



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

RECORRENTE : -----

RECORRENTE : -----

RECORRENTE : -----

ADVOGADO : RODRIGO MARTINS DA SILVA - AL008556

RECORRIDO : -----

RECORRIDO : -----

ADVOGADOS : -----

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 ÔBICE 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

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 Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator