



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322240

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2306694-38.2024.8.26.0000, da Comarca de Santa Branca, em que é agravante 3L3 MONTAGENS E LOCAÇÕES DE EQUIPAMENTOS LTDA, é agravado DDS INDÚSTRIA EIRELI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 Exmos. Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), FRANCISCO GIAQUINTO E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 44680

AGRV.N° : 2306694-38.2024.8.26.0000

COMARCA: SANTA BRANCA

AGTE. : 3L3 MONTAGENS E LOCAÇÕES DE EQUIPAMENTOS LTDA.

AGDA. : DDS INDÚSTRIA EIRELI

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA.
RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame. 1. Agravo de instrumento interposto contra r.decisão que rejeitou as teses da executada sobre a impenhorabilidade dos direitos possessórios de imóvel e a avaliação econômica desses direitos. A agravante é pessoa jurídica e alega que o imóvel, apesar de locado a terceiros, deve receber a proteção do bem de família, uma vez que os aluguéis são aplicados na subsistência da sócia.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em examinar a impenhorabilidade suscitada, considerando o disposto na Lei nº 8.009/90.

III. Razões de Decidir. 3. Os direitos possessórios sobre o imóvel foram adquiridos pela pessoa jurídica executada, e não por sua sócia, a quem aproveitaria a alegada impenhorabilidade. 4. De todo modo, o imóvel não serve de residência para a família da sócia. Também não há comprovação de que os aluguéis se destinem a garantir a subsistência da pessoa natural, o que inviabiliza a aplicação da Súmula n. 486 do E. STJ. A impenhorabilidade, nesses termos, não está configurada.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: A impenhorabilidade de bem de família não se aplica a imóvel locado a terceiros sem comprovação de que a renda é destinada à subsistência da parte.

Legislação Citada:

Lei nº 8.009/90, art. 1º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.935.563/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 03.05.2022.

Trata-se de agravo de instrumento

interposto contra respeitável decisão que, nos autos de cumprimento de sentença, rejeitou as teses apresentadas pela parte executada, ora recorrente, relativamente **(i)** à impenhorabilidade dos direitos possessórios que recaem sobre o imóvel de matrícula n. 199.888, do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José dos Campos; e **(ii)** à avaliação econômica destes direitos, promovida pelo oficial de justiça (fls. 281-285 e 298-299 daquele feito).

Expõe a agravante, inicialmente, o histórico de tramitação da ação de origem, destacando que, afora o direito possessório sobre o imóvel em questão, não foram localizados outros ativos da sociedade executada, suficientes para a quitação do débito.

Sustenta que, embora a aquisição tenha sido realizada em nome da sociedade empresária, cuida-se de uma pessoa jurídica inativa, cujo quadro social era composto exclusivamente por Luciana Garcia Oliveira.

Afirma, nesse sentido, que *"a verba obtida a partir da locação do imóvel se destina ao sustento da única representante da pessoa jurídica, a Sra. Luciana"* (fl. 06).

Esclarece que o destinatário do valor dos aluguéis, mencionado no contrato locatício (Júlio César Marinho), é filho da sócia Luciana Garcia Oliveira.

Pede, nesses termos, a reforma da r.decisão agravada, pois *"[...] o bem penhorado deve ser considerado como bem de família, nos termos do artigo 1º, caput, da Lei nº 8.009/90"* (fl. 13).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso bem processado, com resposta (fls. 61-81).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Como sinalizado acima, embora a r.decisão atacada também aborde outros aspectos do processo, pretende a executada obter, no âmbito do presente agravo, **apenas o reconhecimento** de que "[...] o bem penhorado deve ser considerado como bem de família, nos termos do artigo 1º, "caput", da Lei nº 8.009/90" (fl. 13).

É preciso observar, primeiramente, que os direitos possessórios sobre a unidade condominial foram adquiridos pela pessoa jurídica executada, 3L3 Montagens e Locações de Equipamentos Ltda. (fls. 35-81 do feito principal), e não pela sócia Luciana Garcia Oliveira, a quem aproveitaria, diretamente, a suposta impenhorabilidade.

É certo que tal circunstância, **por si só**, não impediria a constatação de que o imóvel constitui bem de família. O Eg. Superior Tribunal de Justiça já decidiu, por exemplo, que o bem residencial pertencente a determinada sociedade, utilizado como **moradia** por um dos sócios, está sujeito à proteção da Lei n. 8.009/1990, ainda que ofertado como caução em dívida contraída pela pessoa jurídica (REsp n. 1.935.563/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 11/5/2022).

Todavia, na hipótese em exame, conforme admitido pela própria recorrente, o imóvel visado **não**

serve de residência para a sócia Luciana Garcia Oliveira ou para algum de seus familiares. O apartamento, em verdade, encontra-se **locado a terceiros**, tanto que a r.decisão recorrida manteve a penhora dos respectivos aluguéis.

Segundo dispõe a Súmula n. 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*”.

No presente caso, em que pesem as alegações da agravante, **não** há elementos que demonstrem (i) que a sócia Luciana Garcia Oliveira não possui imóveis residenciais em seu patrimônio pessoal (não atingido pelos atos de execução), ou eventuais outros recursos que lhe propiciem a moradia; e (ii) que os aluguéis relativos ao aludido bem, vinculado à pessoa jurídica, seriam destinados ao sustento material da sócia ou de sua família.

O contrato de locação prevê que os aluguéis deveriam ser pagos a Júlio César Marinho, filho da referida sócia (fls. 234-242). Júlio César Marinho, contudo, é pessoa maior e capaz (fl. 316), e não há prova de que ele divida com sua genitora o espaço de habitação ou as despesas de subsistência.

Não bastasse isso, Luciana Garcia Oliveira, nascida aos 08/02/1971, é desenhista industrial (fl. 38), mantém perfil profissional em redes sociais e dispõe, presumivelmente, de outras fontes regulares de renda (ou de condições para obtê-las, ao menos). Frise-se que os autos não foram instruídos com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

extratos bancários, comprovantes de despesas ou eventuais outros documentos que pudessem delinear, em concreto, a real situação financeira da representante da executada.

Nesse cenário, não sendo viável a aplicação da Lei n. 8.0009/1990 aos direitos possessórios penhorados ou aos aluguéis mensalmente recebidos, a manutenção da r.decisão combatida é solução que se impõe.

Diante de todo o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA

Relatora