



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284631

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038599-03.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes ANDREA MADALENA GIOLO ME e ANDREA MADALENA GIOLO, é agravado SUBPRIME INVESTIMENTOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte o recurso, na parte conhecida, negaram provimento VU**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO E JORGE TOSTA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

TAVARES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2038599-03.2025.8.26.0000

**AGRAVANTES: ANDRÉA MADALENA GIOLO DEL LAMA E
OUTRA**

**AGRAVADO: SUBPRIME INVESTIMENTOS
LTDAINTERESSADOS: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A E
OUTRA**

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO

VOTO Nº 26.869

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO -
CRÉDITO - CESSÃO - JUÍZO - DEFERIMENTO DA
SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DO POLO ATIVO - AGRAVANTES
- NÃO INSURGÊNCIA CONTEMPORÂNEA - DEBATE -
PRECLUSÃO - RECONHECIMENTO.**

**AGRAVANTES - ALEGAÇÃO - PENHORA INCIDENTE EM
IMÓVEL BEM DE FAMÍLIA - ÚNICO BEM - LOCAÇÃO A
TERCEIRO - TESE - VALOR DO ALUGUEL - DESTINAÇÃO À
SUBSISTÊNCIA DA ENTIDADE FAMILIAR - NÃO
COMPROVAÇÃO - CONSTRIÇÃO - POSSIBILIDADE - DECISÃO
COMBATIDA - MANUTENÇÃO.**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE CONHECIDO,
E NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.**

VISTOS.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que em ação de execução rejeitou a impugnação à penhora, manteve a substituição processual do polo ativo e determinou a juntada de documentos para comprovar a gratuidade processual. As agravantes expõem que se concedeu o favor legal nos embargos à execução distribuídos por dependência. Sustentam que o imóvel de matrícula nº 128.822, do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP, é bem de família. É comercial, cuja locação é fonte de renda da agravante pessoa física. Recebe benefício previdenciário de um salário mínimo mensal.

Deferiu-se o efeito suspensivo e a gratuidade processual

para processamento do recurso (fls. 72). O agravado interveio (fls. 76/89).

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de execução em que rejeitada a impugnação à penhora, conforme decisão que se transcreve:

“Vistos. 1. Fls. 430/48: ao contrário do que diz a executada, questões decididas no curso do processo, mesmo quando versem sobre matéria de ordem pública, não podem ser rediscutidas, operando-se a preclusão consumativa (STJ, AgInt no AREsp 1.376.615/RJ, rel.^a Min.^a Assusete Magalhães, 2.^a T., DJe 16/09/2019). Indiscutível, portanto, a regularidade da cessão do crédito, admitida pelo juízo sem que tenha sido objeto de impugnação em momento oportuno (CPC, art. 505, caput). No mais, a executada não reside no imóvel cujos direitos de aquisição foram penhorados. Nem prova que esse seja seu único imóvel ou que a renda auferida com a locação do bem seja revertida para o custeio de moradia em outro local - de modo que não está caracterizada a condição de bem de família. Nesse sentido: Penhora sobre imóvel da agravante. Alegação de impenhorabilidade por ser bem de família. Inocorrência. Constatação de não utilização do imóvel para moradia da apelante, encontrando-se o mesmo alugado a terceiros, sem comprovação de que tal renda seja a única existente para subsistência da família. Inteligência do artigo 5º, 'caput', da Lei nº 8.009/90. Imóvel penhorável (TJSP, Agravo de Instrumento 0141807-33.2008.8.26.0000, rel. Guerrieri Rezende, 7.^a Câmara de Direito Público, j. 30/03/2009). Posto isso, rejeito a impugnação. 2. Sem prejuízo, para a apreciação do pedido de gratuidade, junte a parte executada cópias de seus três últimos demonstrativos de pagamento ou retiradas pro labore, três últimas declarações de renda, extratos bancários de suas contas e faturas de seus cartões de crédito dos últimos dois meses. Prazo: 10 dias, sob pena de indeferimento do benefício. 3. No mesmo prazo, diga a exequente sobre o prosseguimento. Intimem-se.” (fls. 30)

A demanda foi proposta em 2011 pelo Banco Santander

(Brasil) S/A, embasada em cédula de crédito bancário (fls. 1/4). Citadas, as agravantes opuseram embargos à execução, julgados improcedentes (autos nº 0908353-24.2012.8.26.0506).

Noticiada a cessão do crédito, admitiu-se o agravado no polo ativo por decisão datada de 2.4.2024 (fls. 401), publicada no DJE em 5.4.2024. A insurgência ora trazida pelas agravantes é intempestiva. Decorreu o prazo para a interposição do recurso. Está preclusa (art. 507 do CPC). Não merece conhecimento.

Quanto à impenhorabilidade do imóvel, sobre a matéria, dispõe o art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.009/90:

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.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.

O instituto também é contemplado nos arts. 1.711 e seguintes do Código Civil, definindo-o como *prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família* (art. 1712).

A proteção legal também se aplica ao único imóvel do devedor que esteja locado, desde que a renda se reverta para a subsistência ou a moradia da familiar, conforme enuncia a Súmula 486 do STJ:

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 impugnação, a agravante pessoa física afirma que possui apenas o imóvel penhorado (matrícula nº 128.822, do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP) e que o produto da locação comercial e o benefício previdenciário são as fontes de renda.

Porém, não comprovaram o recebimento do locativo para a sobrevivência da entidade familiar. Não há documento nesse sentido. Tampouco demonstraram que é o único bem, porquanto apresentado pela agravada certidão de matrícula de imóvel localizado em Serrana/SP (fls. 11/112), de propriedade da agravante.

Acrescente-se que a própria agravante declara que reside no apartamento nº 44, da Rua Benedita Rodrigues, 889, Ribeirão Preto/SP (fls.1), ou seja, em terceiro imóvel de propriedade do marido (fls. 90/93). Descaracteriza-se a propalada proteção legal do bem penhorado.

A interposição de embargos de declaração com intuito protelatório implicará na penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.
Revogo o efeito suspensivo.

TAVARES DE ALMEIDA
RELATOR