17ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL)
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0063791-30.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: GELCIRA BORGES DE BARROS
AGRAVADO: ECISA ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA
RELATORA: DES. SANDRA SANTARÉM CARDINALI

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL DO FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. POSSIBILIDADE. TEMAS 1.091 DO STJ E 1.127 DO STF. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se, na origem, de execução por título extrajudicial na qual a agravante figura como executada, na qualidade de fiadora de locação não residencial, tendo sido penhorado o imóvel localizado na Rua Barão de São Borja, nº 71, apto 201, fundos, Freguesia do Engenho Novo. 2. A decisão ora impugnada rejeitou a impugnação à penhora, o que ensejou a interposição do presente agravo de instrumento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Cinge-se a controvérsia recursal ao cabimento da penhora do imóvel localizado na Rua Barão de São Borja, nº 71, apto 201, fundos, Freguesia do Engenho Novo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A rejeição da impugnação à penhora teve como principais fundamentos as teses fixadas nos temas 1.091 do STJ e 1.127 do STF, que ora se transcreve: "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." "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial."

5. De fato, esta é justamente a hipótese retratada nos presentes autos, motivo pelo qual, uso do permissivo do artigo 932, IV, "b", do CPC, para negar provimento ao recurso.

6. A agravante, por seu turno, se limita a sustentar que o imóvel penhorado é atualmente seu único imóvel, sendo utilizado para fins residenciais, já que o imóvel do Edifício Marigot teria sido alienado em 2019 e expropriado o outro imóvel que possuía. Assim, pretende o reconhecimento da impenhorabilidade, por se tratar de bem de família, não tendo sido delimitado o crédito efetivamente garantido pela fiança.

7. Todavia, não trouxe a agravante elementos concretos que autorizem o reconhecimento do distinguishing necessário ao afastamento da aplicação das teses supracitadas.

8. Outrossim, apenas como argumento de reforço, refira-se que a venda do imóvel do Edifício Marigot, tal como alega a agravante, se deu no ano de 2019, quando há muito ciente a executada da existência da ação de execução de título extrajudicial de origem, razão pela qual, tratando-se de venda capaz de reduzir à devedora à insolvência, caso acolhida fosse a alegação de bem

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

SANDRA SANTAREM CARDINALI:15389 Assinado em: 09/10/2026 22:42:29
Local: GAB. DES. SANDRA SANTAREM CARDINALI

de família, configuraria em tese fraude à execução, nos termos do artigo 792, IV, do CPC.

9. Tratando-se de agravo de instrumento contrário a entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recursos repetitivos e pelo Supremo Tribunal Federal em repercussão geral, mostra-se cabível o julgamento monocrático, nos termos do art. 932, IV, "b", do Código de Processo Civil.

IV. DISPOSITIVO

10. Recurso desprovido.

_____

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, art. 932, IV, "b"; artigo 792, IV, do CPC.

Jurisprudência relevante citada: temas 1.091 do STJ e 1.127 do STF.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **GELCIRA BORGES DE BARROS** contra decisão exarada pela Exma. Juíza ANA PAULA RODRIGUES SILVANO, da 2ª Vara Cível Regional do Meier da Comarca da Capital, nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por **ECISA ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, que rejeitou a impugnação à penhora, nos seguintes termos (index. 882 do processo 0001758-11.2016.8.19.0208):

> "Trata-se de execução por título extrajudicial na qual houve penhora do imóvel localizado na Rua Barão de São Borja, nº 71, apto 101, Freguesia do Engenho Novo, no ID 271, avaliação e posterior o leilão judicial do referido imóvel, conforme auto positivo assinado no ID 578.
>
> O exequente apresentou impugnação apenhora a qual restou totalmente rejeitada nos termos da decisão proferida no ID 418/420.
>
> Houve expedição de Carta de Arrematação no ID 628 e mandado de imissão na posse devidamente cumprido conforme atesta a certidão acostada no ID 778.
>
> A arrematação foi impugnada via embargos - processo em apenso nº 0000919-05.2024.8.19.0001. O feito foi sentenciado e EXTINTO, sem a exame do mérito, com fulcro no art. 485, IV CPC, conforme cópia acostada no ID 879.
>
> No ID 743 o arrematante do imovel requer a condenação dos executados em litigência de máf-fé vez "a executada não é só proprietária de um imóvel no mesmo endereço, mas de 2 imóveis, ambos situados na rua Barão de São Borja, 71, apts 101 e 201 fundos", o que afasta NOVAMENTE "a falida argumentação de "bem de família", ja analisada e rejeitada na decisão de ID 418/420, agindo os executados em comporvada fraude processual.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

No ID 755 o credor requreu a penhora do outro imóvel em nome da executada GELCIRA situado na rua Barão de São Borja, 71, apt. 201 fundos, CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS ACOSTADA NO ID 745/746.

Intimada a respeito do pedido, a ré GELCIRA apresentou nova impugnação nos autos, conforme petição de ID 831/836, aduzindo que o referido imóvel imóvel seria impenhorável por ser sua única propriedade, após o leilão do apartamento 101, informando ainda que a fiadora é a reponsavel pelo sustento da família, acostando documentos no ID 855/866.

Na certidão do 5º Distribuidor consta anotada no item 1 a lavratura de Escritura, PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE ACESSÕES E BENFEITORIAS, E OITROS PACTOS, CAPITAL 13 OF DE NOTAS, lavrada no livro 3288, folha inicial 58, folha final 58, em 13/11/06, OUTORGADO(S): GELCIRA BORGES DE BARROS, CARLOS MACHADO BOTELHO; OUTORGANTE(S): CYRELA RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA CONDOMINIAL DO BLOCO 02, DENOMINADO EDIFICIO MARIGOT, DESIGNADA POR APARTAMENTO 501 E SUA CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO, Rio de Janeiro, RJ.

No item 2 damesma certidão consta ainda a anotação dos Contratos Particulares, COMPRA E VENDA COM ALIENACAO FIDUCIARIA de 03/09/10, CREDOR(S): ITAU UNIBANCO SA; OUTORGADO(S): GELCIRA BORGES DE BARROS, CARLOS MACHADO BOTELHO; OUTORGANTE(S): CYRELA RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; IMÓVEL: APARTAMENTO 501 DO BLOCO 2, SITUADO NA RUA A, Nº300, FREGUESIA DE JACAREPAGUA, Rio de Janeiro, RJ CAPITAL 09 OF DE REG GERAL DE IMOVEIS, número prenotação 1332213, data prenotação 23/11/10, data distribuição 24/11/10.

Diante disso, o que se constata é que a devedora GELCIRA também é proprietária do imóvel no EDIFICIO MARIGOT, o qual fica situado na Rua dos Jacarandás, 300 - Península, Barra da Tijuca, fato corroborado pela juntada do comprovante de residência, pela própria requerente n ID 861.

Desta forma, rejeito a impugnação vez que NOVAMENTE a executada não logrou demosntrar que o bem cuja a penhora se requer se trata de bem de família, posto que possui mais de um imóvel comprovadamente registrado em seu nome.

Ademais, como já posto na decisão de ID 408, tratando-se de fiança prestada em contrato de locação não residencial, a proteção do instituto da impenhorabilidade do bem de família não é absoluta, sendo certo que a própria Lei nº 8.009/90 excepciona a regra da impenhorabilidade nas situações descritas no art. 3º. No caso dos autos em específico, tem aplicação a exceção descrita no inciso VII do art. 3º, ao descrever que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível quando se tratar de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Importante frisar que a lei não distinguiu quaisquer tipos de contratos de locação para fins de afastamento da regra de impenhorabilidade do bem de família. Assim, não seria possível criar distinções onde a lei não o fez. Ademais, se nem para as fianças prestadas em contratos de locação residencial é oponível a alegação de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

impenhorabilidade do bem de família, muito menos ainda naquela prestada para contratos de locação não residencial.

No mesmo sentido, é firme a jurisprudência do STJ, que sob a sistemática de julgamento dos recursos especiais repetitivos, fixou acerca do Tema 1.091, TESE que constitui precedente a ser seguido, no sentido de que é válida a penhora do bem de família de fiador dado em garantia em contrato de locação de imóvel, seja residencial ou comercial, uma vez que pode o "fiador, no pleno exercício de seu direito de propriedade, usar, gozar e dispor da coisa (Código Civil, artigo 1.228), pode afiançar, por escrito (CC, artigo 819), o contrato de locação (residencial ou comercial), abrindo mão da impenhorabilidade do seu bem de família, por sua livre e espontânea vontade, no âmbito de sua autonomia privada, de sua autodeterminação".

Assim, as Cortes Superiores passaram a discutir se o fato de a locação ser residencial ou comercial teria impacto na regra de penhorabilidade do bem de família do fiador. Desse modo, após inúmeros julgamentos, em maio de 2022, o STF decidiu pela constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação residencial ou comercial, fixando na decisão do Tema 1.127, TESE segundo a qual: "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial".

Desse modo, se impõe a REJEIÇÃO da impugnação à penhora, culminando no prosseguimento da execução, com a EFETIVAÇÃO DA PENHORA e realização dos posterioes atos expropriatários sobre o imóvel localizado na rua Barão de São Borja, 71, apt. 201 fundos, CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS ACOSTADA NO ID 745/746.

Lavre-se o termo de penhora do imóvel registrado na matrícula nº 79.107 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, constituído pelo imóvel descrito na certidão acostada no ID 745/746.

Intimo o exequente para recolher as custas devidas, no prazo de 15 dias, assim como para que comprove após a lavratura do termo, a averbação da penhora no registro competente, na forma do artigo 844, do CPC, sob pena de extinção e levantamento da penhora.

Intime-se da penhora a executada, nos termos do disposto no artigo 841, § 1º do CPC. Intime-se ainda o credor hipotecário, conforme consta do R7 da certidão de ônus reais."

Insurge-se a agravante requerendo o deferimento do efeito suspensivo ao recurso, para obstar a averbação do termo de penhora do imóvel de matrícula nº 79.107 do 1º RGI e, no mérito, a reforma da decisão, tornando definitiva a tutela recursal, ao argumento, em síntese, de que o imóvel seria bem de família, tendo em vista que o apartamento 501 do Bloco 2 (Edifício Marigot) foi alienado em 2019.

É o relatório. Decido.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Presentes os requisitos de admissibilidade em conformidade com o Código de Processo Civil, o recurso deve ser conhecido.

No caso dos autos, trata-se de execução por título extrajudicial na qual a agravante figura como executada, na qualidade de fiadora de locação não residencial, tendo sido penhorado o imóvel localizado na Rua Barão de São Borja, nº 71, apto 201, fundos, Freguesia do Engenho Novo.

A decisão ora impugnada rejeitou a impugnação à penhora, o que ensejou a interposição do presente agravo de instrumento.

Cinge-se a controvérsia recursal ao cabimento da penhora do imóvel localizado na Rua Barão de São Borja, nº 71, apto 201, fundos, Freguesia do Engenho Novo.

Ab initio, destaque-se que a rejeição da impugnação à penhora teve como principais fundamentos as teses fixadas nos temas 1.091 do STJ e 1.127 do STF, que ora se transcreve:

> "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."

> "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial."

De fato, esta é justamente a hipótese retratada nos presentes autos, motivo pelo qual, uso do permissivo do artigo 932, IV, "b", do CPC, para negar provimento ao recurso.

A agravante, por seu turno, se limita a sustentar que o imóvel penhorado é atualmente seu único imóvel, sendo utilizado para fins residenciais, já que o imóvel do Edifício Marigot teria sido alienado em 2019 e expropriado o outro imóvel que possuía. Assim, pretende o reconhecimento da impenhorabilidade, por se tratar de bem de família, não tendo sido delimitado o crédito efetivamente garantido pela fiança.

Todavia, não trouxe a agravante elementos concretos que autorizem o reconhecimento do distinguishing necessário ao afastamento da aplicação das teses supracitadas.

Outrossim, apenas como argumento de reforço, refira-se que a venda do imóvel do Edifício Marigot, tal como alega a agravante, se deu no ano de 2019, quando

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

há muito ciente a executada da existência da ação de execução de título extrajudicial de origem, razão pela qual, tratando-se de venda capaz de reduzir à devedora à insolvência, caso acolhida fosse a alegação de bem de família, configuraria em tese fraude à execução, nos termos do artigo 792, IV, do CPC.

Diante do exposto, por se tratar de agravo de instrumento contrário a acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recursos repetitivos e pelo Supremo Tribunal Federal em repercussão geral, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do art. 932, IV, "b"[1], do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. SANDRA SANTARÉM CARDINALI
Relatora

[1] Art. 932. Incumbe ao relator: (...)
IV - negar provimento a recurso que for contrário a: (...)
b) acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Federal ou pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recursos repetitivos.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