



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321722

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2373008-63.2024.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante RUBENS SCOTTON JUNIOR, é agravada MARLI VIVANCO SOLANO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 33.752
AGRAVO N° : 2373008-63.2024.8.26.0000
COMARCA : SERTÃOZINHO — 2ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : RUBENS SCOTTON JÚNIOR
AGRAVADA : MARLI VIVANCO SOLANO
JUIZ : MARCELO ASDRÚBAL AUGUSTO GAMA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Contrato de locação de imóvel não residencial. DECISÃO que rejeitou a arguição de impenhorabilidade do imóvel do executado. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Não comprovação de que o imóvel penhorado se enquadre no conceito de "bem de família". Executado que reside em endereço diverso. Imóvel penhorado que foi locado a terceira estranha aos autos. Ausência de comprovação de que o executado reverte eventual renda obtida com o aluguel do imóvel em questão para a manutenção da atual moradia. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial que a agravada move contra o agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” na fl. 345 dos autos principais.

Argumenta o agravante, em resumo, que o imóvel penhorado é o único de sua propriedade; a documentação acostada aos autos comprova a locação do imóvel penhorado a terceira; a quantia decorrente dos locativos mensais auferidos é destinada ao pagamento do aluguel do imóvel em que onde mantém residência; deve ser reconhecida a impenhorabilidade do “*bem de família*” (fls. 1/5).

Recebido o Recurso com o efeito suspensivo (fl. 45), a agravada apresentou contraminuta (fls. 49/59).

É o **relatório**.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial que a agravada move contra o agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“O executado impugnou a penhora do imóvel, alegando em apertada síntese que: (i) o imóvel penhorado é o único em seu patrimônio desta natureza; (ii) referido bem se encontra locado a terceiro, constituindo os aluguéis sua única fonte de renda. Ao executado foi dada a oportunidade de produzir prova de suas alegações, tendo a exequente se manifestado sobre as provas produzidas neste contexto. A impugnação à penhora deve ser rejeitada. Com efeito, os documentos de fls. 295-307 não demonstram que o bem é o único imóvel no patrimônio do executado, tampouco que os aluguéis constituem sua única fonte de renda. Ademais, o bem foi dado em garantia pela fiadora, esposa do executado à época, caracterizada a exceção à impenhorabilidade do bem de família, conforme legislação pertinente. Assim, rejeito a impugnação à penhora do imóvel. Manifeste-se a exequente em termos de prosseguimento, apresentando pedidos úteis à satisfação de seu crédito. Int. Proceda-se.” (“sic”, fl. 345 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão agravada deve ser mantida.

Com efeito, os artigos 1º e 5º da Lei nº 8.009/90 estabelecem, “*in verbis*”, que:

“Artigo 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 residem, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.”

“Artigo 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.”

Ressalta-se que a Lei nº 8.009/90 conferiu impenhorabilidade ao imóvel tido como *“bem de família”*, visando resguardar a entidade familiar, garantindo-lhe o mínimo existencial e evitando a dissipação do bem residencial.

No caso, foi determinada a penhora do imóvel localizado na Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, nº 25, ap. 18, nesta Capital (fl. 264). Contudo, em que pese a alegação do executado, ora agravante, não houve a comprovação do *“bem de família”*.

Consta dos autos que o executado, na condição de locador, firmou *“Contrato de Locação de Imóvel Residencial”* no dia 10 de março de 2022, tendo por objeto o imóvel penhorado, pelo prazo de doze (12) meses, mediante o pagamento de locativo mensal no valor de R\$ 1.300,00 (v. fls. 295/298 dos autos principais).

Demais, alega o executado que essa quantia é revertida para o pagamento dos locativos mensais devidos por ele em razão de *“Contrato de locação de imóvel”*, firmado pelo agravante na condição de locatário, no dia 11 de março de 2022, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua José Soares da Silva, nº 384, em Sertãozinho, neste Estado, **com destinação mista, residencial e comercial** (fls.

299/303 dos autos principais).

Por outro lado, verifica-se da procuração outorgada pelo executado, em verdade, que ele possui residência na Rua Delfino Eliotério de Almeida, nº 1.201, em Sertãozinho, neste Estado (fl. 7).

Assim, considerando a ausência de prova de que a renda obtida com o aluguel do imóvel penhorado seja revertida para o pagamento dos locativos mensais da atual moradia, era mesmo de rigor a rejeição da arguição de impenhorabilidade do “*bem de família*”.

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2116863-68.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 21/10/2024

Data de publicação: 21/10/2024

Ementa: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMPUGNAÇÃO À PENHORA – ARGUIÇÃO DE PROTEÇÃO AO BEM DE FAMÍLIA – IMÓVEL ALUGADO A TERCEIRO – AUSÊNCIA DE PROVA DA IMPRESCINDIBILIDADE DOS ALUGUÉIS PARA SUBSISTÊNCIA DO EXECUTADO – Agravante que defende a impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família alugado a terceiros – Desacolhimento – Prova da locação do bem a terceiros pelo valor de R\$ 800,00 – Proteção do bem de família do imóvel residencial do executado alugado a terceiros que depende da prova de que os rendimentos do bem são imprescindíveis para o sustento do devedor – Aplicação da Súmula 486 do STJ – Extratos bancários e faturas de cartão de crédito juntadas pelo agravante que evidencia padrão socioeconômico bastante superior ao valor dos aluguéis – Interpretação finalística da Lei 8.009/90 que obsta a impenhorabilidade do imóvel sub judice – Precedentes do STJ e deste TJSP em casos análogos de falta de utilização dos aluguéis do bem penhorado para sustento do executado – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.

2070255-46.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Sergio Alfieri

Comarca: Guarulhos

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 23/11/2023

Data de publicação: 23/11/2023

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de arbitramento de aluguel - Cumprimento de sentença – **Decisão que não acolheu a alegação de impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família – Elementos probatórios que não comprovam que o bem serve de residência ao agravante/executado - Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.**

2111137-50.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Espécies de Títulos de Crédito

Relator(a): Plínio Novaes de Andrade Júnior

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 24ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 03/10/2024

Data de publicação: 11/10/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL - BEM DE FAMÍLIA – **Decisão que rejeitou alegação de impenhorabilidade de imóvel sob alegação de que se tratava de bem de família – Afirmação do executado de que o imóvel estava alugado a terceiro – Ausência de comprovação de que o valor dos aluguéis revertia para a subsistência ou moradia da família – Hipótese em que o recebimento dos aluguéis era administrado pela filha do agravante, em conta bancária na qual havia intensa movimentação, impossibilitando constatar a destinação do numerário – Tampouco ficou demonstrado tratar-se da única fonte de renda do executado – Posterior mudança do executado para o imóvel, informada nos autos, ocorrida após o ajuizamento da execução e da penhora – Circunstância que não tem o condão de alterar a condição do bem para impenhorável, e revela intuito de frustrar a execução – Precedentes do TJ-SP – Decisão mantida – Recurso improvido.**

2141461-28.2020.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Nota Promissória

Relator(a): Sandra Galhardo Esteves

Comarca: Itatiba

Órgão julgador: 12ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 28/05/2021

Data de publicação: 25/08/2020

Ementa: Execução de título extrajudicial. Penhora de bem imóvel. Impugnação. Alegação de impenhorabilidade, por se tratar de bem de família. Acolhimento. Reforma. **Ausência de provas de que o bem constrito goza do atributo da impenhorabilidade. O imóvel penhorado não serve de moradia ao coexecutado e sua família; e ele não logrou demonstrar que depende dos locativos desse imóvel para a subsistência ou a moradia da sua família. Agravo provido.**

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora