



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336224

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2322869-10.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LUCIANO ISRAEL DE PAIVA, é agravado MBGA SECURITIZADORA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente), SIMÕES DE VERGUEIRO E JAYME DE OLIVEIRA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

COUTINHO DE ARRUDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 53553

Agravo de instrumento nº 2322869-10.2024

Agravante: Luciano Israel de Paiva
Agravada: MBGA Securitizadora S/A

Agravo de instrumento - execução de título extrajudicial - impugnação à penhora dos direitos aquisitivos de bem imóvel, apresentada pelo cônjuge da executada - bem de família - Lei nº 8.009/90 - imóvel objeto da controvérsia é o único de propriedade da executada - bem locado cujos frutos são utilizados para o sustento da família - aplicação da Súmula nº 486 do STJ - impenhorabilidade reconhecida - insistência na tese de nulidade do aval prestado, em razão da ausência da outorga uxória - caso em que a executada é a única sócia da empresa devedora, e figura como devedora solidária, de forma que desnecessária a outorga uxória - validade do ato - agravo parcialmente provido.

Vistos, etc...

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em execução de título extrajudicial, rejeitou a impugnação à penhora de bem imóvel apresentada pelo cônjuge da executada.

É o **RELATÓRIO**.

Inicialmente, destaque-se que a dívida foi contraída pela executada ANDRÉA, que figurou no polo passivo da execução.

O ingresso do agravante, cônjuge da avalista, somente se deu em virtude da copropriedade do imóvel que posteriormente veio a ser alvo de constrição.

Assim, o agravante não é executado, tendo sido intimado da penhora dos direitos aquisitivos, eis que é coproprietário do imóvel, objeto de contrato de financiamento com alienação fiduciária, então penhorado.

Não se olvide que a proteção legal do bem de família se estende aos direitos de aquisição de bem.

A Lei nº 8.009/90 dispõe acerca da impenhorabilidade do bem de

família, com o intuito de preservar a residência da entidade familiar, estabelecendo que este não responderá por dívida civil, comercial, fiscal ou de qualquer outra natureza.

Verifica-se que o imóvel objeto da matrícula nº 12.999 do Cartório de Registro de Imóveis de Mongaguá é o único de propriedade do agravante, e é locado para temporadas.

O art. 1º da Lei nº 8.009/90, prescreve: ***“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”***.

Com efeito, o STJ, já fixou entendimento de que ***“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”*** (Súmula nº 486 do STJ).

O agravante afirma que o imóvel penhorado foi comprado em 2022, e os planos de mudança para lá foram adiados em razão de doença da sogra e do falecimento da mãe, de modo que o imóvel foi alugado por temporada, para complementar a renda e subsistência da família.

Assim, evidente a possibilidade de locação desse bem, sem que seja afastada sua caracterização como bem de família. A impenhorabilidade prevista na lei se estende ao único imóvel do devedor, ainda que se encontre locado a terceiros, porquanto a renda auferida pode ser usada não apenas para o aluguel de outro imóvel para a família residir ou para a sua subsistência.

Muito verossímil que os frutos recebidos a título de aluguel servem como fonte de renda para o sustento da família, que também passa por casos de doenças na família, conforme laudos médicos de fls. 69/70.

Nesse sentido: ***“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE EXECUÇÃO IMPENHORABILIDADE BEM DE FAMÍLIA ÚNICO IMÓVEL LOCAÇÃO A TERCEIROS - I - Decisão agravada que indeferiu o pedido de penhora de imóvel formulado pela parte exequente, ora agravante - II - Agravante que alega inexistir comprovação de que o valor oriundo do aluguel recebido pela ora agravada é utilizado para pagamento do aluguel em que reside, ou para pagamento de despesas para sua subsistência - Ausência de documentos que revelem a propriedade de outro imóvel pela devedora - Hipótese em que era ônus da parte exequente comprovar que o imóvel não é o único de propriedade da parte executada - Ônus do qual não se desincumbiu - Comprovada a locação do bem a terceiros - III - A orientação pacífica no STJ é no sentido de que a impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90 se estende ao único imóvel do devedor, ainda que este se ache locado a terceiros, por gerar frutos que possibilitam à família constituir moradia em outra residência ou utilizar o valor***

obtido com a locação desse bem como complemento da renda familiar - Aplicação da Súmula nº 486 do C.STJ - Valor módico do aluguel do imóvel, presumindo-se ser esta renda utilizada para a subsistência da devedora e de sua família - Impenhorabilidade do imóvel reconhecida - Penhora incabível - Decisão mantida Agravo improvido” (TJSP, Agravo de instrumento nº 2129390-52.2024, 24ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Vieira - j. 28.05.24).

Assim, não existem elementos constantes dos autos capazes de desconstituir a alegação de impenhorabilidade do bem de família, mesmo estando o imóvel locado a terceiros.

Nesse trilha, de rigor o reconhecimento de que o imóvel objeto da controvérsia se trata de bem de família, assim como de sua impenhorabilidade, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.009/90 e da Súmula nº 486 do STJ.

Por fim, sustenta o recorrente, em síntese, que o título que instruiu o aval, não apresenta outorga uxória, devendo ser declarada a sua nulidade, conforme teor do art. 1.647,II, do Código Civil.

Aduz que a garantia prestada é ineficaz, o que deve culminar com a extinção da presente execução em face da sua esposa.

No aval prestado somente por um cônjuge, há presunção de prejuízo da entidade familiar, exceto se o avalizado for pessoa jurídica cujo quadro societário seja integrado pelo avalista.

“Para ser válido, o aval dado por pessoa casada - salvo se no regime da separação absoluta (convencional) de bens - tem de vir acompanhado da autorização do outro cônjuge. Essa restrição do direito de família nada tem a ver com a autonomia do aval e de seu regramento pelos princípios do direito cambiário. A autorização conjugal é requisito de validade do aval dado por pessoa casada sob regime de bens que não seja o da separação absoluta convencional. Prestado o aval sem a observância desse requisito (autorização conjugal), o aval é anulável (CC 1649 caput). A anulabilidade do aval não contamina a higidez da obrigação principal que decorre do título” (Nery, Junior Nelson, Rosa Maria de Andrade Nery, Código Civil Comentado, 7ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009, p. 1174).

A esposa do agravante assinou o contrato de confissão de dívida como avalista e devedora solidária da empresa devedora da qual possui 100% das quotas (fls. 88).

Destarte, é de rigor a parcial acolhida das razões recursais, apenas para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel.

Isto posto, ***DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO*** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Coutinho de Arruda
Relator