

**Locação - Despejo - Cumprimento de sentença  
- Fiança locatícia - Bem de família - Bens que  
garnecem residência de fiador - Penhora -  
Possibilidade - Inteligência do art. 3º, VII, da Lei nº  
8.009/90, acrescentado pelo art. 82 da  
Lei nº 8.242/91**

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de despejo. Cumprimento de sentença. Bens pertencentes às residências dos fiadores. Penhora e arrematação. Possibilidade.

- Sendo a obrigação decorrente de fiança locatícia, estão os bens penhorados excluídos do benefício instituído pela Lei nº 8.009/90, por força do disposto no art. 3º, inciso VII, incluído pela Lei nº 8.245/91.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0145.05.282005-0/001 - Comarca de Juiz de Fora - Agravante: Espólio de Pedro Krepker, representado pela inventariante Cláudia Krepker de Oliveira - Agravados: Sanderson Cristian de Moraes del Duca e outros - Relator: DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Pedro Bernardes, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata

dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 20 de março de 2012. - Luiz Artur Hilário - Relator.

**Notas taquigráficas**

DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO - Reunidos os pressupostos de sua admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Espólio de Pedro Krepker contra a r. decisão de f. 102-TJ, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora, nos autos da ação de despejo, ora em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em desfavor de Sanderson Cristian de Moraes del Duca e outros, ora agravados.

A r. decisão agravada indeferiu o pedido de arrematação dos bens penhorados.

Em suas razões recursais, alega o agravante que o pedido de penhora dos bens dos devedores foi baseado no direito, na jurisprudência deste egrégio Tribunal e do Superior Tribunal de Justiça.

Registra que "é legítima a penhora sobre o bem de família de fiador de contrato de locação, a teor do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90, acrescentado pelo art. 82 da Lei nº 8.245/91".

Pondera que não aceitaria os fiadores no início da locação como solidários garantidores, se estes não pudessem responder com todos os seus bens.

Afirma que os agravados fizeram de tudo para esconder seus bens, a fim de evitar a penhora.

Insurge-se o agravante pugnando pela reforma do r. *decisum*.

Às f. 109/110-TJ, o recurso foi recebido no efeito devolutivo, visto que outro não foi requerido.

A despeito de devidamente intimados para apresentar contraminuta, os recorridos deixaram transcorrer *in albis* o prazo, conforme se vê da certidão de f. 113-TJ.

Conhece-se do recurso, eis que presentes os pressupostos extrínsecos e intrínsecos de sua admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia à insatisfação do agravante em face da decisão que indeferiu o pedido de arrematação dos bens penhorados, tendo em vista que garante a residência dos executados, além de serem de pequeno valor.

Pois bem.

Compulsando os autos, verifica-se que a arrematação buscada pelo agravante, de fato, se refere aos bens dos fiadores (f. 100-TJ).

Assim, tenho que poderá persistir a penhora efetivada, *in casu*, com a consequente arrematação, pelos motivos que passo a expor.

Extrai-se dos autos que os agravados eram fiadores em contrato de locação, no qual o locatário se tornou inadimplente, tendo o locador ingressado com ação de despejo c/c cobrança por falta de pagamento, que

culminou na condenação dos fiadores e do locatário, solidariamente, ao pagamento da totalidade do débito.

O Supremo Tribunal Federal firmou entendimento de que, em se tratando de obrigação decorrente de fiança locatícia, estaria o bem penhorado excluído do benefício instituído pela Lei nº 8.009/90, por força do disposto no art. 3º, inciso VII, incluído pela Lei nº 8.245/91, v.g.:

Constitucional. Direito à moradia. Penhorabilidade do bem de família do fiador. Legitimidade. Constituição, art. 6º (Redação dada pela EC 26/2000). Lei 8.009/90, Art. 3º, VII. I - O Plenário do Supremo Tribunal Federal, ao julgar o RE 407.688/SP, considerou ser legítima a penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ao entendimento de que o art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 não viola o disposto no art. 6º da CF/88 (redação dada pela EC 26/2000). Precedentes. II - Agravo improvido (STF - RE-AgR 415626/SP, Ag.Reg. no Recurso Extraordinário, Relator Min. Ricardo Lewandowski, Primeira Turma, julgamento em 05.09.2006).

Penhora: bem de família do fiador de contrato de locação: inexistência de violação ao art. 6º da Constituição Federal, com a redação dada pela EC 26/2000. Precedente (RE 407.688, Plenário, 08.02.2006, Cezar Peluso, DJ 06.10.2006) (STF - AI-AgR-AgR 576544/RS, no Agravo de Instrumento, Relator Min. Sepúlveda Pertence, DJ de 07.08.2007).

