020.

Ação: de execução de título executivo extrajudicial – contrato de locação -, ajuizada por LEVIAN-PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA e PENTAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, em desfavor do locatário e de JOAO VICENTE FERREIRA (ora recorrente), este último como caucionante da relação locatícia.

O recorrente, por sua vez, apresentou exceção de pré-executividade, sustentando, dentre outros pontos, a impenhorabilidade do bem de família oferecido em caução.

Decisão interlocutória: rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pelo recorrente (e-STJ fls. 20-21).

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo recorrente, nos termos da seguinte ementa:

# Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO – Executado João prestou garantia de caução de imóvel em contrato de locação – Caução do bem imóvel no contrato de locação (artigo 37, inciso I, da Lei número 8.245/91) configura hipoteca, que é hipótese de exceção à regra de impenhorabilidade, nos termos do artigo 3º, inciso V, da Lei número 8.009/90 – Eventuais atos expropriatórios contra o Executado João são restritos ao objeto da garantia – Cabível a manutenção do Executado João no polo passivo da execução originária (presente a legitimidade processual), para garantir a manifestação acerca dos atos praticados em relação ao imóvel caucionado – Decisão agravada rejeitou a exceção de pré-executividade – RECURSO DO EXECUTADO JOÃO IMPROVIDO (e-STJ fl. 47).

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados (e-STJ fls. 67-69).

Recurso especial: alega violação dos arts. 1º e 3º da Lei 8.009/90, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que:

i) tendo em vista que a garantia prestada foi a de caução imobiliária, o imóvel objeto desta garantia, por ser bem de família, não pode ser objeto de penhora;

ii) o imóvel penhorado serve de residência para o recorrente e sua família;

iii) o rol do art. 3º da Lei 8.009/90 – que prevê as exceções à regra geral da impenhorabilidade do bem de família - é taxativo e não prevê a hipótese da caução imobiliária; e

iv) a fiança locatícia – uma das exceções previstas à regra geral da impenhorabilidade do bem de família – difere-se da caução imobiliária, sendo vedada a interpretação extensiva do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 (e-STJ fls. 72-86).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial interposto por JOAO VICENTE FERREIRA, determinando a remessa dos autos a esta Corte Superior (e-STJ fls. 173-176).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.873.203 - SP (2020/0106938-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : JOAO VICENTE FERREIRA  
ADVOGADO : ÉLITON VIALTA - SP186896  
RECORRIDO : LEVIAN-PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
RECORRIDO : PENTAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS : RICARDO EZEQUIEL TORRES - SP258825  
ANTONIO CARLOS DE FREITAS JUNIOR - SP313493  
THAMIRES VIEIRA PINHEIRO - SP378359

## EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial – contrato de locação.
2. Ação ajuizada em 05/08/2019. Recurso especial concluso ao gabinete em 16/07/2020. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é definir se imóvel – alegadamente bem de família – oferecido como caução imobiliária em contrato de locação pode ser objeto de penhora.
4. Em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.
5. Recurso especial conhecido e provido.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.873.203 - SP (2020/0106938-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : JOAO VICENTE FERREIRA  
ADVOGADO : ÉLITON VIALTA - SP186896  
RECORRIDO : LEVIAN-PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
RECORRIDO : PENTAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS : RICARDO EZEQUIEL TORRES - SP258825  
ANTONIO CARLOS DE FREITAS JUNIOR - SP313493  
THAMIRES VIEIRA PINHEIRO - SP378359

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é definir se imóvel – alegadamente bem de família – oferecido como caução imobiliária em contrato de locação pode ser objeto de penhora.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015 – Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

1. DA PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO COMO CAUÇÃO IMOBILIÁRIA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO (art. 3º da Lei 8.009/90; e dissídio jurisprudencial)

1. Nos termos do art. 37 da Lei 8.245/91, no contrato de locação de imóveis urbanos podem ser exigidos pelo locador certas modalidades de garantia, podendo-se citar, dentre elas, a caução (inciso I) e a fiança (inciso II).

2. Em paralelo, mister destacar, também, que a Lei 8.245/91 inseriu o inciso VII ao art. 3º da Lei 8.009/90, que dispõe acerca de exceções à regra geral da impenhorabilidade do bem de família, fazendo constar que a penhora do bem de família será autorizada quando se tratar de obrigação decorrente de *fiança* concedida em contrato de locação.

