



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379055

DECISÃO MONOCRÁTICA

VOTO Nº 27049

Agravo de Instrumento Processo nº **2105716-11.2025.8.26.0000**

Relator: NUNCIO THEOPHILO NETO

Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Maria Aparecida Cardoso Lopes Zanchin e Maria Aparecida Cardoso Lopes Zanchin – ME.

Agravado: Espólio de Roque Miranda de Moraes

Interessados: Juliana Paula de Moraes, Antônio Zanchin, Maria Tereza de Moraes Zanchin, Rafael Aparecido Zanchin, Neuza Ângelo Zanchin, Luzia Tereza Zanchin, José Luiz Zanchin e Mario Marangão Neto

Origem: 3ª Vara Cível do Foro de Marília

Juiz de 1ª Instância: Luís Cesar Bertoncini

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

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória na fase de cumprimento de sentença, onde se busca levantar penhora sobre imóvel locado a terceiros, alegando ser o único bem da agravante destinado à subsistência familiar.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel locado a terceiros é impenhorável por ser o único bem da agravante destinado à subsistência familiar, conforme Lei 8.009/90.

III. Razões de Decidir 3. A decisão agravada rejeitou a impugnação à penhora, fundamentando que o imóvel não é o único de propriedade da agravante, não preenchendo os requisitos de impenhorabilidade de bem de família. 4. O recurso foi considerado intempestivo, pois a agravante não interpôs recurso oportuno contra a decisão precedente de mesma natureza, operando-se a preclusão temporal.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso não conhecido por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

intempestividade. Tese de julgamento: 1. A impenhorabilidade de bem de família exige que o imóvel seja o único de propriedade do devedor e que a renda da locação seja revertida para subsistência familiar. 2. A intempestividade do recurso impede seu conhecimento.

Legislação Citada:

Lei 8.009/90, art. 1º; CPC, art. 832, art. 1.015, parágrafo único.

Jurisprudência Citada:

STJ, EREsp nº 182.223/SP; STJ, Súmula nº 364; STJ, Súmula nº 486.

Vistos, etc.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão interlocutória (fls. 1.0024 dos autos principais) proferida nos autos da fase de cumprimento de sentença de iniciativa do agravado contra as agravantes e interessados, pela qual o MM. Juiz de 1ª Instância, acerca da manifestação da agravante a fls. 978/982 dos autos principais, reportou-se “à *irrecorrida decisão de fls. 896/899*”.

Alegam as agravantes, em síntese, que: **I)** nos autos principais pretendeu levantar a penhora sobre o único imóvel de sua propriedade, objeto de locação a terceiros com a finalidade de obter renda destinada à sua subsistência; **II)** o imóvel em questão está matriculado sob n. 20.907 no Cartório de Registro de Imóveis local, tendo como proprietários a agravante Maria Aparecida Cardoso Lopes e José Luiz Zanchin, já constritado e com leilões negativos, o último datado de 27 de fevereiro de 2025; e **III)** esse imóvel foi alugado a Maria Helena Oliveira Coneglian, de modo que serve ao complemento de renda e subsistência da família já abalada por séria crise financeira; e **IV)** atualmente reside no imóvel da Rua Aimovés n. 171, de propriedade de um irmão, Ornelino José Cardoso Lopes. Intenta “*liminar de evidência*” (*sic*) e, por fim, a reforma da r. decisão.

É o necessário a relatar.

O presente recurso está dispensado do preparo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recursal em razão da gratuidade processual deferida às agravantes a fls. 167 do processo principal, sendo adequado à impugnação de decisão interlocutória proferida nos autos de ação da etapa de cumprimento de sentença, conforme o art. 1.015, parágrafo único, do CPC.

Em que pese tudo isso, não reúne condições de ser conhecido, visto que intempestivo.

A r. decisão verdadeiramente agravada foi exarada no dia 22 de outubro de 2024 (fls. 896/899 dos autos principais), publicada no Diário da Justiça Eletrônico do dia 24 seguinte (fls. 902/903 dos autos principais). Está assim fundamentada:

(...)

"Fls. 813/835: Trata-se de Impugnação à Penhora apresentada pela executada MARIA APARECIDA CARDOSO LOPES ZANCHIM em relação ao imóvel sob a matrícula 20.907 (1º CRI – Marília), descrito às fls. 20/22, que foi penhorado por decisão de fls. 42/43, juntamente com outros dois imóveis 4.295 e 43.951, ambos do 1º CRI de Marília.

