



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331858

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2392806-10.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FDB EMPREENDIMENTOS JABOTICABAL LTDA., são agravados RAQUEL MOURA BORGES e GLOBAL ACCESS PARTNERS INVESTIMENTOS LTDA. – EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ANA CATARINA STRAUCH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº 2392806-10.2024.8.26.0000

Agravante: FDB Empreendimentos Jaboticabal Ltda

Agravado: Raquel Moura Borges

Agravada: Global Access Partners Investimentos Ltda EPP

Interessado: Condomínio Edifício Barão de Lorena

Interessado: Alceu Ântimo Vezozzo Filho

MM. Juiz de Direito: Pedro Rebello Bortolini

Foro: São Paulo – 8ª Vara Cível do Foro Central

VOTO Nº 28964

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Insurgência contra decisão que indeferiu a penhora de aluguéis de imóvel declarado bem de família – Imóvel que, de fato, se encontra locado a terceiro, conforme constatado por Oficial de Justiça – Frutos da locação que são impenhoráveis quando demonstrado que são revertidos para a manutenção da subsistência ou moradia do devedor e de sua família, nos termos da Súmula 486 do C. STJ – Devedora que, na espécie, até o momento, não comprovou a destinação dos rendimentos auferidos com a locação do imóvel, não se desincumbindo do ônus que lhe cabia – Penhora que deve ser deferida, com a possibilidade de apresentação de impugnação oportuna pela executada – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por FDB EMPREENDIMENTOS JABOTICABAL LTDA em face da r. decisão de fls. 796 dos autos de origem, integrada pela decisão de fls. 814, que, em ação de execução movida em face de RAQUEL MOURA BORGES, indeferiu pedido de penhora de recebíveis de aluguéis de imóvel, nos seguintes termos:

Fls. 796: *“Indefiro o pedido de penhora dos frutos (alugueis) decorrentes do imóvel localizado na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 988, unidade 1.601.*

A decisão de fl. 585 reconheceu que o imóvel se trata de bem de família, sendo que a executada reside no local, entendimento mantido no v. acórdão prolatado no agravo de instrumento nº 2135775-50.2023.8.26.0000.

Anoto, para controle, que o imóvel objeto da matrícula nº 6.328 do 13º CRI de São Paulo/SP (unidade 1.602) foi unificado de fato à unidade 1.601 (fls. 512/522, dos autos principais), conforme constou no v. acórdão proferido pela superior instância.”

Fls. 814: *“Recebo os embargos de declaração porque opostos tempestivamente, mas os rejeito porque não se verifica no ato judicial embargado nenhuma omissão, contradição ou obscuridade.*

Ademais, a circunstância de o imóvel declarado como bem de família ter sido alugado não permite a penhora dos alugueis, haja vista a Súmula nº 486 do eg. STJ. Ressalto que não demonstrada nenhuma

circunstância que permita afastar a incidência da referida súmula, pois não comprovado que a parte executada dispõe de outros recursos para prover a manutenção da família.

Tem-se, assim, que os embargos ofertados possuem nítido caráter infringente, de sorte que o inconformismo da parte embargante demanda a interposição do recurso próprio.”

Sustenta o recorrente que, conforme constatado por Oficial de Justiça, a executada não mais reside no imóvel outrora declarado como bem de família, o qual se encontra atualmente locado a terceiro. Assevera já ter utilizado todos os sistemas para localizar valores passíveis de penhora, mas todas as buscas, inclusive extrajudiciais, restaram infrutíferas, o que o leva a crer que a executada oculta seu patrimônio. Alega que, diante desse cenário, não lhe resta outra alternativa senão requerer a penhora dos aluguéis. Assevera que a executada não reside no imóvel há mais de dois anos, conforme constatação de Oficial de Justiça. Afirma que a exceção à penhora de rendimentos de imóvel prevista na Súmula 486 do C. STJ não se aplica à espécie dos autos, pois a agravada não demonstrou que a renda obtida com o bem é, de fato, destinada à subsistência familiar. Pugna, assim, pelo provimento do recurso, a fim de que seja deferida a penhora.

Recurso processado sem efeito (fls. 14/16).

Contraminuta às fls. 30/36.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

O imóvel matriculado sob o n. 6328 junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo foi declarado como bem de família da executada por esta C. Câmara no bojo do agravo de instrumento n. 2135775-50.2023.8.26.0000, cujo Acórdão, publicado em 03/10/2023, restou assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Insurgência contra decisão que acolheu a impugnação à penhora - Bem de família – Documentação comprova que o imóvel penhorado é de fato residência da coexecutada – Apartamentos unificados, ainda que não registrado na matrícula - Situação que não afasta a proteção legal – Precedentes - Imóvel de alto padrão – Irrelevância – Entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça - Penhora corretamente afastada – Decisão mantida –

RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2135775-50.2023.8.26.0000; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2023; Data de Registro: 04/10/2023)

Posteriormente, sobreveio notícia de que o bem se encontrava alugado a terceiro, conforme se extrai da certidão de Oficial de Justiça de fls. 641 dos autos de origem, motivo pelo qual o exequente, ora agravante, requereu a penhora dos aluguéis auferidos.

Com efeito, de acordo com a Súmula n. 486 do C. Superior Tribunal de Justiça, “*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 moradia da sua família*” (g.n.).

Ocorre que o pedido de penhora dos aluguéis foi de pronto indeferido pelo douto Juízo *a quo*, não tendo a agravada, até o momento, demonstrado que a renda auferida com a locação do bem é revertida para a manutenção da subsistência ou da moradia familiar, ônus que lhe incumbia.

Nesse sentido:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Penhora de Imóvel – Insurgência - Alegação de se tratar de bem família – **Imóvel locado a terceiro – Súmula 486 do STJ – Não comprovação - O C. Superior Tribunal de Justiça reconheceu a impenhorabilidade do único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiro - Entretanto, é necessária a comprovação de que a renda obtida com a locação é revertida para subsistência ou moradia da família – Ônus do qual não se desincumbiram os agravantes** – Decisão mantida - Recurso desprovido.”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2336961-90.2024.8.26.0000; Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caraguatatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 13/02/2025)

“Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Penhora de direitos hereditários sobre bem imóvel – Possibilidade – CPC, art. 835, XIII – Precedentes - Alegação de que o imóvel se destina à locação para temporada e

*que os alugueres recebidos são utilizados para subsistência do agravante e de sua família – Arguição de impenhorabilidade – Rejeição da impugnação – **Hipótese em que não houve demonstração de que os valores recebidos com a locação do imóvel, ainda que por temporada, perfazem a única renda do executado e que estariam voltados exclusivamente para sustento e subsistência do recorrente – STJ, Súmula 486 - Ônus da prova do devedor de demonstrar que a importância constrita se revela imprescindível para seu sustento e de sua família, do qual não se desincumbiu** - Ausência de razões jurídicas que autorizem ou justifiquem a reforma do decisum – Agravo desprovido – Decisão mantida.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2021476-26.2024.8.26.0000; Relator (a): Ademir Benedito; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/05/2024; Data de Registro: 09/05/2024)*

“Cumprimento de sentença. Penhora de imóvel. Alegação de impenhorabilidade em

razão de bem de família. Alegação de que o imóvel não se encontra locado a terceiros. Certidão do oficial de justiça que constatou a existência de locação que goza de presunção relativa de veracidade. Ausência de provas de que o imóvel não está locado. Ônus do qual o agravante-executado não se desincumbiu. Tratando-se de imóvel locado é necessária a comprovação de que os alugueres são revertidos para a subsistência da parte. Pretensão de incidência da Súmula 486 do Superior Tribunal de Justiça. Inadmissibilidade. Ausência de prova de que a suposta renda da locação seja revertida para as necessidades essenciais da família. Agravo improvido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2222835-95.2022.8.26.0000; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/12/2022; Data de Registro: 07/12/2022)

Diante desse cenário, considerando a possibilidade de penhora de alugueis de imóvel, bem como tendo em vista que a executada não demonstrou, até o momento, que os frutos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

auferidos com a locação são revertidos para a manutenção de sua subsistência ou moradia, é o caso de se deferir a penhora pleiteada pelo exequente. Cabe ressaltar que, de toda sorte, a devedora poderá apresentar impugnação à constrição e, se assim desejar, demonstrar a impenhorabilidade dos recebíveis na forma da Súmula 486 do C. STJ.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA CATARINA STRAUCH

Relatora

(assinatura eletrônica)