3. A referida exceção agregou-se às outras hipóteses previstas na lei (art. 3º), em que se admite – por exceção à regra geral - a penhora do bem de família, quais sejam: *i)* execução movida pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou aquisição do imóvel; *ii)* pelo credor da pensão alimentícia; *iii)* para cobrança de impostos, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; *iv)* para a execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou entidade familiar; e *v)* por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória.

4. Como se sabe, as hipóteses de exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família, previstas na Lei 8.009/90, são taxativas, não comportando interpretação extensiva.

5. Dentre elas, como se infere, não consta a hipótese da caução imobiliária oferecida em contrato de locação, razão pela qual inviável que se admita a penhora ao bem de família do recorrente.

6. De fato, considerando que a possibilidade de expropriação do imóvel residencial é exceção à garantia da impenhorabilidade, a interpretação às ressalvas legais deve ser restritiva, sobretudo na hipótese sob exame, em que o legislador optou, expressamente, pela espécie (fiança), e não pelo gênero (caução), não deixando, por conseguinte, margem a dúvidas (REsp 866.027/SP, 5ª Turma, DJ 29/10/2007).

7. No mesmo sentido, citam-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. NORMA COGENTE. IMPROVIMENTO.

1. Esta Corte possui firme entendimento de que em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.

# Superior Tribunal de Justiça

2. Agravo Regimental improvido (AgRg no REsp 1.334.693/SP, 3ª Turma, DJe 01/08/2013).

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. NORMA COGENTE.

1. Esta Corte possui firme entendimento de que em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.

2. Ressalta-se que a indicação do imóvel como garantia não implica em renúncia ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, em razão da natureza de norma cogente, prevista na Lei n.º 8.009/90.

3. Agravo regimental improvido (AgRg no REsp 1.108.749/SP, 6ª Turma, DJe 31/08/2009).

8. Por oportuno, convém salientar que o TJ/SP reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel oferecido como caução pelo recorrente sob o argumento de que “descabida a alegação de impenhorabilidade do bem de família, pois a caução do bem imóvel no contrato de locação (artigo 37, inciso I, da Lei número 8.245/91) configura hipoteca, que é hipótese de exceção à regra de impenhorabilidade, nos termos do artigo 3º, inciso V, da Lei número 8.009/90” (e-STJ fl. 49) (grifo acrescentado).

9. Entretanto, sequer poder-se-ia entender que a caução imobiliária prestada configuraria hipoteca - hipótese em que o benefício da impenhorabilidade não seria oponível -, uma vez que, como mesmo perfilhado pela jurisprudência desta Corte Superior, a penhorabilidade excepcional do bem de família, de que cogita o art. 3º, V, da Lei 8.009/90, só incide em caso de hipoteca dada em garantia de dívida própria, e não de dívida de terceiro (AgInt no AREsp 1.551.138/SP, 4ª Turma, DJe 13/03/2020; e AgRg no REsp 1.543.221/PR, 3ª Turma, DJe 09/12/2015).

10. O acórdão recorrido, portanto, merece reforma.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por

# *Superior Tribunal de Justiça*

JOAO VICENTE FERREIRA e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de reconhecer a impenhorabilidade de bem de família oferecido como caução em contrato de locação.

Dado o provimento do recurso especial, bem como a ausência de fixação de verba honorária na origem, não há que se falar na majoração dos honorários recursais estabelecida pelo art. 85, § 11, do CPC/2015.





**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0106938-8      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.873.203 / SP**

Números Origem: 1013893-29.2019.8.26.0114 10138932920198260114 21705096620198260000 685/2019  
6852019

PAUTA: 24/11/2020

JULGADO: 24/11/2020

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JOAO VICENTE FERREIRA  
ADVOGADO : ÉLITON VIALTA - SP186896  
RECORRIDO : LEVIAN-PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
RECORRIDO : PENTAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS : RICARDO EZEQUIEL TORRES - SP258825  
ANTONIO CARLOS DE FREITAS JUNIOR - SP313493  
THAMIRES VIEIRA PINHEIRO - SP378359

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

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