"Alega a executada que o referido bem pertencente a ela e seu esposo foi locado a terceiro e cuja renda se reverte em benefício da subsistência familiar, portanto, impenhorável, nos termos do art. 1º da Lei 8.009/90 c.c. 832, CPC. Postula o acolhimento da impugnação e o cancelamento definitivo da penhora realizada. Juntou o seu holerite e o contrato de locação.

"Manifestação do Espólio de Roque Miranda de Moraes, exequente, às fls. 879/880, alega que a executada reside em outro domicílio e possui, além de seu domicílio outros imóveis. Um deles foi arrematado em outro processo (0007849-34.2018.8.26.0344 5ª Vara Cível), remanescendo este imóvel, objeto da impugnação, além de outro que lhe pertence na proporção de 1/8, também penhorado nestes autos. Requer o prosseguimento do feito, com o leilão judicial do imóvel.

"É o sucinto relatório. DECIDO

"Importa, inicialmente, consignar que a impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública, e como tal, não se sujeita à preclusão, podendo ser conhecida a qualquer tempo e grau de jurisdição, desde que antes da arrematação do imóvel.

(...)

"Pois bem. Dispõe a Lei 8.009/90 que o bem de família legal consiste 'no imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade família' (art. 1º, 'caput'); e que, para efeitos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

impenhorabilidade, 'considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente' (art. 5º, 'caput').

"Realizando uma interpretação teleológica do art. 1º da Lei 8.009/90, o C. Superior Tribunal de Justiça assentou que a finalidade da norma é conferir proteção ao direito fundamental à moradia, insculpido no art. 6º da CF, de modo que sua aplicação não se limita apenas à família, mas também às pessoas solteiras, separadas e viúvas (EResp182.223/SP). Com isso, foi editada a Súm. 364 do STJ, prescrevendo que: 'O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas'.

"Pelos mesmos fundamentos, o Tribunal da Cidadania ampliou a proteção ao bem de família, para abranger não apenas o imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente, mas também o imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, conforme disposto na Súm. 486, STJ: 'É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com alocação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.'

"Como se nota, para o imóvel alugado do devedor ser considerado impenhorável, é necessário o preenchimento de dois requisitos cumulativos, isto é: a) que o imóvel alugado seja o único do devedor e; b) que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da família. Destaca-se, aqui, que a Súmula 486, STJ deve ser interpretada em conjunto com a Súmula 364, STJ, de sorte que por 'família' deve-se ler, também, 'pessoas solteiras, separadas e viúvas'.

"Nesses termos, em que pese a dedução lógica de que o valor da locação se reverte em benefício da entidade familiar, nota-se que o imóvel em questão não é o único de sua propriedade, que além deste, fixou residência em outro imóvel e possui, em condomínio, outro imóvel, também penhorado nestes autos.

"Outro imóvel de sua propriedade, inclusive, foi arrematado em outro processo (matrícula nº 4.295 do 1º CRI de Marília – fls. 400).

"Dessa forma, visto que o imóvel penhorado não preenche os requisitos de bem de família, não faz jus a executada à proteção conferida pela Lei 8.009/90.

"Ante o exposto, REJEITO a impugnação de fls. 813/835 e mantenho do imóvel sob a matrícula nº 20.907 (1º CRI Marília) determinada às fls. 42/43.

"Tratando-se de mero incidente e que nenhuma das hipóteses do art. 85, §1º, CPC tem aplicação no presente caso, deixo de fixar honorários advocatícios.

"(...)."



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sucedeu que, a fls. 978/982 dos autos principais, em petição protocolizada no dia 28 de fevereiro de 2025, a agravante Maria Aparecida Cardoso Lopes Zanchin manifestou-se outra vez para arguir a impenhorabilidade do imóvel pautada pelos mesmos fundamentos enfrentados pelo juízo de primeiro grau ao proferir a decisão retro transcrita.

Logo, o recurso é manifestamente intempestivo, porque está claro que as agravantes pretendem mesmo é a reforma da decisão estampada a fls. 896/899 dos autos principais, com a qual se resignou ao negligenciar recurso oportuno.

Operou-se, portanto, a preclusão na modalidade temporal.

Posto isto, **NÃO CONHEÇO** do recurso intempestivo.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Nuncio Theophilo Neto
Relator