



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000122

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2316468-92.2024.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que são agravantes JOSÉ DE SOUZA GONÇALEZ NETO e JONAI DA MORAES GONÇALEZ, é agravado SEDS FACRORING SOCIEDADE DE FOMENTO MERCANTIL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 4 de janeiro de 2025.

TASSO DUARTE DE MELO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2316468-92.2024.8.26.0000

COMARCA: BARUERI – 4ª VARA CÍVEL

AGRAVANTES: JOSÉ DE SOUZA GONÇALEZ NETO E OUTRA

AGRAVADA: SEDS CONSULTORES S.C. LTDA.

VOTO Nº 41754

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Execução que se prolonga desde o ano de 1997. Bem de família. Imóvel locado a terceiros, cujos rendimentos são revertidos para complementar os rendimentos mensais dos Agravantes. Prova documental que demonstra que o imóvel merece a proteção da impenhorabilidade conferida ao bem de família. Art. 1º da Lei nº 8.009/90 e Súmula 486 do STJ. Decisão reformada.

Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento (fls. 01/10) interposto por JOSÉ DE SOUZA GONÇALEZ NETO E OUTRA nos autos Da ação de execução de título extrajudicial ajuizada por SEDS CONSULTORES S.C. LTDA., contra a r. decisão (fls. 15 desse instrumento e fl. 1458 dos autos de origem) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri, Dr. Bruno Paes Straforini, que deferiu o requerimento de penhora de aluguel e determinou que os Agravantes apresentem o contrato de locação vigente em outubro/2023.

Sustentam os Agravantes, em suma: (i) a execução tramita há 27 anos; (ii) tiveram conhecimento do processo quando da constrição averbada no único imóvel de sua propriedade, declarado impenhorável; (iii) foram incluídos na execução pela desconstituição da personalidade da pessoa jurídica; (iv) são proprietários de 16,66% do imóvel reconhecido impenhorável, sendo locado para suprir e complementar a renda mensal; (v) ter sido comprovado que o valor do aluguel é utilizado para a manutenção da subsistência; (vi) inexistência de contrato formal de locação; (v) a penhora dos alugueres fere o princípio da dignidade da pessoa humana, constitucionalmente previsto. Citam jurisprudência. Requer a

antecipação dos efeitos da tutela recursal e, ao final, a modificação da decisão agravada, para que seja reconhecida a impenhorabilidade do aluguel, bem como seja afastada a determinação de apresentação do contrato de locação, pois inexistente.

Foi concedida a antecipação dos efeitos da tutela recursal (fl. 25).

Resposta ao recurso (fls. 29/39)

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de execução de título extrajudicial ajuizada pelo Agravado em face dos Agravantes visando o recebimento de R\$ 242.411,45.

Insurgem-se os Agravantes contra a r. decisão (fls. 15 desse instrumento e fl. 1458 dos autos de origem) que deferiu o requerimento de penhora de alugueres de bem imóvel localizado à Rua das Bananeiras, nº 1436, Santana de Parnaíba/SP, e determinou a apresentação do contrato de aluguel vigente em outubro/2023. Sustentam, em suma, a impenhorabilidade do imóvel – já reconhecida -, a utilização do aluguel para complementação da renda mensal necessária à sua subsistência; a inexistência de contrato formal de locação referente ao mês de outubro/2023.

Nos termos do art. 1º da Lei n.º 8.009/90, o imóvel residencial próprio da entidade familiar é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida.

A Lei n.º 8.009/1990 não exige que o proprietário seja titular de um único imóvel para que se possa caracterizá-lo como bem de família, mas, por outro lado, exige que o bem imóvel sirva de residência para a entidade familiar.

Destacam-se, ainda, as Súmulas 364 e 486 do STJ:

“Súmula 364 – O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.”

“Súmula 486 – É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.”

Na espécie, embora não tenha sido colacionado o contrato de aluguel referente ao mês de outubro de 2023, o contrato datado de 16.05.2024 (fls. 1428/1429 dos autos de origem) demonstra que o valor de aluguel corresponde a R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais).

A análise dos documentos juntados aos autos – declaração de imposto de renda, contrato de locação e extrato bancário do Agravante José (fls. 1331, 1389 e 1428/1429 dos autos de origem) - demonstram, de forma satisfatória, que a renda do contrato de locação a terceiros, no modesto valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), é utilizada para complementar a aposentadoria recebida pelos devedores, no valor mensal de um salário-mínimo.

Da declaração de imposta de renda referente ao exercício 2023 (fls. 1331 dos autos de origem), consta que o Agravante recebe anualmente aproximadamente R\$ 18,458,00 de proventos de auxílio-doença, isentos de tributação.

A considerar o valor médio mensal recebido a título de auxílio-doença, correspondente a um salário-mínimo, resta bastante claro que o aluguel mensal de R\$ 450,00 é necessário para complementar a sua renda e, por conseguinte, preservar a sua digna subsistência.

Portanto, suficientemente demonstrado que a hipótese dos autos se amolda ao preceito da Súmula nº 486, do C. STJ.

O fato do contrato de locação se tratar de uma cópia simples correspondente ao ano de 2024, não afasta a verossimilhança das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alegações dos Agravantes diante da prova documental amealhada aos autos.

Assim, caracterizado o bem de família, de rigor a reforma da r. decisão para reconhecer a impenhorabilidade dos alugueres referentes ao imóvel localizado à Rua das Bananeiras, nº 1436, Santana de Parnaíba/SP.

Recurso provido.

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso, para reconhecer a impenhorabilidade dos alugueres referentes ao imóvel localizado à Rua das Bananeiras, nº 1436, Santana de Parnaíba/SP.

TASSO DUARTE DE MELO
Relator