

# Superior Tribunal de Justiça

**ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.033 - PR (2019/0178566-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA**  
**ADVOGADOS** : **PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765**  
**CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855**  
**BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455**  
**SOC. de ADV.** : **CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS**  
**RECORRIDO** : **CECÍLIA NARESSI CAMILO**  
**RECORRIDO** : **JORGE SALOMAO CAMILO FILHO**  
**RECORRIDO** : **ASTRATH & CAMILO LTDA**  
**ADVOGADO** : **RAPHAEL ANDERSON LUQUE - PR037141**

## **EMENTA**

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. SUBMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL AO RITO DOS REPETITIVOS.

1. Delimitação da controvérsia: "**Penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial**".
2. Recurso especial afetado ao rito do artigo 1.036 do CPC de 2015.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça acordam, por maioria, afetar o recurso especial ao rito dos recursos repetitivos (artigo 1.036 do CPC/2015), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, sem suspensão dos processos pendentes que versem sobre a mesma questão jurídica, para delimitação da seguinte controvérsia: "definir a possibilidade ou não de penhora do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial". Votaram com o Sr. Ministro Relator os Ministros Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Vencida a Sra. Ministra Nancy Andrighi, que votou pela não afetação e remessa dos autos ao Supremo Tribunal Federal.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 11 de maio de 2021(Data do Julgamento)

**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**

Relator

**ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.033 - PR (2019/0178566-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA**  
**ADVOGADOS** : **PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765**  
**CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855**  
**BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455**  
**SOC. de ADV.** : **CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS**  
**RECORRIDO** : **CECÍLIA NARESSI CAMILO**  
**RECORRIDO** : **JORGE SALOMAO CAMILO FILHO**  
**RECORRIDO** : **ASTRATH & CAMILO LTDA**  
**ADVOGADO** : **RAPHAEL ANDERSON LUQUE - PR037141**

## **RELATÓRIO**

### **O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

1. Cuida-se de proposta de afetação à Segunda Seção de recurso especial para julgamento sob o rito dos repetitivos, cujo procedimento se encontra previsto nos artigos 1.036 a 1.041 do CPC de 2015, complementados pelas normas dispostas no Regimento Interno desta Corte com a redação dada pela Emenda 24/2016.

Na origem, Cecília Naressi Camilo, Jorge Salomão Camilo Filho e Astrath & Camilo Ltda. ME interpuseram agravo de instrumento em face de CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO CATUAÍ SHOPPING CENTER MARINGÁ contra decisão que indeferiu o pedido de reconhecimento de impenhorabilidade de bem de família suscitado por fiadores de contrato de locação em sede de exceção de pré-executividade.

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná deu provimento ao reclamo, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DECISÃO AGRAVADA QUE REJEITOU A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – NÃO RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA, POR SE TRATAR DE FIANÇA PRESTADA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL - ARTIGO 3º DA LEI Nº 8009/90 – RECONHECIMENTO PELA JURISPRUDÊNCIA DE RELATIVIZAÇÃO DA NORMA LEGAL, EM INTERPRETAÇÃO CONSONANTE, QUANDO HAJA CONFRONTAÇÃO DE DIREITOS CONSTITUCIONAIS, PREPONDERANDO O DIREITO À PROTEÇÃO DA MORADIA, EM CASO DE LOCAÇÃO COMERCIAL – DECISÃO AGRAVADA QUE NÃO GARANTE PROTEÇÃO AO DIREITO DE MORADIA DO IDOSO, CONFORME ARTIGO 37 DA LEI Nº 10.741/2003 – ILEGALIDADE VERIFICADA – DECISÃO REFORMADA – HONORÁRIOS RECURSAIS – NÃO CABIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. Quando a penhora recai sobre bem de família de copropriedade de fiadores idosos, dado em garantia em contrato de locação comercial, há de

# Superior Tribunal de Justiça

se proteger o direito à moradia, considerando ilegal o ato, diante de sua reconhecida impenhorabilidade, conforme ponderação de princípios constitucionais.

2. Prepondera o direito à moradia sobre o da livre iniciativa, nestes casos, mantendo-se a penhorabilidade somente quando o bem for dado em garantia em locação residencial, conforme deliberado pelo Pretório Excelso no julgamento do RE 605.709/SP.

Os embargos de declaração, opostos pelo agravado, foram rejeitados na origem.

Nas razões do especial, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, o consórcio aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 3º, inciso VI, da Lei nº 8.009/1990 e 926, 927, III E IV E 932, IV, "a" e "b", todos do CPC.

Sustenta que "o legislador exceceu a impenhorabilidade do bem de família quando se tratar de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, seja esta residencial ou comercial".

Defende que "inexiste na lei qualquer distinção quanto ao fato da obrigação do fiador ser decorrente de contrato de locação residencial ou comercial".

Afirma que o STF já declarou a constitucionalidade do art. 3º da Lei n. 8.009/1990 no RE nº 407.688-8/SP sem fazer qualquer tipo de restrição quanto ao tipo de contrato de locação (comercial e residencial), entendimento reiterado no RE nº 612.630/SP.

Alega que o STJ, em sede de repetitivo, REsp nº 1.363.368/MS, decidiu pela penhorabilidade do bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação, tese sedimentada na Súm nº 549/STJ.

Destaca que o acórdão recorrido se valeu de precedente "recente e isolado julgado proferido no Recurso Extraordinário nº 605.709/SP - ressalta-se, proferido sem repercussão geral -, que reconheceu a impenhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação comercial".

Contrarrazões apresentadas às fls. 227-244.

O apelo extremo recebeu crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 256-261), tendo o 1º Vice-Presidente do TJPR admitido o recurso especial como representativo de controvérsia da questão jurídica referente à "penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial".

Instado a se manifestar, o *Paquet* opinou pelo não provimento do recurso, nos termos da seguinte ementa (fls. 380-382):

RECURSO ESPECIAL. Civil. Enunciado Administrativo nº 3/STJ. Bem de família. Locação comercial. Impossibilidade de penhora. Parecer pelo não provimento dos presentes Recursos.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Decisão do Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, reconhecendo a necessidade e relevância da afetação do tema, "seja para o STJ reafirmar o entendimento e a sua aplicabilidade a casos correlatos seja para esclarecer se a diferença fática ou jurídica poderá ensejar outro posicionamento desta Corte também sob o rito dos recursos repetitivos" (fls. 384-387).

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.033 - PR (2019/0178566-3)

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA**  
**ADVOGADOS** : **PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765**  
**CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855**  
**BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455**  
**SOC. de ADV. RECORRIDO** : **CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS**  
**RECORRIDO** : **CECÍLIA NARESSI CAMILO**  
**RECORRIDO** : **JORGE SALOMAO CAMILO FILHO**  
**RECORRIDO** : **ASTRATH & CAMILO LTDA**  
**ADVOGADO** : **RAPHAEL ANDERSON LUQUE - PR037141**

## EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. SUBMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL AO RITO DOS REPETITIVOS.

1. Delimitação da controvérsia: "**Penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial**".

2. Recurso especial afetado ao rito do artigo 1.036 do CPC de 2015.

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

2. Como de sabença, sempre que identificada a **multiplicidade de recursos especiais com fundamento em idêntica questão de direito**, recomenda-se a afetação de dois (ou mais) reclusos — que contenham argumentação abrangente e expressa discussão do tema — para julgamento sob o rito dos repetitivos, *ex vi* do disposto no artigo 1.036, *caput* e §§ 5º e 6º, do CPC de 2015.

Nos termos do § 1º do artigo 257-A do Regimento Interno desta Corte, para a afetação, também deve ser observado: (i) se o processo veicula matéria de competência do STJ; (ii) se preenche os pressupostos recursais genéricos e específicos; e (iii) se não possui vício grave que impeça o seu conhecimento.

3. A questão jurídica a ser dirimida no presente processo cinge-se a definir a possibilidade ou não de "**penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial**".

No caso concreto, consoante anteriormente relatado, o Tribunal de origem reformou a interlocutória de piso afastando a penhora do bem de família dos fiadores de contrato de locação comercial.

O recorrente ressalta que o legislador exceuiu a impenhorabilidade do bem de família nas obrigações decorrentes de fiança concedida em contrato de locação, seja esta residencial ou comercial, na mesma linha da declaração de constitucionalidade efetivada pelo STF - RE nº 407.688-8/SP - e do recurso repetitivo decidido pelo STJ - REsp nº 1.363.368/MS -, assim como no entendimento sumular nº 549/STJ.

Por oportuno, cumpre destacar que a controvérsia aparentemente estaria englobada pelo Tema repetitivo n. 708/STJ, em que a Segunda Seção fixou a tese de 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**" referente ao Recurso Especial nº 1.363.368/MS, de minha relatoria.

Ocorre que, recentemente, a 1ª Turma do STF, no julgamento do RE nº 605.709/SP, relatora para acórdão a Min. Rosa Weber, DJe de 18/2/2019, decidiu, por maioria, que a "restrição do direito à moradia do fiador em contrato de locação comercial tampouco se justifica à luz do princípio da isonomia. Eventual bem de família de propriedade do locatário não se sujeitará à constrição e alienação forçada, para o fim de satisfazer valores devidos ao locador", o que trouxe uma dúvida em relação ao que fora decidido pelo

STJ, notadamente pela distinção efetivada em relação ao contrato de locação.

Justamente em razão disso é que o Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, reconheceu a necessidade e relevância da presente afetação, *in verbis* (fls. 384-387):

**Quanto à questão jurídica, em matéria correlata, a Segunda Seção desta Corte, ao apreciar o recurso especial n. 1.363.368/MS, vinculado ao Tema repetitivo n. 708/STJ, fixou a seguinte tese:**

**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.**

**É possível identificar, contudo, que a referida tese jurídica foi fixada com base em discussão relativa a penhorabilidade de bem de família quando se tratar de fiança prestada em contrato de locação, não se constatando, pelo menos expressamente, sua aplicabilidade a pactuação de locação comercial.**

**Dessa forma, a vice-presidência do tribunal local alerta para uma possível hipótese de distinção desse precedente firmado pelo STJ sob o rito dos repetitivos por se tratar, no caso, de contrato de locação comercial.**

**O principal fundamento disso, segundo destacado pelo Tribunal de origem, é a recente decisão da 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal que, por maioria, entendeu que a "restrição do direito à moradia do fiador em contrato de locação comercial tampouco se justifica à luz do princípio da isonomia. Eventual bem de família de propriedade do locatário não se sujeitará à constrição e alienação forçada, para o fim de satisfazer valores devidos ao locador." (Recurso Extraordinário n. 605.709, relatora para acórdão a Min. Rosa Weber, DJe de 18/2/2019).**

**Assim, considero salutar a iniciativa do 1º Vice-Presidente do TJPR em submeter à consideração do STJ uma possível hipótese de distinção de importante questão jurídica decidida sob a sistemática dos recursos repetitivos, cujo impacto transcende os interesses subjetivos deste processo pela relevância econômica, social e jurídica.**

**Com o presente recurso indicado como representativo da controvérsia, pode-se observar que a situação atual é de dúvida perante o Tribunal de origem, justificando o processamento regular deste recurso, seja para o STJ reafirmar o entendimento e a sua aplicabilidade a casos correlatos seja para esclarecer se a diferença fática ou jurídica poderá ensejar outro posicionamento desta Corte também sob o rito dos recursos repetitivos.**

**É que a sistemática de vinculação a precedentes estabelecida pelo CPC impõe maior previsibilidade e certeza sobre o posicionamento da Corte responsável pela elaboração do precedente, a fim de permitir todos os reflexos dele decorrente, em especial a pacificação da matéria e a desnecessidade de ajuizamento de novas ações que, invariavelmente, terão a mesma solução nas instâncias ordinárias e nesta instância especial.**

**Decorre dos deveres impostos pelo art. 926 do Código de Processo Civil de estabilidade, integridade e coerência da jurisprudência a observância dos princípios da igualdade frente ao direito e não somente à lei e o da**

segurança jurídica, ainda mais em se tratando de julgamento proferido sob o rito dos recursos repetitivos, precedente qualificado de estrita observância pelos juízes e tribunais nos termos do art. 121-A do RISTJ e do art. 927 do CPC.

Por fim, quanto ao aspecto numérico, mesmo não tendo sido consignado na decisão de admissibilidade o quantitativo de processos sobrestados na origem, a 1ª Vice-Presidência do TJPR, órgão responsável pelo juízo de admissibilidade de recursos especiais interpostos no respectivo Tribunal, possui a visão sistêmica do volume de feitos com determinada questão de direito, sendo as atividades de sobrestamento de processos atos judiciais que se iniciarão após a seleção do recurso como representativo da controvérsia. **A despeito disso, é provável que a quantidade de processos com fundamento em idêntica questão desta controvérsia se assemelhe à do Tema repetitivo n. 708, o que, a princípio, justifica a afetação da matéria ao rito dos recursos repetitivos. Essa providência pode evitar decisões divergentes nas instâncias de origem e o envio desnecessário de recursos especiais e/ou agravos em recursos especiais ao Superior Tribunal de Justiça.**

Ante o exposto e exaltando a importante iniciativa de seleção do presente recurso representativo da controvérsia pelo ilustre 1º Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, com fundamento no art. 256-D do RISTJ, c/c o inciso I do art. 2º da Portaria STJ/GP n. 299 de 19 de julho de 2017, distribua-se este processo por prevenção ao Recurso Especial n. 1.363.368/MS (2013/011463-3).

4. Importante destacar, ademais, que o STF reconheceu a repercussão geral matéria no RE n. 1307334/SP, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. CONSTITUCIONAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. PENHORABILIDADE. TEMA 295. RE 612.360. DISTINGUISHING. FIANÇA DADA EM LOCAÇÃO RESIDENCIAL. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. DISSENSO JURISPRUDENCIAL. PAPEL UNIFORMIZADOR DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RELEVÂNCIA DA QUESTÃO CONSTITUCIONAL. MANIFESTAÇÃO PELA EXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL.

Da leitura da decisão do Ministro Presidente, Luiz Fux, verifica-se a relevância da afetação do tema tanto pelo STF, como, conforme agora se propõe, pelo STJ, para fins de realizar o devido *distinguish*. Vejamos:

Ab initio, ressalto que foram devidamente observados os requisitos de admissibilidade do presente recurso extraordinário. A matéria constitucional está prequestionada e suficientemente fundamentada, bem como a solução da controvérsia prescinde de interpretação da legislação ordinária e de revolvimento do conjunto fático-probatório. Cumpre delimitar a questão controvertida nos autos, qual seja: **a penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação comercial.**

**A matéria aqui suscitada possui densidade constitucional suficiente para o reconhecimento da existência de repercussão geral,**

competindo a esta Suprema Corte conferir a adequada exegese às normas constitucionais garantidoras da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da proteção à família, considerando-se a situação concreta de penhora sobre bem de família de fiador em contrato de locação de imóvel comercial, em virtude do disposto no inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/1990.

Demais disso, a temática revela potencial impacto em outros casos, tendo em vista a multiplicidade de recursos sobre essa específica questão constitucional, como revela simples pesquisa de jurisprudência, que aponta para centenas de julgados desta Suprema Corte, seja no campo unipessoal ou por seus órgãos colegiados. Outrossim, a tendência de repetitividade da questão constitucional sub examine é reforçada por dados encaminhados à Secretaria de Gestão de Precedentes desta Suprema Corte pelo Núcleo de Gerenciamento de Precedentes e Ações Coletivas da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de origem, os quais, somente no âmbito daquele Tribunal, apontam para 146 recursos extraordinários admitidos desde maio de 2020.

Importa, portanto, efetivar o distinguishing entre a tese versada no presente recurso e aquela do Tema 295 da Repercussão Geral. De fato, a matéria tratada no RE 612.360, Rel. Min. Ellen Gracie, Tema 295, DJe de 3/9/2010, não guarda identidade com a versada nos presentes autos. Naquele processo, o Plenário reafirmou a jurisprudência dominante desta Corte para reconhecer a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador, nos termos do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/1990, com a redação atribuída pela Lei 8.245/1991, em feito relativo a contrato de locação de imóvel residencial. Situação essa diversa a presente demanda, na qual se pretende afastar do alcance do citado dispositivo legal, o bem de família do fiador de contrato de locação de imóvel comercial. A distinção é relevante e já foi acolhida pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, ao desprover agravo regimental em embargos de divergência no RE 1.228.652, de relatoria da Ministra Cármen Lúcia, por ausência de similitude fática e jurídica entre acórdão embargado (contrato de locação de imóvel comercial) e os julgados paradigmas (contrato de locação residencial), cuja ementa reproduzo:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. EFEITOS INFRINGENTES: CONVERSÃO EM AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. FIADOR.

IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E JURÍDICA ENTRE O ACÓRDÃO EMBARGADO E OS JULGADOS PARADIGMAS. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. (RE 1.228.652-AgR-ED-EDv-ED, Rel. Min. Cármen Lúcia, DJe de 3/12/2020)

Com efeito, em 12/6/2018, o mérito da controvérsia foi enfrentado pela Primeira Turma desta Corte, ao julgar o RE 605.709, Redatora para o acórdão Ministra Rosa Weber, DJe de 18/2/2019, prevalecendo naquela assentada, contra os votos dos Ministros Dias Toffoli e Roberto Barroso, a impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação de imóvel comercial. Cito a

**ementa do referido julgado:**

RECURSO EXTRAORDINÁRIO MANEJADO CONTRA ACÓRDÃO PUBLICADO EM 31.8.2005. INSUBMISSÃO À SISTEMÁTICA DA REPERCUSSÃO GERAL. PREMISSAS DISTINTAS DAS VERIFICADAS EM PRECEDENTES DESTA SUPREMA CORTE, QUE ABORDARAM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA EM LOCAÇÃO RESIDENCIAL. CASO CONCRETO QUE ENVOLVE DÍVIDA DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. INCOMPATIBILIDADE COM O DIREITO À MORADIA E COM O PRINCÍPIO DA ISONOMIA.

1. A dignidade da pessoa humana e a proteção à família exigem que se ponham ao abrigo da constrição e da alienação forçada determinados bens. É o que ocorre com o bem de família do fiador, destinado à sua moradia, cujo sacrifício não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa. Interpretação do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 não recepcionada pela EC nº 26/2000.

2. A restrição do direito à moradia do fiador em contrato de locação comercial tampouco se justifica à luz do princípio da isonomia. Eventual bem de família de propriedade do locatário não se sujeitará à constrição e alienação forçada, para o fim de satisfazer valores devidos ao locador. Não se vislumbra justificativa para que o devedor principal, afiançado, goze de situação mais benéfica do que a conferida ao fiador, sobretudo porque tal disparidade de tratamento, ao contrário do que se verifica na locação de imóvel residencial, não se presta à promoção do próprio direito à moradia.

3. Premissas fáticas distintas impedem a submissão do caso concreto, que envolve contrato de locação comercial, às mesmas balizas que orientaram a decisão proferida, por esta Suprema Corte, ao exame do tema nº 295 da repercussão geral, restrita aquela à análise da constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação residencial.

4. Recurso extraordinário conhecido e provido.  
(Grifei)

**Nada obstante, releva notar que as Turmas desta Corte têm divergido na solução da controvérsia constitucional, ora considerando impenhorável o bem de família do fiador em contrato de locação comercial, ora assentando sua penhorabilidade, consoante se infere dos seguintes julgados:**

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. CONSTITUCIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. PRECEDENTE. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. (RE 1.287.488-ED-AgR, Rel. Min. Cármen Lúcia, Segunda Turma, DJe de 18/12/2020, grifei)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INTERPOSIÇÃO EM 9.9.2020. PENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. Matéria discutida nos presentes autos não guarda similitude com a tratada no RE 612.360, Rel. Min. Ellen Gracie, Plenário, DJe de 3.9.2010, Tema 295, cuja repercussão geral foi reconhecida.

2. Verifica-se que quando se trata de contrato de locação residencial é possível contrapor o direito à moradia de fiadores ao igualmente relevante direito à moradia dos locatários, o que não se verifica na hipótese de fiança em contrato de locação de imóvel comercial.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(RE 1.277.481-AgR, Rel. Min. Edson Fachin, Segunda Turma, DJe de 23/11/2020, grifei)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. CONSTITUCIONAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. PRECEDENTE. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

I A jurisprudência de ambas as Turmas do Supremo Tribunal de Federal é no sentido de que é impenhorável o bem de família de fiador de imóvel comercial.

II Prevalência da dignidade da pessoa humana, da família e do direito à moradia em face do possível desestímulo à iniciativa privada. Precedentes.

III Agravo Regimental a que se nega provimento.

(RE 1.280.519-AgR, Rel. Min. Ricardo Lewandowski, Segunda Turma, DJe de 9/11/2020, grifei) Segundo agravo regimental em recurso extraordinário.

2. Direito Processual Civil. 3. Contrato de locação de imóvel comercial. Impenhorabilidade de bem de família do fiador. 4. Proteção da dignidade da pessoa humana e da família. Prevalência do direito à moradia. Precedentes. 5. Ausência de argumentos capazes de infirmar a decisão agravada. 6. Negado provimento ao agravo regimental. Verba honorária majorada em 10%.

(RE 1.242.616-AgR-segundo, Rel. Min. Gilmar Mendes, Segunda Turma, DJe de 1º/9/2020, grifei)

AGRAVO INTERNO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. FUNDAMENTAÇÃO A RESPEITO DA REPERCUSSÃO GERAL. INSUFICIÊNCIA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM ENTENDIMENTO FIXADO PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL NO JULGAMENTO DO RE 612.360-RG (Rel. Min. ELLEN GRACIE, Tema 295).

(...)

3. O acórdão não divergiu do entendimento firmado pelo Plenário desta CORTE, no julgamento do mérito da repercussão geral reconhecida no RE 612.360-RG (Rel. Min. ELLEN GRACIE, Tema 295)

4. Agravo Interno a que se nega provimento. Na forma do art. 1.021, §§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil de 2015, em caso de votação unânime, fica condenado o agravante a pagar ao agravado multa de um por cento do valor atualizado da causa, cujo depósito prévio passa a ser condição para a interposição de qualquer outro recurso (à exceção da Fazenda Pública e do beneficiário de gratuidade da justiça, que farão o pagamento ao final).

(RE 1.269.550-AgR, Rel. Min. Alexandre de Moraes, Primeira Turma, DJe de 8/9/2020, grifei)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. GARANTIA COMERCIAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE EM REPERCUSSÃO GERAL.

# Superior Tribunal de Justiça

1. O Supremo Tribunal Federal entende que o art. 3º, VII, da Lei nº 8.099/1990, ao tratar da garantia qualificada, não fez qualquer diferenciação quanto à natureza do contrato de locação, dessa forma independe se a garantia é residencial ou comercial (RE 612.360- RG, Relª. Minª. Ellen Gracie).

2. Inaplicável o art. 85, § 11, do CPC/2015, uma vez que não houve prévia fixação de honorários advocatícios de sucumbência.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (RE 1.240.968-ED-AgR, Rel. Min. Roberto Barroso, Primeira Turma, DJe de 6/4/2020, grifei)

Agravo regimental no recurso extraordinário com agravo. Penhora de imóvel em execução decorrente de falta de pagamento de aluguel. Alegada impenhorabilidade, por se tratar de bem de família. Impossibilidade. Precedentes.

1. A jurisprudência da Corte assentou a perfeita constitucionalidade da norma do art. 3º, inciso VIII, da Lei nº 8.009/90.

2. Inviável a pretendida interpretação restritiva dessa norma consistente na impenhorabilidade do aludido bem em caso de dívida decorrente de locação comercial.

3. Os agravantes, ademais, não impugnaram todos os fundamentos da decisão agravada. Inadmissibilidade, nos termos da Súmula nº 283 desta Corte.

4. Agravo regimental não provido.

(ARE 720.101-AgR, Rel. Min. Dias Toffoli, Primeira Turma, DJe de 8/5/2013, grifei)

É de se ressaltar que o dissenso jurisprudencial entre as Turmas deste Tribunal resultou na interposição de embargos de divergência contra vários acórdãos, dentre os quais aquele proferido pela Primeira Turma no julgamento do RE 605.709, Redatora para o acórdão Ministra Rosa Weber, DJe de 18/2/2019. Apesar de inicialmente admitidos e distribuídos nos termos regimentais, os referidos embargos de divergência foram posteriormente inadmitidos pelo Ministro Celso de Mello. Pendem de julgamento, ainda, sob a Relatoria do Ministro Nunes Marques, os embargos de declaração opostos à referida decisão de inadmissibilidade.

**Destarte, é certo que a vexata quaestio transcende os limites subjetivos da causa, porquanto o tema em apreço sobressai do ponto de vista constitucional, especialmente em razão da necessidade de se conferir estabilidade aos pronunciamentos desta Corte quanto à penhorabilidade de bem de família do fiador de contrato de locação de imóvel comercial e, mediante a sistemática de precedentes qualificados, garantir aplicação uniforme da Constituição Federal, com previsibilidade para os jurisdicionados.**

**Configura-se, assim, a relevância da matéria sob as perspectivas econômica, social e jurídica (artigo 1.035, § 1º, do Código de Processo Civil), bem como a transcendência da questão cuja repercussão geral ora se submete ao escrutínio desta Suprema Corte. Nesse sentido, tenho que a controvérsia constitucional em apreço ultrapassa os interesses das partes, avultandose relevante do ponto de vista econômico, político, social e jurídico.**

Ex positis, nos termos do artigo 1.035 do Código de Processo Civil e artigo 323 do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, manifesto-me pela

EXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL DA QUESTÃO CONSTITUCIONAL SUSCITADA e submeto a matéria à apreciação dos demais Ministros da Corte.

5. Nesse quadro, uma vez evidenciado o caráter multitudinário e relevante da mencionada questão jurídica — notadamente em razão do *distinguish* efetivado pelo STF no RE nº 605.709/SP — e o preenchimento dos demais requisitos exigidos pelos artigos 1.036, § 6º, do CPC de 2015 e 257-A, § 1º, do RISTJ, considero ser caso de afetação do presente recurso especial como representativo da controvérsia, conjuntamente com o **REsp 1.822.033/PR**, nos termos do § 5º do artigo 1.036 do CPC de 2015, para que ambos sejam julgados pela Segunda Seção, sob o rito dos repetitivos.

Por outro lado, não se revela adequada, a meu ver, a determinação de suspensão de todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão no território nacional (artigo 1.037, inciso II, do atual *Codex* processual).

6. Ante o exposto, proponho:

(i) a afetação do presente recurso especial e do **REsp 1.822.040/PR** ao rito do artigo 1.036 do CPC de 2015;

(ii) a delimitação da controvérsia nos seguintes termos: **definir a possibilidade ou não de penhora do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial;**

(iii) que não seja determinada a suspensão dos processos pendentes que versem sobre a mesma questão jurídica;

(iv) que se proceda à comunicação, com cópia da decisão colegiada de afetação, aos Ministros da Segunda Seção desta Corte e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça e dos Tribunais Regionais Federais;

(v) que seja dada ciência, facultada a atuação nos autos como *amici curiae*, à Defensoria Pública da União (DPU) e à Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis - ABADI; e

(vi) a oportuna vista ao Ministério Público Federal para parecer, nos termos do artigo 1.038, III, § 1º, do CPC de 2015.

É como voto.

**ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.033 - PR (2019/0178566-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA**  
**ADVOGADOS** : **PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765**  
**CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855**  
**BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455**  
**SOC. de ADV. RECORRIDO** : **CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS**  
**RECORRIDO** : **CECÍLIA NARESSI CAMILO**  
**RECORRIDO** : **JORGE SALOMAO CAMILO FILHO**  
**RECORRIDO** : **ASTRATH & CAMILO LTDA**  
**ADVOGADO** : **RAPHAEL ANDERSON LUQUE - PR037141**

**ADITAMENTO AO VOTO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:**

1. Cuida-se de esclarecimento necessário com relação às razões da afetação decorrentes das importantes ponderações lançadas no voto da em. Min. Nancy Andrighi.

Malgrado reconhecendo a eminente ministra que se trata “de tema de extremada e sensível relevância”, ponderou que tal afetação pode ser recomendada em momento futuro e em diferentes circunstâncias, relegando a análise da matéria.

2. No entanto, penso, *data venia*, que é exatamente o oposto.

A atualidade e a multiplicidade de processos com divergência sobre o tema é que, em verdade, demonstram que o instante da presente afetação é o mais pertinente, certificando tanto para a comunidade jurídica, assim como para a sociedade em geral, que a questão merece e está sendo objeto de análise, de forma consentânea, pelo Supremo Tribunal Federal - que já havia reconhecido a constitucionalidade da lei, por duas vezes (RE 407.688/SP, Rel. Ministro Cezar Peluso, julgado em 8.2.2006, publicado no DJ de 6.10.2006, e RE 612.360/SP, Rel. Ministra Ellen Gracie, julgado em 13.8.2010, publicado no DJe de 3.9.2010), - e pelo Superior Tribunal de Justiça - que definiu tese sobre o tema em sede de repetitivo (REsp 1363368/MS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 12/11/2014, DJe 21/11/2014) e por enunciado sumular (nº 549/STJ) .

Fato é que o STJ, inevitavelmente, terá que se debruçar sobre o problema jurídico em debate, justamente porque orientou a tese em julgamento no Tema Repetitivo n. 708, bem como por ter sedimentando o seu posicionamento em Súmula, atraindo a sua competência e sua pronta pertinência para analisar e decidir sobre a *questio*, obviamente pelo ângulo infraconstitucional, sem abdicar de sua importância e de suas competências.

# Superior Tribunal de Justiça

Circunstâncias, aliás, que não passaram despercebidas pelo Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, nem pelo ilustre membro do *Parquet*, ambos opinando pela afetação imediata do tema, inclusive porque a afetação decorreu de reclamos dos Tribunais de Justiça.

Portanto, a conveniência - *rectius necessidade* - da afetação, a meu ver, é latente.

O equívoco, ao que me parece, seria ficar inerte perante os jurisdicionados que clamam por uma pronta manifestação da Corte em relação ao *distinguishing* efetivado, em momento anterior, pelo Supremo, e que vem sendo objeto de inúmeras pretensões e recursos.

Por outro lado, não há impedimento legal para que o STJ julgue em recurso repetitivo e oriente a matéria, ainda que em certa medida apreciada pelo STF (o tema em debate é um exemplo clarividente de tal situação), como já o fez inúmeras vezes.

Abrir mão desta possibilidade e aguardar novo pronunciamento do STF, a meu juízo, representa diminuição do papel de nossa Corte, além de precedente perigoso, pois em outras demandas em que haja grande número de recursos, não poderá o STJ travar a subida de especiais se houver repercussão geral de matéria similar no STF.

Ademais, a questão, como se percebe, envolve manifesta discussão infraconstitucional, penhorabilidade do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação.

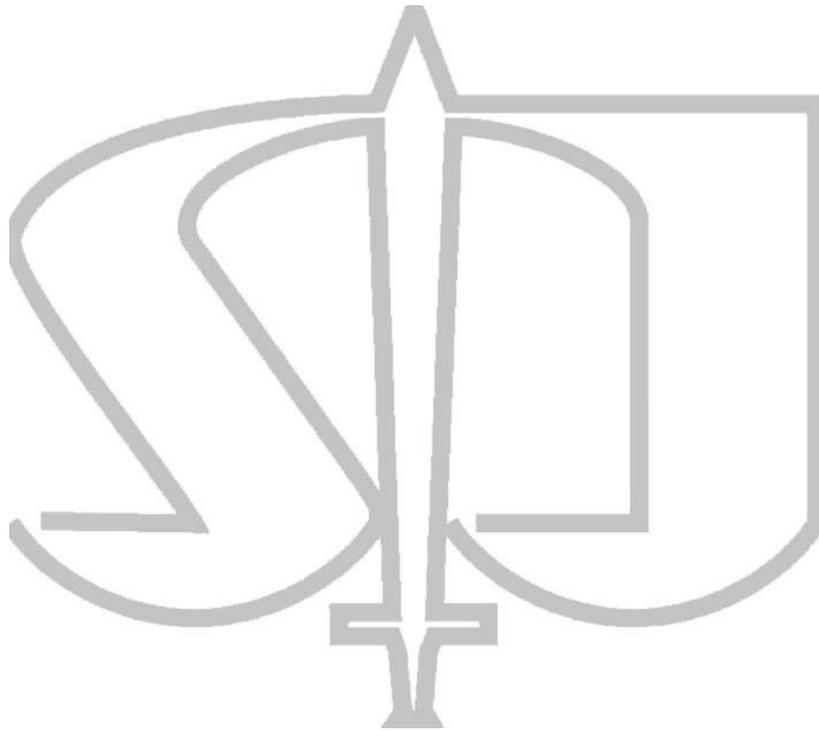
3. Outrossim, não se pode olvidar que, ao contrário do que foi considerado pela ilustre divergência, a regra, na hipótese de interposição conjunta de recurso extraordinário e recurso especial, é que os autos sejam remetidos primeiramente ao STJ e, apenas após concluído o julgamento do especial, sejam remetidos à Corte Suprema para apreciação do recurso extraordinário, se este não estiver prejudicado" (CPC, § 1º, do art. 1031).

A celeridade e eficiência clamam que o STJ movimente-se, ouvindo as partes, autorizando o ingresso de *amicus curiae*, decidindo intercorrências dentre outras medidas, e fique pronto para, no momento adequado, pautar os processos em discussão, definindo o tema pela técnica do art. 1036 e segs. do CPC.

Não se pode desconsiderar o fato, como bem destacado pela Min. Nancy Andrighi, de que não houve suspensão dos processos atinentes ao Tema 1.127/STF. Todavia, nada impede que, conforme propugna a divergência e se for o caso, após a afetação dos recursos especiais, delibere o STJ pelo sobrestamento do julgamento da tese repetitiva até a definição do Tema 1.127/STF, a depender do momento e das manifestações das partes.

# *Superior Tribunal de Justiça*

4. Assim, a presente afetação demonstra a atenção, o prestígio e a deferência do STJ em afetar matéria com repercussão jurídica em ambas as Cortes e que clama uma resposta adequada e pertinente.



# Superior Tribunal de Justiça

ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.033 - PR (2019/0178566-3)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO  
RECORRENTE : CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER  
MARINGA  
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765  
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855  
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455  
SOC. de ADV. : CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
RECORRIDO : CECÍLIA NARESSI CAMILO  
RECORRIDO : JORGE SALOMAO CAMILO FILHO  
RECORRIDO : ASTRATH & CAMILO LTDA  
ADVOGADO : RAPHAEL ANDERSON LUQUE - PR037141

## VOTO

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

Cuida-se de proposta de afetação de recursos especiais ao rito dos arts. 1.036 e ss. do CPC/15 e 256-I e ss. do RISTJ (recursos especiais repetitivos).

1. RESP 1.822.033/PR

Ação: de execução de título extrajudicial, relacionada a dívida por aluguéis em virtude de contrato de locação comercial, ajuizada por CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO CATUAÍ SHOPPING CENTER MARINGÁ em desfavor de ASTRATH & CAMILO LTDA. ME, CECÍLIA NARESSI CAMILO e JORGE SALOMÃO CAMILO FILHO, e na qual foi penhorado imóvel pertencente a CECÍLIA NARESSI CAMILO e JORGE SALOMÃO CAMILO FILHO, fiadores do referido contrato.

Decisão: indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade de seu imóvel bem de família dos fiadores.

Acórdão: deu provimento ao agravo de instrumento interposto por ASTRATH & CAMILO LTDA. ME, CECÍLIA NARESSI CAMILO, e JORGE SALOMÃO CAMILO FILHO para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel bem de família dos

fiadores, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 112-113):

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DECISÃO AGRAVADA QUE REJEITOU A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – NÃO RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA, POR SE TRATAR DE FIANÇA PRESTADA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL - ARTIGO 3º DA LEI Nº 8009/90 – RECONHECIMENTO PELA JURISPRUDÊNCIA DE RELATIVIZAÇÃO DA NORMA LEGAL, EM INTERPRETAÇÃO CONSONANTE, QUANDO HAJA CONFRONTAÇÃO DE DIREITOS CONSTITUCIONAIS, PREPONDERANDO O DIREITO À PROTEÇÃO DA MORADIA, EM CASO DE LOCAÇÃO COMERCIAL – DECISÃO AGRAVADA QUE NÃO GARANTE PROTEÇÃO AO DIREITO DE MORADIA DO IDOSO, CONFORME ARTIGO 37 DA LEI Nº 10.741/2003 – ILEGALIDADE VERIFICADA – DECISÃO REFORMADA – HONORÁRIOS RECURSAIS – NÃO CABIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. Quando a penhora recai sobre bem de família de copropriedade de fiadores idosos, dado em garantia em contrato de locação comercial, há de se proteger o direito à moradia, considerando ilegal o ato, diante de sua reconhecida impenhorabilidade, conforme ponderação de princípios constitucionais.

2. Prepondera o direito à moradia sobre o da livre iniciativa, nestes casos, mantendo-se a penhorabilidade somente quando o bem for dado em garantia em locação residencial, conforme deliberado pelo Pretório Excelso no julgamento do RE 605.709/SP.

Embargos de declaração: opostos por CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO CATUAÍ SHOPPING CENTER MARINGÁ, foram rejeitados.

Recurso especial: interposto por CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO CATUAÍ SHOPPING CENTER MARINGÁ com substrato nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, aponta-se a violação dos arts. 3º, inciso VI, da Lei nº 8.009/1990 e 926, 927, III E IV E 932, IV, "a" e "b", todos do CPC /15, bem como dissídio jurisprudencial.

Argumenta-se, essencialmente, que a concessão de fiança nos contratos de locação é exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família, mesmo que se trate de locação comercial.

Recurso extraordinário: aponta a violação dos arts. 1º, *caput*, IV, e

170, caput, da CF/88, além de divergência jurisprudencial.

Decisão de admissibilidade: admitiu o recurso especial, indicando-o como representativo de controvérsia; e admitiu, igualmente, o recurso extraordinário.

## 2. RESP 1.822.040/PR

Ação: de execução de título extrajudicial, relacionada a dívida por aluguéis em virtude de contrato de locação comercial, ajuizada por CRYSTAL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA. em desfavor de JORGE ANTONIO DA SILVA, e na qual foi penhorado imóvel residencial pertencente ao executado.

Decisão: indeferiu o pedido do executado de reconhecimento da impenhorabilidade de seu bem imóvel como bem de família.

Acórdão: conheceu parcialmente e negou provimento ao agravo de instrumento interposto por JORGE ANTONIO DA SILVA, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 364):

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO VEICULA "GARANTIA" COMO MATÉRIA TRATADA. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO QUE SE LIMITA A ANÁLISE DA PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. POSSIBILIDADE DE RESTRIÇÃO DO BEM. SÚMULA N. 549 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE CONVICÇÃO QUE EVIDENCIEM A PROBABILIDADE DO DIREITO INVOCADO. ART. 300 DA LEI N. 13.105/2015 (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL).

1. A matéria impugnada nas razões recursais que não figuram entre aquelas apreciadas pelo Juízo originário, configura, nesta instância, inovação recursal cuja matéria não pode ser conhecida.

2. O bem de família do fiador é passível de restrição consoante se extrai do conteúdo da Súmula n. 549 do Superior Tribunal de Justiça ("é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação").

3. Recurso de agravo de instrumento parcialmente conhecido, e, nesta extensão, não provido.

Recurso especial: interposto por JORGE ANTONIO DA SILVA com substrato na alínea "a" do permissivo constitucional, aponta-se a violação do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990.

Argumenta-se, essencialmente, que a impenhorabilidade do bem de família do fiador prevalece nos contratos de locação comercial.

Recurso extraordinário: interposto por JORGE ANTONIO DA SILVA, aponta a violação dos arts. 1º, III, e 6º, *caput*, da CF/88, além de divergência jurisprudencial.

Decisão de admissibilidade: admitiu o recurso especial, indicando-o como representativo de controvérsia; e admitiu, igualmente, o recurso extraordinário.

### 3. AFETAÇÃO

Decisão da Presidência da Comissão Gestora de Precedentes: qualificou os recursos como representativos de controvérsia, consignando existir a possibilidade de o STJ realizar juízo de distinção (*distinguishing*) entre a hipótese do caso concreto e a tese firmada por ocasião do julgamento do Tema 708/STJ (REsp 1.363.368/MS) em virtude de recente entendimento da Primeira Turma do STF.

Parecer do MPF: opinou pela admissão do recurso especial como representativo de controvérsia.

Proposta de afetação: Em seu voto, o Exmo. Min. Luis Felipe Salomão, Relator, propõe a afetação do recurso à 2ª Seção para que se delibere sobre a seguinte questão, assim delimitada: "*penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação*

*comercial*.

Na fundamentação, destacou o e. Relator que a matéria objeto da proposta – penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial – apesar de potencialmente abrangida pelo Tema repetitivo 708/STJ (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), foi objeto de recente decisão de distinção do STF.

Ressaltou que, evidenciado o caráter multitudinário e relevante da mencionada questão jurídica, haveria interesse na realização de distinção, sobretudo porque o STF teria reconhecido a repercussão geral da questão relacionada à locação comercial (Tema 1.127/STF).

Por fim, considerou desnecessária e imprópria a suspensão da tramitação de todos os processos em curso em todo o território nacional que versem sobre o tema delimitado.

É O RELATO DO NECESSÁRIO. PASSO A VOTAR.

O propósito do presente incidente é averiguar se é conveniente a afetação dos recursos especiais ao rito dos repetitivos.

## 1. DO INCONVENIÊNCIA DA AFETAÇÃO

A controvérsia inscrita nos recursos especiais submetidos à presente proposta de afetação possui natureza híbrida, constitucional e infraconstitucional, porquanto envolve não só a interpretação do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90, mas também a verificação da constitucionalidade desse dispositivo legal à luz da previsão do direito social à moradia, previsto no art. 6º, *caput*, da CF/88.

Foi essa, aliás, a circunstância que motivou a interposição conjunta,

# Superior Tribunal de Justiça

pelos recorrentes, de recursos especiais e recursos extraordinários, destinados a enfrentar a matéria, respectivamente, sob o matiz infraconstitucional e constitucional, na conformidade com a previsão do art. 1.031 do CPC/15.

Ocorre, entretanto, que, diante dos recentes pronunciamentos do e. STF, notadamente o reconhecimento da repercussão geral do RE 1.307.334 /SP, afetado como Tema 1.127/STF, os presentes recursos se enquadram na previsão do art. 1.031, § 2º, do CPC/15, pois o julgamento dos recursos extraordinários interpostos pelos recorrentes tem o condão de, hipoteticamente, prejudicar o julgamento dos presentes recursos especiais.

Realmente, no citado Tema 1.127/STF, a Corte Constitucional se propõe a fazer um juízo de distinção (*distinguishing*) entre a hipótese concreta e a tese do Tema 295/STF, que, sob o prisma constitucional, admite a penhora de bem de família do locador em contratos de locação.

Há, somente, portanto, duas soluções possíveis do referido julgamento: *a*/ não se reconhece a existência de distinção constitucional, sendo, pois, aplicável a regra geral do Tema 295/STF (de orientação idêntica à do Tema 708/STJ), pela penhorabilidade do referido bem; ou *b*/há distinção constitucional, e, portanto, a penhora de bem de família do fiador nos contratos de locação comercial é inconstitucional.

Prevalendo a segunda solução, é possível que seja declarada, consoante se se infere da fundamentação da Primeira Turma do e. STF nos autos do RE 605.709, a revogação, diante de não recepção pela CF/88 – decorrente da superveniente redação do art. 6º, *caput*, da Carta Magna, conferida pela Emenda Constitucional 26/2000 –, da interpretação do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 que admita a penhora de bem de família do fiador de contrato de locação comercial.

Consta, de fato, na ementa do referido julgado, o entendimento de

# *Superior Tribunal de Justiça*

que o sacrifício do " *bem de família do fiador, destinado à sua moradia, [...] não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa*", tratando-se de " *interpretação do art. 3º, VII, da lei 8.009/90 não recepcionada pela EC 26/00* (STF, RE 605709, Primeira Turma, DJe 18/02/19, sem destaque no original).

A eventual solução do recurso extraordinário nesse sentido acarretaria a prejudicialidade dos recursos especiais, por perda do objeto do parâmetro infraconstitucional de aferição (não recepção, e consequente revogação, da interpretação do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90).

A regra aplicável aos presentes recursos especiais deve, portanto, ser a do sobrestamento do seu julgamento e remessa dos autos ao Supremo Tribunal Federal, conforme prevê o art. 1.031, § 2º, do CPC/15.

Não o suficiente, caso não seja reconhecida a prejudicialidade dos recursos extraordinários e da matéria constitucional frente aos recursos especiais e, por conseguinte, acolhida a remessa dos autos ao STF – fundamento suficiente para, por si só, afastar a conveniência da afetação dos presentes recursos especiais ao rito dos repetitivos no presente momento – há de se considerar a possibilidade de o juízo de constitucionalidade proferido em momento posterior pelo e. STF ter o condão de divergir da eventual manifestação de mérito do STJ a respeito da possibilidade ou não de penhora de bem de família de fiador de contrato de locação comercial.

Com efeito, consoante se extrai do acórdão do Tema 1.127/STF, proferido nos autos do 1307334/SP, o propósito visado pela e. Corte Constitucional ao reconhecer a repercussão geral do tema aqui ventilado foi o de " *mediante a sistemática de precedentes qualificados, garantir aplicação uniforme da Constituição Federal, com previsibilidade para os jurisdicionados*" (RE

1.307.334 RG/SP, Plenário Virtual, DJe de 09/03/2021, sem destaque no original).

Nessa situação, caberia, pois, ao STJ adequar sua orientação ao entendimento da Corte Constitucional, o que atuaria em desprestígio da celeridade processual e da segurança jurídica, principais fundamentos da previsão do instituto dos recursos repetitivos, sobretudo porque lá não houve e aqui não há determinação de suspensão da tramitação dos processos e recursos que versem sobre o tema jurídico controvertido.

Dessa forma, ainda que se trate de tema de extremada e sensível relevância e cuja afetação possa ser recomendada, em momento oportuno e em diferentes circunstâncias, o atual cenário indica, com a máxima vênia devida ao e. Relator e às opiniões em contrário, não estar presente a conveniência da submissão dos presentes recursos especiais ao rito dos repetitivos.

## 2. CONCLUSÃO

Forte nessas razões, considerando que seria INCONVENIENTE, por prematura, a afetação do tema em debate ao rito dos repetitivos, peço vênias ao e. Relator e às opiniões em contrário para NÃO AFETAR os presentes recursos especiais.

Considerando, ainda, que foram interpostos, conjunta e concomitantemente, recursos especiais e extraordinários, que a matéria constitucional teve sua repercussão geral reconhecida, no Tema 1.127/STF, e que o julgamento dos recursos extraordinários é prejudicial ao dos recursos especiais, voto pelo SOBRESTAMENTO de seu julgamento e pela REMESSA dos autos ao e. STF, na forma do art. 1.031, § 2º, do CPC/15.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2019/0178566-3 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.822.033 / PR** **ProAfR no**

Números Origem: 00192450320158160017 00218385120188160000 192450320158160017  
218385120188160000

Sessão Virtual de 05/05/2021 a 11/05/2021

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Secretária

Bela. **ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER**

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Fiança

**PROPOSTA DE AFETAÇÃO**

RECORRENTE : CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER  
MARINGA  
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765  
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855  
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455  
SOC. de ADV. : CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
RECORRIDO : CECÍLIA NARESSI CAMILO  
RECORRIDO : JORGE SALOMAO CAMILO FILHO  
RECORRIDO : ASTRATH & CAMILO LTDA  
ADVOGADO : RAPHAEL ANDERSON LUQUE - PR037141

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por maioria, afetou o recurso especial ao rito dos recursos repetitivos (artigo 1.036 do CPC/2015), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, sem suspensão dos processos pendentes que versem sobre a mesma questão jurídica, para delimitação da seguinte controvérsia: "definir a possibilidade ou não de penhora do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial".

Votaram com o Sr. Ministro Relator os Ministros Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Vencida a Sra. Ministra Nancy Andrighi, que votou pela não afetação e remessa dos autos ao Supremo Tribunal Federal.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.