



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1789505 - SP (2018/0344105-2)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI

RECORRENTE :

ADVOGADO :

RECORRENTE :

ADVOGADO :

RECORRIDO :

ADVOGADO :

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM CAUÇÃO - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE REJEITARAM O PEDIDO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE.

Hipótese: possibilidade de penhora de bem de família oferecido como caução, pelos recorrentes, em contrato de locação comercial firmado entre o recorrido e terceiro.

1. O escopo da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas sim a entidade familiar no seu conceito mais amplo, razão pela qual as hipóteses permissivas da penhora do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva. Precedentes.

2. O benefício conferido pela mencionada lei é norma cogente, que contém princípio de ordem pública, motivo pelo qual o oferecimento do bem em garantia, *como regra*, não implica renúncia à proteção legal, não sendo circunstância suficiente para afastar o direito fundamental à moradia, corolário do princípio da dignidade da pessoa humana. Precedentes.

3. A caução levada a registro, embora constitua garantia real, não encontra previsão em qualquer das exceções contidas no

artigo 3º da Lei nº 8.009/1990, devendo, *em regra*, prevalecer a impenhorabilidade do imóvel, quando se tratar de bem de família.

4. Na hipótese, contudo, verifica-se inviável reconhecer, de plano, a alegada impenhorabilidade, pois os requisitos para que o imóvel seja considerado bem de família não foram objeto de averiguação na instância de origem, sendo inviável proceder-se à aplicação do direito à espécie no âmbito desta Corte Superior por demandar o exame de fatos e provas, cuja análise compete ao Tribunal de origem.

5. Recurso especial parcialmente provido a fim de determinar o retorno dos autos à Corte *a quo* para que, à luz da proteção conferida ao bem de família pela Lei nº 8.009/1990 e afastada a exceção invocada no acórdão recorrido, proceda ao reexame do agravo de instrumento, analisando-se se o imóvel penhorado no caso concreto preenche os requisitos para se caracterizar como tal.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de recurso especial, interposto por [REDACTED] com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, desafiando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na origem, os ora recorrentes manejaram agravo de instrumento, nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por [REDACTED] em face de decisão proferida pelo juízo de primeira instância, o qual rejeitou a alegação de impenhorabilidade de bem de família oferecido como caução pelos então agravantes em contrato de locação comercial firmado pelo agravado e terceiro.

A Corte local entendeu pelo perecimento do direito de invocar o benefício da impenhorabilidade, porquanto (i) a semelhança da caução com o instituto da hipoteca faz incidir a exceção prevista no artigo 3º, V, da Lei nº 8.009/90 e (ii) houve renúncia expressa à eventual proteção de bem de família pelos caucionantes.

O acórdão restou assim ementado (e-STJ, fl. 260):

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de execução - Locação - Caução - Garantia real - Penhora de imóvel residencial - Exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família - Exegese do artigo 3º, V, da Lei 8.009/90. Agravo de instrumento conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

Daí a interposição do recurso especial às fls. 264-292 (e-STJ), em cujas razões a parte recorrente sustenta a existência de violação ao art. 3º da Lei nº 8.009/90. Defende, em síntese, que a impenhorabilidade do bem de família só pode ser afastada nas hipóteses taxativas previstas no mencionado artigo, as quais, portanto, não devem ser estendidas para abarcar casos em que a garantia é prestada na forma de caução.

Aponta, ainda, divergência jurisprudencial acerca do tema e requer a reforma do aresto estadual para desconstituir o ato de constrição do imóvel.

Contrarrazões apresentadas às fls. 317-336 (e-STJ).

Admitido o processamento do recurso na origem, consoante decisão de fls. 337-338 (e-STJ), ascenderam os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 344/347, e-STJ), deu-se provimento ao recurso especial para desconstituir a penhora do imóvel tido como bem de família e objeto de caução.

Irresignada, a parte adversa manejou agravo interno (fls. 349/370, e-STJ), o qual foi parcialmente provido pela Quarta Turma, na sessão de julgamento de 28/09/2021, para anular a decisão monocrática agravada a fim de que o recurso especial fosse futuramente incluído em pauta de julgamento.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O reclamo merece prosperar em parte, nos termos a seguir expostos.

1. Cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade de penhora de bem de família, o qual, conforme se depreende da leitura do acórdão recorrido, foi oferecido

como caução pelos recorrentes em contrato de locação comercial firmado entre recorrido e terceiro.

Tal como narrado, o Tribunal de origem entendeu pelo perecimento do direito de invocar o benefício da impenhorabilidade, porquanto (i) a semelhança da caução com o instituto da hipoteca faz incidir a exceção prevista no artigo 3º, V, da Lei nº 8.009/90 e (ii) houve renúncia expressa à eventual proteção de bem de família pelos caucionantes.

Com efeito, a impenhorabilidade do bem de família é instituto que protege direitos fundamentais, tais como a dignidade da pessoa humana e a moradia, que devem funcionar como vetores axiológicos do nosso ordenamento jurídico. O bem de família, por sua vez, *“é um patrimônio especial, que se institui por ato jurídico de natureza especial, pelo qual o proprietário de determinado imóvel, nos termos da lei, cria um benefício de natureza econômica, com escopo de garantir a sobrevivência da família, em seu mínimo existencial, como célula indispensável à realização da justiça social”* (AZEVEDO, Villaça Azevedo; Bem de Família. Comentários à Lei 8.009/90; Revista dos Tribunais, 2002; p. 107).

Por tal razão, as normas protetivas desses direitos devem ser interpretadas restritivamente, sendo vedado ao julgador criar novas hipóteses de limitação da impenhorabilidade do bem de família, isto é, dos direitos fundamentais que regem a matéria. O escopo da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas sim a entidade familiar no seu conceito mais amplo, razão pela qual as hipóteses permissivas da penhora do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA QUE DECRETOU O DIVÓRCIO DO CASAL COM PARTILHA DE BENS - DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE REPUTOU IMPENHORÁVEL O IMÓVEL PERTENCE À EX-CÔNJUGE VIRAGO, POR SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA - TRIBUNAL A QUO QUE AUTORIZOU A PENHORA EM RAZÃO DA EX-CONSORTE TER SE OBRIGADO A INDENIZAR O EXEQUENTE PELA PARTE QUE LHE CABIA NA MEAÇÃO, TENDO INSERIDO A HIPÓTESE NA EXCEÇÃO ESTABELECIDADA NO INCISO II DO ARTIGO 3º DA LEI Nº 8.009/90.

IRRESIGNAÇÃO DA EXECUTADA.

[...]

2.2 Há violação pelo acórdão local aos ditames da Lei nº 8.009/90, dada a interpretação elástica ao texto legal, por considerar que o crédito do exequente, embora não seja decorrente de financiamento do imóvel ou sua construção, mas oriundo de dívida civil estabelecida quando da meação de bens em ação de divórcio, se enquadraria na exceção prevista no inciso II, do art. 3º da Lei nº 8.009/90.

2.3 O escopo da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas visa à proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo, motivo pelo qual as hipóteses de exceção à impenhorabilidade do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem ser interpretados restritivamente. Precedentes.

[...]

3. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, provido.

(REsp 1862925/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/05/2020, DJe 23/06/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE PERDAS E DANOS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEVANTAMENTO DE PENHORA SOBRE IMÓVEL CONSIDERADO COMO BEM DE FAMÍLIA. INDENIZAÇÃO CIVIL ORIUNDA DE CONDUTA TIPIFICADA COMO ILÍCITO PENAL. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, VI, DA LEI 8.009/90. IMPOSSIBILIDADE. IMPENHORABILIDADE MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O escopo da Lei 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas visa à proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo, motivo pelo qual as hipóteses de exceção à impenhorabilidade do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva.

[...]

3. O art. 3º, VI, da Lei 8.009/90 representa norma de exceção à ampla proteção legal conferida ao bem de família. Dessa forma, a regra interpretativa aplicável não deve ser estendida a outras hipóteses não previstas pelo legislador.

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp 1357413/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2018, DJe 25/10/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. VIOLAÇÃO AO ART. 3º, V, DA LEI N. 8.009/90 CARACTERIZADA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90 representa norma de exceção à ampla proteção legal conferida ao bem de família; dessa forma, a regra interpretativa aplicável não deve ser estendida a outras hipóteses não previstas pelo legislador, uma vez que, do contrário, estar-se-ia ampliando as restrições à proteção legal. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1561079/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018)

É sabido que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, concernente à fiança concedida em contrato de locação, não deve ser estendida, isto é, interpretada de forma ampliativa, para abarcar casos de bem de família oferecidos em caução.

Isso porque a fiança e a caução são institutos explicitamente diferenciadas pelo legislador enquanto modalidades de garantia do contrato de locação, nos termos do art. 37 da Lei 8.245/1991. Trata-se de mecanismos com regras e dinâmica de funcionamento próprias, cuja equiparação em suas consequências implicaria inconsistência sistêmica.

Sobre o tema, o doutrinador Luiz Antonio Scavone Júnior esclarece que "*a caução é a cautela, precaução e, juridicamente, a submissão de um bem ou uma pessoa a uma obrigação ou dívida pré-constituída. Portanto, a caução é gênero, do qual são espécies a hipoteca, o penhor, a anticrese, o aval, a fiança etc*" (SCAVONE JR., Luiz Antonio; Direito Imobiliário - Teoria e Prática; 7. ed. rev. atual. e ampl.; Rio de Janeiro: Forense, 2014; p. 1.062).

A partir dessa conceituação, ensina Abílio Manuel Mota Veloso de Araújo:

No entanto, o art. 38 da LI determina que a caução pode ser de bens móveis, imóveis, dinheiro, títulos ou ações. Ou seja, apesar de a caução poder apresentar natureza de garantia real ou fidejussória, é certo que a Lei do Inquilinato restringe esta modalidade de garantia apenas àquela primeira

natureza, posto que a fiança, outra modalidade prevista na lei, já assume a qualidade da garantia pessoal.

É importante lembrar que **o imóvel ou móvel caucionados não estão dentre as exceções da Lei 8.009/1990, de modo que, sendo o imóvel único da entidade familiar ou do casal**, ou móvel que guarneça o imóvel nos termos do art. 1º e § 1º desta lei, **serão impenhoráveis e não poderão servir para satisfação do crédito do locador em eventual demanda judicial**. Não se trata, *in casu*, de obrigação decorrente da fiança, excepcionada pelo inc. VII, do art. 3º, da mesma Lei 8.009/1990.

[...]

Neste contexto, **a caução de imóvel não se confunde com a fiança, que possui natureza pessoal, nem mesmo com a hipoteca**, que apesar de também ser uma garantia real, somente se formaliza por meio de escritura pública de hipoteca, com o necessário registro na matrícula do imóvel, ao passo que a caução de imóvel deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula do bem dado em garantia, nos termos do art. 38, § 1º, da LI.

[...]

Desse modo, configurada a distinção da caução de imóvel entre a fiança e a hipoteca, não se poderia enquadrar a caução de imóvel em qualquer das hipóteses de exceção da impenhorabilidade do bem de família descritas no art. 3º da Lei 8.009/1990, por duas simples razões: a um - apesar de ser classificada como caução real (que a assemelha à hipoteca), sua formalização se dá pela averbação à margem da respectiva matrícula do imóvel dado em garantia e não por meio de escritura pública de hipoteca, além de no momento de sua constituição ainda não existir crédito específico e determinado, afastando, portanto, a exceção prevista no inc. V, do art. 3º, da LBF; a dois por força normativa (art. 38 da LI), a caução, enquanto garantia locatícia, não poderá ser fidejussória, diferenciando-a da fiança e, portanto, isolando-a da exceção contida no inc. VII, do art. 3º, da LBF.

(ARAÚJO, Abílio Manuel Mota Veloso de; *Locação de Imóvel Comercial e o Bem de Família do Fiador*; Curitiba: Juruá, 2021; p. 54-55)

Assim sendo, consoante asseverado pela eminente Ministra Nancy Andrigui, relatora do REsp 1873594/SP, julgado em 02/03/2021 pela Terceira Turma, "*o legislador optou, expressamente, pela espécie (fiança), e não pelo gênero (caução), não deixando, por conseguinte, margem para dúvidas [...]. Caso o legislador desejasse afastar da regra da impenhorabilidade o imóvel residencial oferecido*

em caução o teria feito, assim como o fez no caso do imóvel dado em garantia hipotecária (art. 3º, V, da Lei 8.009/90)".

Dessa forma, violaria a isonomia e a própria previsibilidade das relações jurídicas estender à caução as gravosas consequências aplicadas à fiança pela Lei nº 8.009/1990. É que o ofertante do bem em caução não aderiu aos efeitos legais atribuídos ao contrato de fiança. Noutros termos, a própria autonomia da vontade, elemento fundamental das relações contratuais, restaria solapada se equiparados os regimes jurídicos em tela.

Aliás, a leitura estrita das hipóteses legais de impenhorabilidade do bem de família foi o principal fundamento do Supremo Tribunal Federal ao analisar a possibilidade de penhora de bem de família de fiador de contrato de locação comercial, em contraste com a locação residencial, nos autos do RE 1.307.334, julgado em 08/03/2022.

Confira-se, a propósito, trecho do voto condutor do Ministro Alexandre de Moraes:

Efetivamente, 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 (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).

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”. Logo, caso a intenção do legislador fosse a de restringir a possibilidade de penhora do imóvel do fiador ao contrato de locação residencial, teria feito expressamente essa ressalva.

[...]

Destarte, **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 3º, VII, da Lei 8.009 /1990.

Ressalte-se ainda que, mesmo nos casos de execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real, hipótese de afastamento da impenhorabilidade do bem de família expressamente prevista em lei (art. 3º, inciso V, da Lei nº 8.009/90), a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça só tem admitido a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não em benefício de terceiro, sendo vedada a presunção de que a garantia fora dada em benefício da família, de sorte a afastar a impenhorabilidade do bem.

Nesse sentido, entre outros: AgInt no AREsp 1806412/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/02/2022; AgInt no AREsp 1155639/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2021; AgInt no REsp 1798345/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/11/2019; AgInt no REsp 1732108/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/05/2019.

No caso dos autos, segundo noticiado no acórdão da Corte de origem, os recorrentes firmaram contrato com o recorrido na qualidade de caucionantes, sendo o objeto da avença locação comercial, cuja locatária e, portanto, beneficiária era a Sra. Shirlei de Brito.

Ademais, no que concerne ao segundo fundamento do acórdão recorrido, esta Corte superior firmou o entendimento no sentido de que a impenhorabilidade do bem de família, por ser decorrente de direitos fundamentais como a dignidade da pessoa humana e a moradia, não só impõe interpretação restritiva de suas exceções como também é, *como regra*, irrenunciável.

Essa compreensão é reforçada pelo fato do benefício conferido pela Lei nº 8.009/90 ser norma cogente, que contém princípio de ordem pública, de modo que sua incidência somente pode ser afastada quando caracterizada hipótese descrita no art. 3º da Lei 8.009/90, não se sustentando o argumento de que a parte dele "abriu mão".

Acerca da norma de ordem pública, veja-se a lição doutrinária:

Uma de suas principais características é servir como elemento limitador da autonomia privada. Elas constituem um mínimo normativo que não pode ser objeto de disposição pelos sujeitos. São, portanto, inderrogáveis e irrenunciáveis.

Outra importante característica, segundo a doutrina majoritária, é sua imperatividade. As normas de ordem pública são cogentes, ou seja, impõem-se por si mesmas, não dando espaço ao arbítrio individual, sendo aplicáveis ex

lege, mesmo quando as pessoas por elas beneficiadas tenham renunciado à tutela normativamente garantida (Lopes, 1960). Isso acontece porque, mesmo nas relações privadas, o desiderato de tais normas não é a proteção específica de determinada parte contratual, mas sim a proteção do bem-comum e dos interesses sociopolíticos de toda a sociedade na qual estão inseridas.

(SANTOS, Igor Ladeira dos; A (im)penhorabilidade do bem de família oferecido como garantia pelo devedor; Revista Síntese: Direito de Família, São Paulo, v. 22, n. 129, p. 19, dez./jan. 2021/2022)

Logo, *em regra*, o oferecimento do bem em garantia não implica renúncia à proteção legal, não sendo circunstância suficiente para afastar o direito fundamental à moradia, corolário do princípio da dignidade da pessoa humana e, portanto, indisponível. Nesse sentido: REsp 1604422/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado recentemente pela Terceira Turma, em 24/08/2021. E ainda:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 03/STJ. EXECUÇÃO FISCAL. BEM DE FAMÍLIA. PROTEÇÃO LEGAL.

1. No regime do CPC/73, a orientação desta Corte firmou-se no sentido de que "a indicação do imóvel como garantia não implica em renúncia ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, em razão da natureza de norma cogente, prevista na Lei n.º 8.009/90" (AgRg no REsp 1108749/SP, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 13/08/2009, DJe 31/08/2009), ou seja, "conforme já assentado pelo STJ, a proteção conferida pela Lei 8.009/1990 não admite renúncia pelo proprietário" (REsp 1487028/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe 18/11/2015). No mesmo sentido: REsp 828.375/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/12/2008, DJe 17/02/2009; REsp 864.962/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/02/2010, DJe 18/02/2010; AgRg nos EREsp 888.654/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 18/03/2011.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1754525/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/11/2019, DJe 27/11/2019)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO

REGIMENTAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ. INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. SUSCITAÇÃO A DESTEMPO. DISSÍDIO ENTRE JULGADOS DA MESMA TURMA. INVIABILIDADE. ALTERAÇÃO NA COMPOSIÇÃO DO COLEGIADO. IRRELEVÂNCIA. BEM DE FAMÍLIA. LEI N. 8.009/1990. IMPENHORABILIDADE ABSOLUTA. RENÚNCIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 168/STJ.

[...]

6. A proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/1990 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada. Incidência da Súmula n. 168/STJ.

7. Agravo regimental desprovido.

(AgRg nos EREsp 888.654/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 18/03/2011)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE SOCIEDADE COMERCIAL UTILIZADO COMO RESIDÊNCIA DOS SÓCIOS. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE RECONHECIDA. ART. 1º DA LEI 8.009/90. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ tem, de forma reiterada e inequívoca, pontuado que o benefício conferido pela Lei 8.009/90 se trata de norma cogente, que contém princípio de ordem pública, e sua incidência somente é afastada se caracterizada alguma hipótese descrita no art. 3º da Lei 8.009/90.

[...]

(EDcl no AREsp 511.486/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2016, DJe 10/03/2016)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. RENÚNCIA. DESCABIMENTO. IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA MÃE DO DEVEDOR. PROVEITO ECONÔMICO REVERTIDO PARA O NÚCLEO FAMILIAR. INEXISTÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA DO INCISO V DO ART. 3º DA LEI N. 8.009/1990.

1. A Lei n. 8.009/1990 é norma cogente e de ordem pública, por isso não

remanesce espaço para renúncia à proteção legal quanto à impenhorabilidade do bem de família.

[...]

(REsp 1180873/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe 26/10/2015)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO REAL DE GARANTIA. CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA. IMÓVEL DADO EM GARANTIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. NÃO INCIDÊNCIA. DÍVIDA CONSTITUÍDA EM FAVOR DA ENTIDADE FAMILIAR. ART. 3º, V, DA LEI N. 8.009/90. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O benefício conferido pela Lei n. 8.009/90 ao instituto do bem de família constitui princípio de ordem pública que não admite a renúncia pelo titular, podendo ser elidido somente se caracterizada qualquer das hipóteses previstas nos incisos do art. 3º e no caput do art. 4º da referida lei.

[...]

(AgRg nos EDcl no REsp 1463694/MS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 13/08/2015)

Vale destacar que não se desconhece julgados desta Quarta Turma, mais especificamente envolvendo imóveis dados como garantia em contratos com cláusula de alienação fiduciária, nos quais se reconheceu a possibilidade de afastar tal entendimento diante da utilização abusiva do benefício, pautados notadamente na vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) e na premissa de que ninguém pode se beneficiar da própria torpeza (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*). Nesse sentido, cita-se: REsp 1595832/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 04/02/2020; REsp 1559348/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/06/2019, DJe 05/08/2019.

Todavia, tais casos não se assemelham ao ora em exame, pois aqui não está em discussão a boa-fé dos caucionantes, mas apenas se é viável alargar as exceções à impenhorabilidade do bem de família descritas na norma.

Ainda assim, no caso em foco, ausente a demonstração de que o objeto contratado tenha revertido em favor da entidade familiar dos caucionantes, tampouco a

configuração de *venire contra factum proprium* no caso concreto, não se pode presumir a má-fé. Consoante já consignado, o bem foi oferecido em caução pelos recorrentes em contrato de locação comercial firmado pelo recorrido e terceiro.

Dessa forma, a caução levada a registro, embora constitua garantia real, não encontra previsão em qualquer das exceções legais, devendo prevalecer a impenhorabilidade do imóvel, quando se tratar de bem de família. Em outros termos, tendo em vista que a caução não se enquadra nas exceções previstas no art. 3º da Lei nº 8.009/1990 e que o oferecimento do bem em garantia não implica em renúncia à proteção legal, constata-se que o acórdão estadual diverge do entendimento firmado por esta Corte Superior.

É esse o entendimento também da Terceira Turma desta Corte, confira-se:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C PEDIDO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

[...]

2. O propósito recursal consiste em dizer acerca da possibilidade de penhora de bem de família oferecido em caução pelo locatário em contrato de locação comercial.

3. Em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.

4. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1887492/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/04/2021, DJe 15/04/2021)

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

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial - contrato de locação.

[...]

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

4. Em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na

possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.

5. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1873203/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 01/12/2020)

Contudo, verifica-se inviável, nessa oportunidade, reconhecer, de plano, a alegada impenhorabilidade, pois os requisitos para que o imóvel seja considerado bem de família não foram objeto de averiguação, sendo inviável proceder-se à aplicação do direito à espécie no âmbito desta Corte Superior por demandar, na hipótese dos autos, o exame de fatos e provas, cuja análise compete, sob pena de supressão de instância, ao Tribunal de origem.

2. Do exposto, vota-se no sentido de dar parcial provimento ao recurso especial a fim de determinar o retorno dos autos à Corte *a quo* para que, à luz da proteção conferida ao bem de família pela Lei nº 8.009/1990, proceda ao reexame do agravo de instrumento, analisando se o imóvel penhorado, no caso concreto, preenche os requisitos para se caracterizar como tal.

É como voto.