Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
31
Carimbado Eletronicamente

Agravo de Instrumento nº 0064283-22.2026.8.19.0000
Agravante: Ieda dos Santos Silva
Advogada: Ivanete Noel Guedes
Agravado: Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Rio
Advogado: Arnon Velmovitsky
Juiz(a) prolator(a): Maria Aparecida Silveira de Abreu

Relatora: Desª. RENATA SILVARES FRANÇA

D E C I S Ã O

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **IEDA DOS SANTOS SILVA** contra decisão de fls. 757/759 (IE nº 757), proferida nos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial que lhe move **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIO**, que indeferiu o pedido de revogação da penhora de imóvel de sua propriedade, bem como a declaração de impenhorabilidade por se tratar de bem de família. Veja-se:

> *Cuida-se de ação de execução de título extrajudicial relativo às cotas condominiais em atraso.*
>
> *Determinada a penhora do imóvel objeto dos autos no index 299.*
>
> *Manifestação da executada nos indexadores 701-711, oportunidade em que requer a revogação a decisão que determinou a penhora do imóvel e que seja declarada a impenhorabilidade do referido bem, por se tratar de bem de família.*
>
> *DECIDO.*
>
> *Quanto à alegada impenhorabilidade, sabe-se que a proteção legal do bem de família é regida pela Lei nº 8.009/90, que assim dispõe em seu artigo 1º:*
>
> *"Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei"*
>
> *No entanto, conforme artigo 3º, IV, da Lei nº 8.009/90, é admitida a penhora de imóvel por taxas e contribuições devidas em função do próprio imóvel, não havendo que se falar em impenhorabilidade do bem de família, como é o caso. Confira-se:*
>
> *"Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:*
>
> *(...)*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
RENATA SILVARES FRANCA FADEL:33925 Assinado em: 10/11/2026 16:01:29
Local: GAB. DES. RENATA SILVARES FRANCA FADEL

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar".

Ainda, dispõe o artigo 1.715 do Código Civil

"Artigo 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio."

Desta forma, tem-se que o bem de família não é oponível às execuções de dívidas de cotas condominiais.

Neste sentido, merece destaque o seguinte entendimento jurisprudencial do E. STJ e do TJERJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR DANOS A TERCEIRO. OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS, NA MEDIDA DE SUA COTA-PARTE. FATO ANTERIOR À CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE. DÍVIDA PROPTER REM. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. LEI N. 8.009/1990, ART. 3º, IV. 1. Constitui obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual. 2. As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel. 3. Portanto, uma vez ajuizada a execução em face do condomínio, se inexistente patrimônio próprio para satisfação do crédito, podem os condôminos ser chamados a responder pela dívida, na proporção de sua fração ideal. 4. O bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino, nos termos da ressalva inserta na Lei n. 8.009/1990 (art. 3º, IV). 6. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1.473.484 – RS (2014/0185636-5), Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 21/06/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/06/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. FASE DE EXECUÇÃO. INADIMPLÊNCIA. DECISÃO QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO E DETERMINOU A PENHORA. RECURSO DO EXECUTADO ALEGANDO QUE SE TRATA DE BEM DE FAMÍLIA. IRRESIGNAÇÃO QUE NÃO MERECE ACOLHIDA. OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL QUE POSSUI NATUREZA PROPTER REM, RECAINDO AS CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO SOBRE A PRÓPRIA COISA. IMÓVEL GERADOR DE DESPESAS QUE CONSTITUI GARANTIA DE PAGAMENTO DA DÍVIDA. PRECEDENTES DO STJ. AGINT NO RESP Nº 1.962.095/PR. POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM ORIGINÁRIO DO DÉBITO. EXECUÇÃO QUE DEVE SE DAR NO INTERESSE DO CREDOR. PRINCÍPIO DA EFETIVIDADE DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. POSSIBILIDADE DE PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA QUANDO A DÍVIDA É ORIUNDA DE COBRANÇA DE TAXAS E DESPESAS CONDOMINIAIS COM BASE NO ART. 3º, IV, DA LEI Nº 8.009/90. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ NO JULGAMENTO DA AR 5.931/SP. PRECEDENTES DESTA CORTE.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
33
Carimbado Eletronicamente

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (0070828-16.2023.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES - Julgamento: 26/10/2023 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL)

Desta forma, INDEFIRO o requerimento formulado pela executada nos indexadores 701-711.

Sem prejuízo, considerando que a avaliação foi realizada no ano de 2019, determino seja realizada nova avaliação, após recolhidas as custas pelo exequente.

Intimem-se.

A agravante sustenta, em síntese, que figura como executada em demanda executiva relacionada à locação de imóvel comercial e que foi determinada constrição sobre o imóvel de matrícula nº 54.976, localizado na Rua Candido Benicio, 1671, bloco 2, apartamento 902, Jacarepaguá, afirmando tratar-se de seu único imóvel residencial, utilizado para sua moradia e de sua família.

Alega que a impenhorabilidade do bem de família constitui matéria de ordem pública, passível de arguição a qualquer tempo, e que estariam preenchidos os requisitos da Lei nº 8.009/90 para o reconhecimento da proteção legal.

Acrescenta que, por ser pessoa idosa, com mais de 70 anos, e portadora de doenças, o prejuízo decorrente da manutenção da constrição seria ainda mais grave.

No tocante ao pedido de atribuição de efeito suspensivo, a Agravante defende que o *fumus boni iuris*, seria matéria *"evidenciada pela clareza da Lei nº 8.009/90 e pelos documentos anexos que provam ser o bem de família impenhorável"* e que o risco de dano (*periculum in mora*) estaria *"no fato de que o processo originário poderá prosseguir para atos expropriatórios subsequentes (avaliação definitiva, designação de leilão ou expropriação), expondo o lar do Agravante a atos de alienação indevidos, causando constrangimento irreparável."* (fl. 11)

Com esses fundamentos, formula os seguintes pedidos urgentes (fls.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
34
Carimbado Eletronicamente

11/12):

> *1. A concessão liminar do efeito suspensivo ao presente recurso, para o fim de suspender os atos expropriatórios e a penhora sobre o imóvel de matrícula nº 54976 até o julgamento definitivo deste Agravo de Instrumento; deferimento da gratuidade de justiça;*
>
> *2. A intimação do Agravado, no endereço profissional, para, querendo, apresentar contraminuta no prazo legal;*
>
> *3. Ao final, o provimento do recurso para reformar a decisão agravada, acolhendo o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família e determinando o imediato levantamento (liberação) da penhora incidente sobre o imóvel residencial do Agravante.*

Despacho de fls. 17/18 (IE nº 17) instando a Agravante a comprovar a situação econômica capaz de justificar o benefício da gratuidade de justiça, atendido em petição de fl. 26 (IE nº 26).

É o Relatório.

O recurso tem origem em execução de título extrajudicial consubstanciado em contrato de locação firmado entre o Agravado, **CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIO**, e **OSWALDO SCHIMKUS REZENDE**, do qual ora Agravante constava como fiadora (IE nº 78 a 92 dos autos de origem).

Assim é que, após a busca infrutífera de outros bens, o Agravado requereu a penhora do bem imóvel de propriedade da Agravada, situado na Rua Cândido Benício, nº 1671, Bloco 02, Ap. 905.

Pois bem, deferida a penhora, inicialmente, em decisão de IE nº 299, datada de 10/03/2017, avaliado o bem (IE nº 436), foram designados os leilões para 26/06/2022 e 04/07/2022 (IE nº 622 e 627). Contudo, sobreveio a decisão de IE nº 636, declarando a nulidade de todos os atos posteriores à petição de IE nº 442, por ausência de intimação da Agravante.

Regularizado, então, o vício na intimação, a Agravante requereu o levantamento da penhora, cujo deferimento não foi alcançado pela nulidade

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
35
Carimbado Eletronicamente

declarada, e a declaração de impenhorabilidade do bem, com fundamento na Lei 8.009/90 (IE nº 701), pleito que foi indeferido pela decisão agravada.

Como cediço, a atribuição de efeito suspensivo ou deferimento da tutela antecipada recursal previstos no art. 1.019, I, do CPC pressupõe a probabilidade de a decisão impugnada ensejar a ocorrência de lesão de difícil reparação ao Agravante ou risco ao resultado útil do processo, condicionada à demonstração da probabilidade de êxito no recurso (art. 994, parágrafo único, do CPC).

Com efeito, não estão presentes os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência, na cognição ora exercida.

A decisão Agravada, com efeito, apresenta fundamentação divergente da realidade dos autos. Vê-se, com clareza, que a decisão agravada indefere o pedido por considerar que *"o bem de família não é oponível às execuções de dívidas de cotas condominiais."* (fl. 758) Embora, à primeira vista, a questão pudesse ensejar a nulidade do *decisum*, o fato é que, ainda que por outro fundamento.

Conquanto a decisão tenha sido fundada no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90, que excepciona a impenhorabilidade *"para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar"* e no art. 1.715, do Código Civil, ao afirmar que *"o bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio"*, a realidade é que o dispositivo aplicável ao caso é o tratado no inciso VII, do art. 3º da Lei 8.009/90, *verbis*:

> *Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:*
> *[...]*
> *VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

A questão é objeto da Súmula de nº 549 do Superior Tribunal de Justiça que considera *"válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação"* e é, do mesmo modo, tratada pelo Supremo Tribunal Federal que, ao apreciar o Tema 1127 de Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal (RE 1.307.334) definiu que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial. Veja-se (grifos nossos):

> *Ementa: CONSTITUCIONAL E CIVIL. ARTIGO 3º, VII, DA LEI 8.009/1990. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RESPEITO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, À LIVRE INICIATIVA E AO PRINCÍPIO DA BOA FÉ. NÃO VIOLAÇÃO AO ARTIGO 6º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO. 1. Os fundamentos da tese fixada por esta CORTE quando do julgamento do Tema 295 da repercussão geral (É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3°, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6° da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000), no tocante à penhorabilidade do bem de família do fiador, aplicam-se tanto aos contratos de locação residencial, quanto aos contratos de locação comercial. 2. O inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/1990, introduzido pela Lei 8.245/1991, não faz nenhuma distinção quanto à locação residencial e locação comercial, para fins de excepcionar a impenhorabilidade do bem de família do fiador. 3. A exceção à impenhorabilidade não comporta interpretação restritiva. O legislador, quando quis distinguir os tipos de locação, o fez expressamente, como se observa da Seção III, da própria Lei 8.245/1991 – que, em seus artigos 51 a 57 disciplinou a "Locação não residencial". 4**. No pleno exercício de seu direito de propriedade, o fiador, desde a celebração do contrato (seja de locação comercial ou residencial), já tem ciência de que todos os seus bens responderão pelo inadimplemento do locatário – inclusive seu bem de família, por expressa disposição do multicitado artigo 3°, VII, da Lei 8.009/1990. Assim, ao assinar, por livre e espontânea vontade, o contrato de fiança em locação de bem imóvel – contrato este que só foi firmado em razão da garantia dada pelo fiador –, o fiador abre mão da impenhorabilidade de seu bem de família, conferindo a possibilidade de constrição do imóvel em razão da dívida do locatário, sempre no pleno exercício de seu direito de propriedade**. 5. Dentre as modalidades de garantia que o locador poderá exigir do locatário, a fiança é a mais usual e mais aceita pelos locadores, porque menos burocrática que as demais, sendo a menos dispendiosa para o locatário e mais segura para o locador. Reconhecer a impenhorabilidade do imóvel do fiador de locação comercial interfere na equação econômica do negócio, visto que esvazia uma das principais garantias dessa espécie de contrato. 6. A proteção à moradia, invocada pelo recorrente, não é um direito absoluto, devendo ser sopesado com (a) a livre iniciativa do locatário em estabelecer seu empreendimento, direito fundamental também expressamente previsto na Constituição Federal (artigos 1º, IV e 170, caput); e (b) o direito de propriedade*

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
37
Carimbado Eletronicamente

> *com a autonomia de vontade do fiador que, de forma livre e espontânea, garantiu o contrato. 7. Princípio da boa-fé. Necessária compatibilização do direito à moradia com o direito de propriedade e direito à livre iniciativa, especialmente quando o detentor do direito, por sua livre vontade, assumiu obrigação apta a limitar sua moradia. 8.* ***O reconhecimento da impenhorabilidade violaria o princípio da isonomia, haja a vista que o fiador de locação comercial, embora também excepcionado pelo artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990, teria incólume seu bem de família, ao passo que o fiador de locação residencial poderia ter seu imóvel penhorado. 9. Recurso Extraordinário DESPROVIDO. Fixação de tese de repercussão geral para o Tema 1127: É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.***
>
> *(RE 1307334, Relator(a): ALEXANDRE DE MORAES, Tribunal Pleno, julgado em 09-03-2022, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-101 DIVULG 25-05-2022 PUBLIC 26-05-2022)*

Neste diapasão, fica evidenciada a ausência de probabilidade de êxito no recurso, requisito indispensável à concessão do efeito suspensivo pretendido.

Ademais, da análise dos autos de origem verifica-se que o imóvel é objeto de outras penhoras, e possivelmente já foi objeto de leilão, tendo em vista a informação constante da petição de IE nº 789. Nela a Leiloeira Pública ERIKA MACIEL RAMOS, comunica ao Juízo *a quo* a designação dos dias 09/09/2026 e 16/09/2026 para a realização hasta pública deste mesmo imóvel, por ordem do Juízo da 7ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá, onde tramita o processo de nº 0021127-30.2021.8.19.0203, fato que, a rigor, afasta o próprio *periculum in mora.*

Ante o exposto, **INDEFIRO O EFEITO SUSPENSIVO** por não estarem presentes os requisitos necessários.

Intime-se a Agravada para, querendo, apresentar contrarrazões, facultada a juntada de documentos que entender necessários à análise da irresignação em foco, na forma do art. 1.019, II, do CPC.

Excepcionalmente, oficie-se o Juízo *a quo*, para que preste informações, em especial diante do aparente erro material na decisão Agravada.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
38
Carimbado Eletronicamente

Desª. RENATA SILVARES FRANÇA
Relatora

CL

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