



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2233511 - AL(2025/0341893-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : H. M. M. S. COMERCIAL DE JOIAS LTDA
RECORRENTE : HELVIO MARDEY DE SOUZA SANTOS
RECORRENTE : MONALISA CYNTIA DE MAGALHAES SANTOS
ADVOGADO : RODRIGO MARTINS DA SILVA - AL008556
RECORRIDO : MULTIPLAN PARQUE SHOPPING MACEIO LTDA
RECORRIDO : ALLOS ADMINISTRACAO 01 LTDA
ADVOGADOS : AMANDA ALVES MOREIRA DA SILVA - AL012920
CARLOS BENEDITO LIMA FRANCO DOS SANTOS -
BA015784

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. PENHOR LEGAL. CONTRATO COM GARANTIA CONVENCIONAL. ART. 37, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI N. 8.245/1991. LIMITAÇÃO À CUMULAÇÃO DE GARANTIAS CONTRATUAIS. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE AO EXERCÍCIO DO PENHOR LEGAL. DIREITO REAL DE GARANTIA DE NATUREZA LEGAL. AUTOTUTELA PRIVADA ADMITIDA PELO ORDENAMENTO. INSTITUTOS DISTINTOS. COMPATIBILIDADE SISTÊMICA. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO.

1. A controvérsia consiste em definir se a vedação do art. 37, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991 — que proíbe a exigência de mais de uma garantia contratual no mesmo contrato de locação — impede o exercício do penhor legal previsto no art. 1.467, II, do Código Civil.

2. A restrição legal estabelecida no art. 37, parágrafo único, da Lei do Inquilinato configura norma de ordem pública destinada a conter abusos na formação do contrato e a limitar a autonomia privada do locador quanto às garantias convencionais exigíveis do locatário.

3. O penhor legal, ao contrário, constitui direito real de garantia decorrente exclusivamente da lei, independente da vontade das partes, e representa forma excepcional de autotutela privada do credor, admitida para assegurar a efetividade do crédito locatício em hipóteses de inadimplemento.

4. Por possuírem natureza distinta e finalidades não coincidentes, a vedação legal à cumulação de garantias contratuais e o penhor legal são institutos compatíveis, inexistindo impedimento jurídico ao exercício deste último ainda que haja garantia contratual válida no pacto locatício.

5. Na hipótese, o Tribunal de origem reconheceu a legitimidade do penhor legal instituído pelo locador sobre bens introduzidos no imóvel pelas recorrentes, concluindo que a existência de fiança no contrato não exclui o exercício do direito legal de garantia.

6. Interpretação que se harmoniza com a legislação aplicável e com a compreensão doutrinária a respeito da natureza e dos contornos do penhor legal.

7. Recurso especial a que se nega provimento

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2233511 - AL(2025/0341893-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : H. M. M. S. COMERCIAL DE JOIAS LTDA
RECORRENTE : HELVIO MARDEY DE SOUZA SANTOS
RECORRENTE : MONALISA CYNTIA DE MAGALHAES SANTOS
ADVOGADO : RODRIGO MARTINS DA SILVA - AL008556
RECORRIDO : MULTIPLAN PARQUE SHOPPING MACEIO LTDA
RECORRIDO : ALLOS ADMINISTRACAO 01 LTDA
ADVOGADOS : AMANDA ALVES MOREIRA DA SILVA - AL012920
CARLOS BENEDITO LIMA FRANCO DOS SANTOS -
BA015784

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. PENHOR LEGAL. CONTRATO COM GARANTIA CONVENCIONAL. ART. 37, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI N. 8.245/1991. LIMITAÇÃO À CUMULAÇÃO DE GARANTIAS CONTRATUAIS. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE AO EXERCÍCIO DO PENHOR LEGAL. DIREITO REAL DE GARANTIA DE NATUREZA LEGAL. AUTOTUTELA PRIVADA ADMITIDA PELO ORDENAMENTO. INSTITUTOS DISTINTOS. COMPATIBILIDADE SISTÊMICA. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO.

1. A controvérsia consiste em definir se a vedação do art. 37, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991 — que proíbe a exigência de mais de uma garantia contratual no mesmo contrato de locação — impede o exercício do penhor legal previsto no art. 1.467, II, do Código Civil.

2. A restrição legal estabelecida no art. 37, parágrafo único, da Lei do Inquilinato configura norma de ordem pública destinada a conter abusos na formação do contrato e a limitar a autonomia privada do locador quanto às garantias convencionais exigíveis do locatário.

3. O penhor legal, ao contrário, constitui direito real de garantia decorrente exclusivamente da lei, independente da vontade das partes, e representa forma excepcional de autotutela privada do credor, admitida para assegurar a efetividade do crédito locatício em hipóteses de inadimplemento.

4. Por possuírem natureza distinta e finalidades não coincidentes, a vedação legal à cumulação de garantias contratuais e o penhor legal são institutos compatíveis, inexistindo impedimento jurídico ao exercício deste último ainda que haja garantia contratual válida no pacto locatício.

5. Na hipótese, o Tribunal de origem reconheceu a legitimidade do penhor legal instituído pelo locador sobre bens introduzidos no imóvel pelas recorrentes, concluindo que a existência de fiança no contrato não exclui o exercício do direito legal de garantia.

6. Interpretação que se harmoniza com a legislação aplicável e com a compreensão doutrinária a respeito da natureza e dos contornos do penhor legal.

7. Recurso especial a que se nega provimento

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por H. M. M. S. COMERCIAL DE JOIAS LTDA. – ME e OUTROS, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e

“c”, da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, assim ementado:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. HOMOLOGAÇÃO DE PENHOR LEGAL. LOCAÇÃO. CUMULAÇÃO DE GARANTIAS CONTRATUAL E LEGAL. POSSIBILIDADE. IMPENHORABILIDADE DE PARTE DOS ITENS. HOMOLOGAÇÃO PARCIAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação cível interposta por credor pignoratício contra sentença que recusou a homologação de penhor legal sob o fundamento de ser o débito oriundo de contrato de locação com outra modalidade de garantia, cuja cumulação seria vedada.

II. Questão em discussão 2. O mérito recursal consiste em definir: (i) se seria possível a cumulação de garantia contratual com garantia legal em locações; (ii) se haveria impenhorabilidade dos bens indicados pelo credor.

III. Razões de decidir

3. A vedação contida no parágrafo único do art. 37 da Lei Federal n. 8.245 de 1991 (Lei do Inquilinato) diz respeito às garantias contratuais, conforme listadas no caput. 3.1. A instituição de garantia contratual não derroga ou suprime as garantias previstas expressamente em lei para os mesmos negócios jurídicos. Interpretação gramatical.

4. São impenhoráveis os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício da profissão do devedor. Jurisprudência do STJ. 4.1. Recusa da homologação do penhor sobre livros caixa, aparelhos de informática e utensílios técnicos indicados, permitindo apenas a penhora sobre a mercadoria.

IV. Dispositivo

5. Recurso conhecido e parcialmente provido.” (e-STJ, fls. 172/173).

No especial (e-STJ, fls. 183-198), a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, a violação dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

(i) arts. 37, parágrafo único, e 43, II, da Lei nº 8.245/1991, sustentando que é expressamente proibida a existência de mais de uma modalidade de garantia em um mesmo contrato de locação, sob pena de nulidade e de configuração de contravenção penal, razão pela qual não podem coexistir a fiança e o penhor legal;

(ii) arts. 112 e 113 do Código Civil, argumentando que a interpretação dos negócios jurídicos deve atender à intenção das partes e à boa-fé, prevalecendo sobre o sentido literal da linguagem e sobre a interpretação estritamente gramatical da proteção legal da Lei de Locações realizada pelo tribunal de origem; e

(iii) 1.467, inciso II, do Código Civil, alegando que a distinção vislumbrada no acórdão recorrido entre garantias legais e garantias contratuais não merece subsistir.

As contrarrazões foram apresentadas (fls. 232/243) e o recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

1. Síntese da demanda

Trata-se, na origem, de ação de homologação de penhor legal ajuizada por PARQUE SHOPPING MACEIÓ S. A. em desfavor dos ora recorrentes, visando ao reconhecimento da validade do apossamento sobre bens móveis, incluindo produtos e

mobília, deixados pelos recorrentes no imóvel locado, em vista do anterior inadimplemento dos aluguéis e demais encargos contratuais e a mora na entrega das chaves do imóvel.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, ao fundamento de que “a instituição do penhor legal por parte do locador apenas se mostra legítima nos casos em que o contrato carece de garantia, sendo uma previsão do legislador para proteger o credor quanto os efeitos da mora do locatário daquele que não detém qualquer outro meio de assegurá-lo dentre aqueles previstos no art. 37 da Lei 8245/91, como a caução ou fiança” (e-STJ, fl. 132).

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação interposta pelo recorrido, ao fundamento, em síntese, de que:

“12. Diferentemente do compreendido pelo juízo originário, a leitura objetiva das normas incidentes conduz à interpretação de que a vedação contida no parágrafo único do art. 37 da Lei Federal n. 8.245 de 1991 (Lei do Inquilinato) diz respeito às garantias contratuais, conforme listadas no caput da mesma norma. Cito:

[...]

13. Ao especificar a lei que aquelas garantias enumeradas poderiam ser exigidas no contrato de locação, e que seria vedada a utilização de mais de uma daquelas garantias num mesmo contrato de locação, a interpretação gramatical conduz à compreensão de que a vedação à duplicidade se restringe às garantias contratuais, àquelas convencionadas entre as partes.

14. Isto porque é bastante claro que a instituição de garantia contratual não derroga ou suprime as garantias previstas expressamente em lei para os mesmos negócios jurídicos, sob pena de assumir uma renúncia tácita do credor a um direito que a lei de regência lhe garante, e sem que tal renúncia componha o acordo entre as partes ou ato de sua vontade.

15. Assim, a garantia pignoratícia prevista no inciso II do art. 1.467 do Código Civil de 2002 não é obstada pela adoção, num contrato de locação, pela instituição de uma outra forma de garantia convencional e contratual. Cito a norma:

[...]

16. Entendo, portanto, como perfeitamente cabível, na hipótese, o penhor legal.” (fls. 177/178)

Sobreveio, na sequência, o recurso especial.

2. Do propósito do presente recurso especial

A controvérsia dos autos resume-se a definir se a vedação do art. 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991 - que proscreve o acúmulo de garantias contratuais - pode coexistir com a garantia do penhor legal, prevista no art. 1.467, II, do Código Civil.

A irresignação não merece prosperar.

3. Da vedação ao acúmulo de garantias no contrato de locação e sua natureza de limitação à autonomia negocial dos contratantes

A disciplina legal dos contratos de locação de imóveis urbanos tem como principal desafio regulamentar a difícil relação entre locatários e locadores, regendo a política pública necessária a equalizar o estímulo à construção de novos imóveis, por parte dos proprietários e locadores, e o direito dos locatários à moradia e à utilização comercial, na linha da função social da propriedade.

A respeito dos desafios envolvidos na disciplina da locação, assim assevera Silvio Venosa:

“A locação de imóveis constitui um dos temas mais importantes do direito contemporâneo. Como a questão relaciona-se intimamente com a moradia, a propriedade e o trabalho, sua regulamentação jurídica apresenta as mesmas vicissitudes desses três grandes problemas da sociedade atual. Como corolário das pressões sociais, o legislador deste século, mormente após a Segunda Grande Guerra, procurou inelutavelmente proteger o locatário, em detrimento dos direitos da propriedade.” (VENOSA, Silvio de Salvo, Lei do Inquilinato Comentada / doutrina e prática: Silvio de Salvo Venosa. – 15. ed. – São Paulo: Atlas, 2020, p. 3 – grifou-se).

Em homenagem à função social da propriedade e ao equacionamento dos interesses contrapostos das partes envolvidas, o contrato de locação de imóveis urbanos contém cláusulas estabelecidas pelo dirigismo contratual do Estado, que se imiscui nas relações privadas em favor do interesse público.

A propósito, Orlando Gomes leciona que o dirigismo contratual atinge, entre outras liberdades, a de determinar o conteúdo do contrato, pontuando que:

*“A suposição de que a igualdade formal dos indivíduos asseguraria o equilíbrio entre os contratantes, fosse qual fosse a sua condição social, foi desacreditada na vida real. O desequilíbrio tornou-se patente, principalmente no contrato de trabalho, gerando insatisfação e provocando tratamento legal completamente diferente, o qual leva em consideração a desigualdade das partes. A interferência do Estado na vida econômica implicou, por sua vez, **a limitação legal da liberdade de contratar e o encolhimento da esfera de autonomia privada, passando a sofrer crescentes cortes, sobretudo, a liberdade de determinar o conteúdo da relação contratual**”. [...]*

*[...] Determinado a dirigir a economia, o Estado ditou normas impondo o conteúdo de certos contratos, **proibindo a introdução de certas cláusulas**, e exigindo, para se formar, sua autorização, atribuindo a obrigação de contratar a uma das partes potenciais e mandando inserir na relação inteiramente disposições legais ou regulamentares.” (GOMES, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro, Forense, 2009, Pp. 8-9 – grifou-se)*

Assim, o Estado, por meio de normas de ordem pública - inderrogáveis pela liberdade negocial -, impõe diretrizes relacionadas a determinadas cláusulas, fixando-as como obrigatórias ou proibidas e restringindo, por consequência, o âmbito de atuação da liberdade contratual dos pactuantes.

De fato, como anota Venosa, na locação *“o regulamento contratual resulta de um exame de seu todo, de acordo com a vontade das partes, a determinação da lei e as valorações feitas pelo juiz”* (Op. Cit. p. 229).

Uma das hipóteses em que ocorre a aludida intervenção estatal é verificada na definição das garantias que podem ser exigidas pelo locador ao locatário. A restrição legal decorre da crua realidade brasileira, em que já se mostra dificultoso o acesso às garantias locatícias aludidas na Lei do Inquilinato.

Assim, quanto ao risco pelo inadimplemento das obrigações locatícias, a lei permite ao locador exigir dos locatários determinadas modalidades de garantia, enumeradas em *numerus clausus* no art. 37 da Lei nº 8.245/1991, com o propósito de impedir abusos na relação locatícia, especialmente pela exigência desproporcional de meios executórios em favor do locador.

Além da necessidade de serem respeitadas as garantias taxativamente indicadas, o parágrafo único do referido dispositivo prevê a nulidade da exigência de mais de uma modalidade de garantia em um mesmo contrato de locação.

Conforme leciona Maria Helena Diniz, a natureza de ordem pública da referida vedação decorre da circunstância de que o desrespeito ao parágrafo único do mencionado art. 37 da Lei do Inquilinato causa “*dano não só ao locatário ou ao subinquilino, como também à sociedade [...]*” (DINIZ, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. São Paulo: 9. ed. Saraiva. 2014, p. 188).

O desrespeito à previsão do parágrafo único do art. 37 da Lei do Inquilinato gera, por sua vez, efeitos civis e penais, protegendo o locatário de práticas abusivas por parte do locador. De um lado, enseja a declaração da nulidade da cláusula, segundo a previsão do art. 45 do citado diploma legislativo e, de outro, configura a contravenção penal prevista no art. 43, II, da sobredita lei.

O núcleo protetivo da referida proibição é, portanto, o de assegurar ao locatário que não lhe será exigida, para a formalização do pacto, mais de uma garantia entre aquelas previstas na lei, evitando-se, assim, o abuso de direito pelo locador.

A liberdade negocial no contrato de locação de imóveis urbanos é, portanto, restringida nesse tópico, tanto em relação ao conteúdo quanto à extensão das garantias que podem ser exigidas pelo locador para a assinatura do contrato.

4. Do penhor legal

Os direitos reais de garantia são modalidades de direito sobre a coisa alheia que vinculam, de forma exclusiva, um determinado bem do devedor ao pagamento de uma dívida, que é satisfeita à custa do valor decorrente da sua expropriação forçada ou dos seus rendimentos.

Segundo Silvio Rodrigues, “*o direito de garantia é o que confere a seu titular a prerrogativa de obter o pagamento de uma dívida com o valor ou a renda de um bem aplicado exclusivamente para a sua satisfação*” (RODRIGUES, Silvio. Direito civil. Direito das coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. vol. 4, p. 335).

O direito real de garantia está, portanto, vinculado a um direito obrigacional, de modo que, “*na expressão de Lafayette, é ‘um direito real criado para assegurar a eficácia de um direito pessoal’*” (COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. As garantias reais no direito romano. Revista de Direito Imobiliário, vol. 77/2014, p. 13-28, Jul-Dez/2014, DTR\2014\18612 – grifou-se).

Um desses direitos reais é o penhor, que incide sobre um determinado bem móvel do devedor e pode ser instituído de duas formas: (i) a convencional, na qual o bem é oferecido voluntariamente pelo devedor ao credor; e (ii) a legal, em que os bens são submetidos à garantia do pagamento de uma obrigação preexistente pela força da lei, independentemente, portanto, da existência de pacto prévio.

O penhor legal tem, segundo Flávio Tartuce, natureza de forma de exercício da autotutela privada – assim como o desforço *incontinenti*, a exceção do contrato não cumprido, o direito de retenção, entre outros –, pois “*havendo inadimplência por parte do locatário, o locador poderá reter os seus bens para garantir o pagamento da dívida*

locatícia”, de modo que o credor “**poderá tomar em garantia um ou mais objetos até o valor da dívida**” (TARTUCE, Flávio. Direito Civil, vol. 4: Direito das Coisas, 7ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2015, pp. 485/487 - grifou-se).

Realmente, “o penhor legal [...] somente existe quando constituído pelo credor, que, usando da faculdade que a lei lhe assegura, **se apodera por força própria de certos bens móveis do devedor**” (PELUZO, Cezar. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002, 17ª ed., Santana de Parnaíba: Manole, 2023, p. 1.518 - grifou-se).

Corroborando com a assertiva de que o penhor legal é forma de exercício do direito de autotutela privada, o art. 1.470 do Código Civil autoriza o credor a fazer a efetiva tomada dos bens do devedor, assumindo a sua posse, antes mesmo de recorrer à autoridade judiciária, sempre que haja perigo na demora, desde que aos devedores forneça comprovante daquilo de que se apossou.

Desse modo, nas restritas hipóteses legais previstas no art. 1.467 do Código Civil – nas quais o legislador reconheceu a particular condição de vulnerabilidade do credor em relação ao recebimento da dívida –, assegura-se-lhe o direito de investir-se, por conta própria, na posse de coisas pertencentes ao devedor, até o valor da dívida, desde que “ações ordinárias (caracterizadas pela normalidade) **não garantam a efetividade temporal e automática contra o inadimplemento**” (NANNI, Giovanni Ettore. Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo, 3ª ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 1.498 – grifou-se).

O penhor legal aperfeiçoa-se mediante requerimento do credor ao juiz para que o homologue, tornando, assim, possível ao credor pignoratício a promoção da venda judicial do bem gravado.

A homologação – antes tratada como procedimento cautelar e hoje prevista como ação de conhecimento – presta-se a “declarar que o instituto foi realizado de modo válido e está apto a produzir os seus regulares efeitos” (CABRAL, Antonio do Passo; CRAMER, Ronaldo. Comentários ao novo Código de Processo Civil, Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 1.015), outorgando “**legitimidade ao penhor realizado de mão própria pela parte nos casos previstos em lei**” (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENDHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. Código de Processo Civil comentado, 9ª ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 863 - grifou-se), pois, na forma do art. 706 do Código de Processo Civil, a homologação judicial consolida a posse do credor sobre o objeto assenhoreado.

Na mesma linha, como observa Orlando Gomes, a apreensão dos bens do devedor “força o credor a agir judicialmente contra o devedor, dado que seu crédito somente pode ser satisfeito no preço por que for arrematada em hasta pública a coisa apenhada” (GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 367).

Assim, em contraste com o penhor convencional, que é constituído voluntariamente pelo devedor, o penhor legal independe da vontade das partes, decorrendo diretamente da lei e incidindo sobre bens de determinados contratantes que possam, com a sua apreensão por iniciativa do próprio credor, assegurar o adimplemento de prestações inadimplidas, que, pela sua natureza, justificam tratamento especial, conforme a definição do legislador.

Entre as obrigações garantidas pelo aludido direito real de garantia estão aquelas decorrentes do contrato de locação, atingindo os bens móveis do inquilino que guarnecem o imóvel objeto do aluguel. O penhor legal é, portanto, concedido ao senhorio sobre as coisas introduzidas no imóvel pelo locador por conta dos créditos derivados do contrato de locação.

5. Da compatibilidade entre o penhor legal e a limitação legal ao número de garantias no contrato de locação

Observa-se, portanto, que a vedação contida no art. 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991 e o penhor legal do art. 1.467, II, do Código Civil contemplam institutos totalmente distintos e que atuam em circunstâncias jurídicas diversas.

A primeira trata de hipótese de restrição da liberdade contratual do locador, impedindo-o de exigir, no momento da formalização do pacto, a apresentação de mais de uma das garantias previstas taxativamente na lei. A inobservância dessa vedação acarreta consequências civis sobre a validade da cláusula e penais, com a imposição de multas e sanções privativas de liberdade, no intuito de facilitar o acesso pelo locatário à locação de imóveis urbanos.

O segundo versa sobre direito cujo nascimento independe da vontade das partes, consistente na possibilidade do exercício da autotutela privada do locador no caso específico de perigo na demora no recebimento do seu crédito, permitindo-lhe apropriar-se de determinados bens do locatário que guarneçam o imóvel com o propósito de vinculá-los ao pagamento da dívida preexistente e não adimplida.

O penhor legal cuida, portanto, de *“forma anômala de criação de direito legal de garantia, constituída por determinação da lei – não pela autonomia privada”* (ROSENVALD, Nelson. Leis Civis comentadas, 2ª ed., São Paulo: Juspodivm, 2023, p. 879), em benefício do locador especialmente vulnerável em relação à percepção do seu crédito.

Assim, por versarem sobre questões tão diversas, essas previsões legais são conciliáveis e, por esse motivo, podem coexistir sem qualquer incoerência sistêmica.

6. Da hipótese dos autos

No caso em exame, a locadora recorrida utilizou-se do penhor legal, apossando-se dos bens das recorrentes que guarneciam o imóvel urbano locado, requerendo, na sequência, a competente homologação judicial.

Nesse contexto, a previsão de garantia contratual elencada no rol do art. 37 da Lei nº 8.245/1991 não obsta o exercício do referido direito de autotutela privada, porquanto não há impedimento jurídico ao exercício deste último ainda que haja garantia contratual válida no pacto locatício. Por essa razão, as conclusões do acórdão recorrido pelo referendo do penhor legal encontram respaldo na legislação aplicável.

O acórdão recorrido merece, portanto, ser mantido no ponto.

7. Dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor dos bens efetivamente penhorados, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida,

nos termos do § 11, art. 85, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0341893-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.233.511 / AL

Números Origem: 07070091120188020001 07104763220178020001 7070091120188020001
707009112018802000107104763220178020001 7104763220178020001

PAUTA: 10/02/2026

JULGADO: 10/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : H. M. M. S. COMERCIAL DE JOIAS LTDA
RECORRENTE : HELVIO MARDEY DE SOUZA SANTOS
RECORRENTE : MONALISA CYNTIA DE MAGALHAES SANTOS
ADVOGADO : RODRIGO MARTINS DA SILVA - AL008556
RECORRIDO : MULTIPLAN PARQUE SHOPPING MACEIO LTDA
RECORRIDO : ALLOS ADMINISTRACAO 01 LTDA
ADVOGADO : CARLOS BENEDITO LIMA FRANCO DOS SANTOS - BA015784
ADVOGADA : AMANDA ALVES MOREIRA DA SILVA - AL012920

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Penhor - Legal

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

C54261549981138191=4@ 2025/0341893-4 - REsp 2233511