



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354271

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2009448-89.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARLI CLEIDE STAVARENGO, é agravado VITÓRIO RAMALHO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

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

São Paulo, 9 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 Nº: 44150
AGRV.Nº: 2009448-89.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO PAULO
APTE. : MARLI CLEIDE STAVARENGO
APDO. : VITORIO RAMALHO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
INTERDO: EUFRÁZIO RIBEIRO LEITE

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação à penhora de imóvel. A agravante alega que o imóvel penhorado é bem de família, sendo o único de sua propriedade, utilizado para locação, e que a renda é destinada à sua subsistência e de seus filhos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel, mesmo alugado a terceiros, mantém a proteção de impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/1990.

III. Razões de Decidir

3. A impenhorabilidade do bem de família, conforme o art. 1º da Lei nº 8.009/1990, estende-se ao único imóvel do devedor, ainda que locado, desde que a renda seja revertida em benefício da entidade familiar.

4. A jurisprudência do STJ e a Súmula 486 confirmam que a locação do imóvel não impede a proteção legal, desde que a renda seja utilizada para moradia e subsistência.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A impenhorabilidade do bem de família abrange o único imóvel do devedor, mesmo quando locado, se a renda é destinada à subsistência familiar.

Legislação Citada:

Lei nº 8.009/1990, art. 1º.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp nº 1.607.647/MG, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 20.04.2020, DJe 27.04.2020.

STJ, Súmula 486.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento, interposto contra decisão de fls. 411-412 e complementada às fls. 425, que rejeitou impugnação à penhora de imóvel.

Sustenta a recorrente que o imóvel penhorado é bem de família e que a sua locação para terceiros não afasta a sua impenhorabilidade.

Alega que o imóvel matriculado sob nº 68.079 é o único de sua propriedade; que, "após seu divórcio, a executada permaneceu com o bem, e possui dois filhos, sendo uma de menor (8 anos de idade) e o aluguel que recebe, é para se manter e manter seu lar com seus filhos. Por fim, a ora peticionante está desempregada" (fls. 08).

Pretende, assim, a reforma da r.decisão para acolher a impugnação à penhora.

Recurso bem processado e respondido.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Estabelece o artigo 1º da Lei nº 8.009/1990:

"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 qualquer natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses prevista nesta lei".

Trata-se, no caso, do único imóvel da devedora.

E "a impenhorabilidade do bem de família, prevista no art. 1º da Lei 8.009/90, estende-se ao único imóvel do devedor, **ainda que este se encontre locado a terceiros, por gerar frutos que possibilitam à família constituir moradia em outro bem alugado ou mesmo para garantir a sua subsistência**" (STJ, AgInt no AREsp n. 1.607.647/MG, relator Ministro **Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 20/4/2020, DJe de 27/4/2020; destacamos).

Ressalte-se que o fato de o imóvel penhorado estar alugado, ou disponível para locação, não impede que goze da proteção concedida pela lei nº 8.009/90, se a renda recebida com o aluguel é revertida em benefício da entidade familiar (STJ, Súmula 486).

No caso, a agravante demonstrou, por meio de contrato, a locação do imóvel de sua propriedade, e que aluga outro imóvel para sua moradia e de sua família.

O imóvel de sua propriedade está alugado por R\$5.929,00, sendo descontado um valor de R\$1.166,67 referente à confissão de dívida, resultando no recebimento da quantia de R\$4.753,33.

Por outro lado, a agravante alega que paga aluguel de R\$3.820,00, afirmando que depende do valor recebido para a sua subsistência e de suas duas filhas. Juntou contrato de locação às fls. 428-434 dos autos do processo principal.

A juntada, ainda que de forma tardia, se justifica, uma vez que esclareceu em embargos de

declaração que o valor do aluguel recebido era inferior ao pagamento do aluguel onde reside e ao da escola e do inglês da filha menor, com a juntada de documentos (fls. 419-424).

Constata-se a proximidade dos valores dos alugueres, de modo que se presume a destinação da respectiva verba para moradia e subsistência.

Desse modo, sendo o único imóvel de sua propriedade, a sua locação, como no presente caso, autoriza a conclusão de que valor do aluguel seja destinado à moradia e subsistência.

Portanto, o imóvel alugado deve ser protegido pela impenhorabilidade garantida ao bem de família, prevista na lei nº 8.009/90, que deve ser interpretada levando-se em conta a sua finalidade, qual seja, a de dar proteção ao chamado bem de família, assegurando-se à entidade familiar uma existência digna.

Nesse contexto, deve ser garantida à recorrente a impenhorabilidade atribuída ao bem de família, que decorre da lei.

Diante do exposto, **dá-se provimento** ao recurso, para acolher a impugnação à penhora e reconhecer a impenhorabilidade do bem imóvel matriculado sob nº 68.079.

Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca
Relatora