Recurso extraordinário. Inadmissibilidade. Fiador. Locação. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. Constitucionalidade do art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91. Jurisprudência assente. Ausência de razões consistentes. Decisão mantida. Agravo regimental improvido. Nega-se provimento a agravo regimental tendente a impugnar, sem razões consistentes, decisão fundada em jurisprudência assente na Corte. (STF - AI-AgR 585772/RJ, Ag.Reg. no Agravo de Instrumento, Relator Min. Cezar Peluso, Segunda Turma, julgamento em 19.09.2006.)

Fiador. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. Constitucionalidade do art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91. Recurso extraordinário desprovido. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República (STF; RE 407688/SP, Recurso Extraordinário; Relator Min. Cezar Peluso; julgamento: 08.02.2006; Órgão Julgador: Tribunal Pleno; publicação DJ 06.10.2006, p. 33).

Nesse mesmo sentido, a orientação do STJ:

Recurso especial em agravo de instrumento. Locação. Violação do art. 620 do CPC. Excesso de penhora. Apreciação inviável por esta Corte. Súmula 7/STJ. Imóvel onde reside o fiador. Penhora. Possibilidade. Arts. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 e 82 da Lei nº 8.245/91. Constitucionalidade. Precedentes desta corte e do STF. [...] 2. Este Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que é legítima a penhora de bem

de família ou onde reside fiador de contrato de locação, a teor do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90, acrescentado pelo art. 82 da Lei nº 8.245/91, inclusive para os pactos anteriores à vigência deste último diploma. 3. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 407.688, assentou que 'a penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República'. 4. Agravo regimental improvido (STJ, AgRg no Ag 830400/RS, Agravo Regimental no Agravo de Instrumento, 2006/0230324-8, Relatora Min.ª Maria Thereza de Assis Moura, Sexta Turma, DJ 22.04.2008, p. 1).

Direito civil. Recurso especial. Locação. Fiança. Bem de família do fiador. Penhorabilidade. Precedentes. Recurso especial conhecido e provido. 1. É possível a penhora do único bem imóvel do fiador do contrato de locação, em virtude da exceção legal do art. 3º da Lei 8.009/90, inserida pelo art. 82, VII, da Lei 8.245/91, que, por ser de índole processual, tem eficácia imediata. Precedentes do STJ e do STF. 2. Recurso especial conhecido e provido (STJ, REsp 891290/RJ, Recurso Especial, 2006/0213761-8, Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, DJ 12.05.2008, p. 1).

Agravo regimental no recurso especial. Locação. Fiança. Responsabilidade até desocupação do imóvel. Inaplicabilidade da Súmula nº 214/STJ. Penhora em bem de família de fiador. Possibilidade. [...] 3. Pacífico o entendimento deste Superior Tribunal de ser penhorável o imóvel familiar dado em garantia de contrato locativo, em face da exceção introduzida no inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/1990 pelo art. 82 da Lei do Inquilinato. 4. Agravo regimental improvido (STJ - AgRg no REsp 959972/RS, Agravo Regimental no Recurso Especial, 2007/0109822-0, Relator Ministro Jorge Mussi, Quinta Turma, DJ 31.03.2008, p. 1).

Locação. Embargos de declaração no agravo regimental no agravo de instrumento. Fiador. Bem de família. Penhorabilidade. Execução fundada em título extrajudicial. Inaplicabilidade da Súmula nº 268 do STJ. Equívoco do acórdão embargado. Litigância de má-fé. Multa. Exclusão. Inexistência de vício. 1. É aplicável ao caso em comento o art. 82 da Lei nº 8.245/91 - que possibilitou a penhora do bem de família por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato locatício - tendo em vista que a execução do título extrajudicial, objeto do apelo especial interposto, foi proposta em 08.10.1996, quando já estava em vigor a atual Lei Inquilinária. 2. Nos termos da consolidada jurisprudência desta Corte, é válida a penhora do bem destinado à família do fiador em razão da obrigação decorrente de pacto locatício, aplicando-se, também, aos contratos firmados antes da sua vigência. Precedentes desta Corte e do Supremo Tribunal Federal. 3. No tocante à multa por litigância de má-fé, constatou-se que o acórdão embargado solucionou a controvérsia de maneira clara e coerente, inexistindo qualquer vício a ser sanado. 4. Embargos de declaração acolhidos, em parte, com atribuição de efeitos infringentes (STJ - EDcl no AgRg no Ag 545387/RJ, Embargos de Declaração no Agravo Regimental no Agravo de Instrumento, 2003/0151100-6, Relatora: Ministra Laurita Vaz, Quinta Turma, DJ 02.05.2006, p. 368).

É cediço que a finalidade da fiança é resguardar o direito do locador em receber o seu crédito em caso de eventual inadimplemento do locatário. Deixando o

locador de responder com seus bens, inclusive de família, poderia não ser aceito como garantidor. Sendo assim, haveria patente esvaziamento do instituto.

A respeito, Rainer Czajkowski leciona acerca da Lei nº 8.009/90:

A Lei 8.009/90 em seu art. 3º estabelece as ressalvas à impenhorabilidade do bem de família. Trata-se de uma enumeração um tanto aleatória, que, por si só, dá margem a uma primeira constatação: o benefício da impenhorabilidade legal é completamente inconciliável com determinadas relações de crédito e débito e, se fosse aplicável, afetaria a própria validade destas obrigações, colocando em xeque princípios basilares de ordem jurídica. Os devedores enquadráveis em algumas das situações dos incisos, embora tenham um só imóvel residencial próprio e nele residam com sua família, estão excluídos do benefício legal (*A impenhorabilidade do bem de família: comentários à Lei 8.009/90*. 3. ed. Curitiba: Juruá, 1998, p. 146).

Nesse sentido, tem-se manifestado este egrégio Tribunal:

Embargos à execução. Excesso de penhora. Impossibilidade de arguição. Bem de família. Fiador. Impenhorabilidade. Exceção. Lei 8.009/90. - Excesso de penhora não se confunde com excesso de execução, não sendo, pois, matéria arguível em sede de embargos à execução, devendo ser alegado nos próprios autos da execução. - Tratando-se de obrigação decorrente de fiança locatícia, está o bem penhorado excluído do benefício instituído pela Lei 8.009/90, por força do disposto no art. 3º, inciso VII, incluído pela Lei 8.245/91 (Apelação nº 1.0145.06.340980-2/002, Rel. Luciano Pinto, j. em 14.01.2010).

Embargos do devedor. Locação. Fiança. Bem de família. Impenhorabilidade. Exceção. Lei 8.009/90. - Tratando-se de obrigação decorrente de fiança locatícia, está o bem penhorado excluído do benefício instituído pela Lei 8.009/90, por força do disposto no art. 3º, inciso VII, incluído pela Lei 8.245/91 (Apelação nº 1.0035.04.031595-0/003, Rel. Irmair Ferreira Campos, j. em 30.07.2009).

Apelação Cível. Embargos do devedor. Execução de título judicial. Excesso de execução. Limites expressos no acórdão. Impossibilidade de alteração. Coisa julgada. Multa contratual. Decote. Penhora. Bem de família dos fiadores. Possibilidade. Art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. - Após o trânsito em julgado, o acórdão adquire a característica de imutabilidade, objetivando preservar a segurança e a estabilidade das relações jurídicas, não sendo mais passível de modificação, em sede de liquidação ou execução. Assim, diante da imutabilidade da coisa julgada, impossível modificar-se o teor do decreto condenatório, como pretende o embargado, crescendo-se ao título executivo multa contratual não prevista na sentença. A Lei 8.245/91 alterou a Lei 8.009/90 e inseriu o inciso VII no art. 3º, criando hipóteses de exceção à garantia de impenhorabilidade, de modo a permitir que a construção recaia sobre o bem de família pertencente aos fiadores de contrato de locação (Apelação nº 1.0702.05.260197-9/001, Rel. Eduardo Mariné da Cunha, j. em 17.12.2009).

Apelação Cível. Embargos à execução. Locação. Responsabilidade do fiador. Contrato prorrogado por prazo indeterminado. Direito à moradia. - Inexistente qualquer vício de consentimento e licitamente pactuada a responsabilidade

dos fiadores até a efetiva entrega das chaves, deve ser mantida a mencionada garantia locatícia tal como avençada, sob pena de violação ao princípio da autonomia das partes e da obrigatoriedade dos contratos. - A garantia constitucional do direito de moradia não impede a aplicação das exceções previstas pelo texto do art. 3º da Lei nº 8.009/90 (Apelação nº 1.0024.04.517811-8/001, Rel. Pedro Bernardes, j. em 03.11.2009).

Com as razões acima alinhavadas, não vejo qualquer óbice para que se proceda à arrematação dos bens pertencentes à entidade familiar, que guarnecem a residência dos fiadores, notadamente à míngua de qualquer ofensa ao art. 6º da CR/88.

Diante do exposto, firme neste entendimento, dou provimento ao recurso, para deferir o pedido de arrematação dos bens penhorados.

Custas recursais, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES PEDRO BERNARDES e JOSÉ ANTÔNIO BRAGA.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO.