



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279653

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043466-39.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante VIRGILIO ALBERTO BONETTI, é agravado ORLANDO CARICHIO BOSELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente sem voto), CÉSAR ZALAF E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

PENNA MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº:28.762

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº:2043466-39.2025.8.26.0000

AGRAVANTE:VIRGILIO ALBERTO BONETTI

AGRAVADO: ORLANDO CARICHIO BOSELLI

INTERESSADA: HELOISA JOANA BERTONI BONETTI

COMARCA: CAMPINAS

JUIZ “A QUO”:ANDERSON PESTANA DE ABREU

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Autos de Cumprimento de sentença.Inconformismo do Executado.Impenhorabilidade do Imóvel, por se tratar de bem de família. Não cabimento. Incumbia ao Agravante demonstrar através de documentos, que o Imóvel em discussão era o único de sua propriedade e que a locação do bem fosse revertida para a subsistência ou a moradia da sua família, nos termos da exigido pela Súmula 486 do STJe a teor do artigo 373, I, do Código de Processo Civil. Manutenção da penhora. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face da r. Decisão de fls.645/646 que, nos Autos de Cumprimento de Sentença,rejeitou a impugnação, ficando mantida a penhora, vez que os Impugnantes não trouxeram documentos comprovando os gastos despendidos, muito menos o valor mensal do aluguel recebido, ônus que lhe competia.

Inconformado, alega o Agravante (Impugnante - Terceiro Interessado (fls.01/11), em síntese,que por estarem debilitados, ele e a Executada dependem da ajuda dos filhos e de profissionais da área da saúde, 24 horas por dia, sendo impossível continuarem residindo sozinhos no Imóvel objeto de penhora nos Autos.

Consigna que nos Autos da Ação principal, mais precisamente a

execução movida pelo Agravado, o Imóvel em questão foi reconhecido como bem de família na época em que Sr. Virgílio e Sra. Heloisa ali residiam.

Ressalta que o entendimento jurisprudencial acerca do tema protege o direito do Requerente e da própria Executada, no que diz respeito à impenhorabilidade do Imóvel, quando a renda é usada para sustento familiar, e ainda que o Imóvel intitulado bem de família esteja locado a terceiros, não perde o mesmo a proteção da Lei n. 8.009/90, conforme entendimento do STJ.

Esclarece que a questão trazida a bailia já foi dirimida nos Autos do Processo n. 0020863-97.1998.8.26.0114 que tramitou perante a 3ª Vara Cível de Campinas, e envolveu as mesmas Partes, ou seja, já há decisão reconhecendo a impenhorabilidade deste Imóvel, mesmo estando locado para terceiros.

Por fim, requer a reforma da r. Decisão agravada, para que seja acolhida a impugnação ofertada e reconhecida a impenhorabilidade do Imóvel registrado sob matrícula n.º 382 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, localizada na Rua Hermas Braga, 170, haja vista se tratar de bem de família, determinando-se sua liberação em caráter de urgência.

Agravo tempestivo, processado, com apresentação de contraminuta às fls. 678/685.

É o breve Relatório.

Cuida-se de Autos de Cumprimento de Sentença, movidos por “Orlando Carichio Boseli” em face de “Heloisa Joana Bertoni Bonetti”, objetivando o recebimento da dívida pela Executada que totaliza no valor de R\$30.226,11, débito, haja vista a condenação da mesma ao ônus sucumbencial em virtude da improcedência dos embargos de terceiro.

Pois bem.

Na hipótese dos Autos, alega o Executado que o Imóvel objeto da Matrícula n.º 382 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, localizada na Rua Hermas Braga, 170, se trata de bem de família.

Com efeito,tratando-se de bem de família, recebe a sua guarida legal através da Lei nº 8.009/90, lê-se, claramente em seus artigos 1º e 5º, a impossibilidade de sua constrição:

"Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta Lei.

Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta Lei, considera-se residência um único Imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente". (g.n.)

Verifica-se que, na própria Lei Ordinária citada, a impenhorabilidade do Imóvel não é absoluta, havendo uma série de ressalvas legais,previstas no artigo 3º, e em seus incisos.

Porém, ocorre que oAgravante não demonstrou que o Imóvel constrito é residência da família ou a única residência, apesar de constar nos Autos, queo Imóvel, objeto da Matrícula n. 382é de propriedade do Agravante, sendo eletitularde direito de direito real de habitação (art. 1.831 do Código Civil).

Por conseguinte, há controvérsia sobre a especial circunstância do Imóvel em questão estar protegido pelo instituto do bem de família, pois não houve comprovação pelo Agravante de que oImóvel em questão, contra o qual se pede a penhora é destinado a residência familiar ou que seja o único bem, com vistas a identificar eventualimpenhorabilidade por tratar-se de bem de família.

Assim, alegar que o Imóvel esteja locado a terceiro e que o valor é revertido para sua subsistência e de sua família, não é suficiente para se verificar que o Imóvel esteja revestido da impenhorabilidade pleiteada.

Contudo, o Agravante não sedesincumbiu de seu ônus legal e não logrou êxito em provar, que o valor de locação do bem penhorado serve a sua subsistência ou moradia, nos termos exigidos pela Súmula 486 do STJ, que estabelece que: *“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.”*

No entanto, vale mencionar que o Colendo Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que a impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública que pode ser conhecida a qualquer tempo, exceto se já tiver havido pronunciamento judicial negativo a respeito, o que implica preclusão.

Porquanto, incumbia ao Agravante demonstrar através de documentos, que o Imóvel em discussão é o único de sua propriedade e que a locação do bem fosse revertida para a subsistência ou a moradia da sua família, a teor do artigo 373, I, do Código de Processo Civil, ônus que lhe cabe.

Neste sentido, conforme entendimento desta Colenda Câmara de Direito Privado:

“Agravamento de instrumento. Bem de família. Alegação de que o executado extrai renda de locação do imóvel para subsistência. Não comprovada. Rejeição mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Agravamento de Instrumento 2224591-71.2024.8.26.0000; Relator: Luís Fernando Camargo de Barros Vidal; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/08/2024)

Logo, de rigor a manutenção da Decisão agravada, tal e qual como lançada.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao Agravo de Instrumento interposto.

PENNA MACHADO
Relatora