



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320558

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037454-09.2025.8.26.0000, da Comarca de Diadema, em que são agravantes LIGIA MARIA DE ALMEIDA e LIGIA MARIA DE ALMEIDA PET SHOP ME, é agravado EDISON PAULI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2037454-09.2025.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravantes: Ligia Maria de Almeida e Ligia Maria de Almeida Pet Shop ME

Agravado: Edison Pauli

Interessados: Luis Antonio Pires de Almeida e Nelci Mariano de Almeida

Comarca: Diadema

Juiz: Andre Pasquale Rocco Scavone

Voto nº 32527

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que rejeitou a impugnação à penhora da nua propriedade. Ação monitória. Sentença de procedência. Trânsito em julgado. Cumprimento de sentença. A penhora da nua propriedade já foi confirmada em grau de recurso, com trânsito em julgado (AI 2295252-46.2022.8.26.0000). Precedente. Descabida a alegação de impenhorabilidade do bem de família, pois a constrição não afeta o direito de moradia do usufrutuário. Precedente. Tampouco é caso de incidência da impenhorabilidade do bem de família sobre a renda oriunda da locação das salas comerciais, ausente hipótese de aplicação da Súmula 486 do C. STJ. Precedente. Não há falar em litigância de má-fé das agravantes, cuja atuação não excedeu o exercício regular do direito de defesa, afastada a incidência da penalidade postulada em contraminuta. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento, com requerimento de efeito suspensivo, interposto por Ligia Maria de Almeida (e outra), em razão da r. decisão de fls. 451, proferida no cumprimento de sentença nº. 0006320-73.2020.8.26.0161, pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Diadema, que rejeitou a impugnação à penhora da nua propriedade.

Alegam as agravantes, em resumo, que incide a impenhorabilidade do bem de família sobre a renda oriunda da locação das salas comerciais (Súmula 486 do STJ).

O requerimento de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 15/16).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de

resposta, na qual o agravado postulou a condenação das agravantes na penalidade por litigância de má-fé (fls. 19/28).

É o relatório.

Decido:

Trata-se de ação monitória julgada procedente, com trânsito em julgado, em fase de cumprimento de sentença, rejeitada a impugnação à penhora da nua propriedade, nos seguintes termos:

“Vistos.

Fls. 402/5 e 428/32 (Lígia): pelos quais alega bem de família, em comosse com Luiz Antonio e Nelci. DECIDO. A executada LÍGIA recebeu a nua propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 77.891, 18º CRI SP, matrícula a fls. 247. Não faz sentido algum a nu proprietária alegar bem de família. Ademais, já houve decisão deste juízo e de Superior Instância sobre a questão (fls. 325/30).

Do exposto, rejeito os embargos à penhora.

Há evidente intenção dos devedores de turbar a lide com alegações contraditórias, falsas e protelatórias. A reiteração de tal conduta será apenada com litigância de má-fé, em valor inicial de 2% do valor atualizado da execução, que poderá ser majorado como necessário.

Manifeste-se o exequente em seguimento, em 15 dias.

Int.” (fls. 451 da origem)

Com efeito, a penhora da nua propriedade já foi confirmada em grau de recurso, com trânsito em julgado, conforme segue:

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão agravada que deferiu a penhora da metade ideal da nua-propriedade de Lígia Maria de Almeida. Imóvel penhorado que é em parte destinado à moradia do agravante, usufrutuário vitalício, e em parte locado (salas comerciais). Preservado o direito à moradia, com o usufruto vitalício do agravante Luiz, nada impede a penhora da parte ideal da nua-propriedade da agravante Lígia. Precedentes. Excesso de execução não alegado na origem.

Não conhecimento, sob pena de violação do duplo grau de jurisdição. Decisão mantida. Agravo de instrumento conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2295252-46.2022.8.26.0000; Relator: Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2023; Data de Registro: 09/05/2023)

Neste contexto, sobressai realmente descabida a alegação de impenhorabilidade do bem de família, pois a constrição não afeta o direito de moradia do usufrutuário. Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Alegação de impenhorabilidade de bem de família. Penhora da nua propriedade da executada que não afeta o direito da usufrutuária que reside no imóvel. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2026526-72.2020.8.26.0000; Relator: Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 07/05/2020; Data de Registro: 07/05/2020)

Tampouco é caso de incidência da impenhorabilidade do bem de família sobre a renda oriunda da locação das salas comerciais, ausente hipótese de aplicação da Súmula 486 do C. STJ. Nesse sentido, confira-se:

“No caso dos autos, a Corte local rejeitou a impugnação à penhora, mantendo a constrição do bem, sob o fundamento de que o imóvel penhorado não tem natureza residencial, estando nele construídas duas salas comerciais, situação que afasta a aplicabilidade das regras atinentes ao bem de família, bem como da Súmula n. 486 do STJ, conforme se extrai dos seguintes trechos (fls. 70/72):

(...) Os agravados, por sua vez, pugnam pelo desprovimento do recurso, argumentando ser impenhorável o imóvel constricto, com base no entendimento firmado na súmula 486/STJ, já que a renda é revertida para subsistência ou moradia da família, requerendo, ainda, sejam fixados honorários advocatícios em razão do acolhimento da impugnação à penhora (mov. 14).

Pois bem, da análise dos autos, tem-se que, inegavelmente, o imóvel penhorado não tem natureza residencial, estando nele

construídas duas salas comerciais, que estão locadas a terceiros para destinação empresarial (mov. 99, arqs. 02/03, autos de origem).

Isso afasta a aplicabilidade das regras atinentes ao bem de família (lei 8.009/90), bem como, da súmula 486/STJ, in verbis:

"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." (STJ, súmula n. 486, Corte Especial, DJe de 1/8/2012)

Perceba-se que a ratio essendi da súmula é garantir que, aquele imóvel que já seja um bem de família, caso esteja locado, mantenha essa característica, desde que a parte consiga demonstrar que o valor de seu aluguel reverte em favor da subsistência ou da moradia da própria família.

Bem por isso, o imóvel comercial, estando locado, não ostenta o benefício da impenhorabilidade, ainda que seu proprietário demonstre a reversão dos aluguéis para subsistência da família." (AREsp 2.569.881, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 04/09/2024)

Sem prejuízo, não há falar em litigância de má-fé das agravantes, cuja atuação não excedeu o exercício regular do direito de defesa, afastada a incidência da penalidade postulada em contraminuta.

Destarte, é caso de desprovimento recursal, mantida a r. decisão recorrida.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator