



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395552

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2101991-14.2025.8.26.0000, da Comarca de Campos do Jordão, em que é agravante RODRIGO ESTEVES ROQUE, é agravado BRAIDO E BRAIDO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2101991-14.2025.8.26.0000

Agravante: Rodrigo Esteves Roque

Agravado: Braido e Braido Ltda

Comarca: Campos do Jordão

Voto nº 10.841

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que afasta a impugnação à penhora. Aluguéis de titularidade do executado. Inconformismo. Alegação de proteção do bem de família. Desacolhimento. impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90 que se estende ao único imóvel do devedor, ainda que locado a terceiros, por gerar frutos que possibilitam à família constituir moradia em outra residência ou utilizar o valor obtido com a locação como parte da renda familiar. Declaração de imposto de renda do executado que demonstra ser proprietário de outro imóvel. Não caracterização da impenhorabilidade nos termos da Súmula 486 do C. Superior Tribunal de Justiça. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, em cumprimento de sentença decorrente de contrato de aluguel comercial, afastou a impugnação à penhora de aluguel .

Insurge-se o agravante alegando que se trata de bem de família e que os seus frutos também estão acobertados pela proteção, nos termos da Súmula nº 486 do C. Superior Tribunal de Justiça.

Não houve a apresentação de contrarrazões.

Não houve oposição ao recurso virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, tempestivo e preparado (fls. 428/429).

Desnecessário desencadear o contraditório, vez que o desfecho recursal não resultará em prejuízo à parte adversa. Por outro lado, não sendo necessária a requisição de informações, passa-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a seguinte decisão:

"(...) O executado apresentou um suposto documento de Rescisão da compra desse imóvel (fls. 364/365), mas o documento teria sido firmado no ano de 2018, porém, este mesmo imóvel ainda consta das Declarações de I.R do Executado nos anos 2022/2023. Não há assinatura da incorporadora no documento de Rescisão, o que lança dúvidas sobre a legitimidade do documento e impede a conclusão de que o executado não detenha direitos sobre o bem. (fls. 382/385 dos autos). (...) Vale ressaltar que a ausência de publicação da decisão de fls. 190-191 em nome do executado restou sanada com a oposição dos embargos de declaração de fls. 249-254, na qual o executado combateu a ordem de penhora sobre os alugueres recebidos. (...) Por sua vez, melhor sorte não ocorre ao executado quanto à alegação de que o valor dos alugueres são usados para custear o aluguel do imóvel que reside. Isso

porque, conforme se infere do contrato de fls. 295-300, o imóvel, cujo os alugueres foram penhorados, fora locado em 11.10.2022, e o imóvel no qual o executado reside foi locado em 01.11.2023, mais de um ano após a locação do primeiro imóvel. De modo que, não resta comprovada a impenhorabilidade das rendas auferidas como aluguel do apartamento 203, situado na Rua Professor Wladimir Pereira n. 100, Vila São Silvestre, São Paulo-SP.(...)"(gn)

A r. decisão agravada não comporta a pretendida reforma.

Com efeito, a orientação pacífica do C. Superior Tribunal de Justiça 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 como complemento da renda familiar.

Dispõe a Súmula 486 do 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 a moradia da sua família”.*

No caso dos autos, a matrícula do imóvel de nº 246.188 do 18º CRI de São Paulo (fls. 301/306 dos autos)

demonstram que o agravante adquiriu o imóvel em 29/03/2019, alienando-o fiduciariamente em garantia ao Banco Itaú, conforme R06.

Já a prenotação AV 07 demonstra que foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos do executado, ora agravante sobre o imóvel (fls. 306 dos autos).

No entanto, a declaração de imposto de renda do exercício 2023 a fls. 68/77 dos autos informa que o executado é casado, auferir renda de aluguéis e é proprietário de um outro apartamento, "Reservatto Mansões Santo Antonio", o que, portanto, afasta a impenhorabilidade nos termos da Súmula 486 do C. Superior Tribunal de Justiça, eis que não se trata de seu único imóvel.

Confira-se jurisprudência nesse sentido:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPUGNAÇÃO. Rejeição. Inconformismo. Penhora incidente sobre imóvel residencial locado. Alegação de impenhorabilidade. **Imóvel penhorado que não é o único imóvel residencial mantido pelo grupo familiar.** Provento econômico obtido com a locação do imóvel objeto da constrição discutida que não é fonte de subsistência do executado e sua família, que são empresários. Penhora incidente sobre crédito mantido com empresa familiar. Necessidade de apresentação de todos os aditivos*

contratuais de modo a esclarecer a origem da dívida e elidir fraude contra credores. Medida que se insere nos limites do poder geral de cautela. Pertinência. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2019701-78.2021.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/07/2022; Data de Registro: 25/07/2022)"

"EXTINÇÃO EMBARGOS DE TERCEIRO Legitimidade de parte - Ação intentada por esposa de executado, com quem é casada no regime da separação de bens, no intuito de livrar da penhora imóvel que argui tratar-se de bem de família Legitimidade da embargante configurada, já que possuidora do bem que alberga a entidade familiar Entendimento contrário que aviltaria o instituto do bem da família, a dignidade desta e o direito real de habitação que lhe é conferido em caso de morte do proprietário do bem Extinção que cabe ser afastada Causa madura que autoriza análise do mérito Inteligência do art. 515, §3º, CPC. EMBARGOS DE TERCEIRO Pretensão à desconstituição da penhora que recaiu sobre imóvel, sob o fundamento de que ele constitui bem de família Descabimento Arguição já realizada e inúmeras vezes rechaçada por este tribunal e pelos tribunais superiores Inexistência, ademais, de qualquer elemento apto a

alterar a convicção que se formou Improcedência do pedido que se impõe Sentença anulada para afastar a extinção e no mérito julgar improcedente a pretensão, nos termos do presente acórdão. (TJSP; Apelação Cível 0018395-76.2013.8.26.0554; Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2015; Data de Registro: 06/03/2015)"

"PENHORA - Bem de família - Imóvel locado - Impenhorabilidade - Inocorrência – Conjunto probatório insuficiente a demonstrar que os frutos do bem (aluguéis) são revertidos à subsistência da coexecutada e de sua família – Inaplicabilidade da Súmula 486 do STJ – Agravante não demonstra por documentos a destinação dos eventuais aluguéis para a sua subsistência - Precedentes deste TJSP – Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2334707-47.2024.8.26.0000; Relator (a): Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2025; Data de Registro: 24/01/2025)"

Outrossim, é dos autos que a locação foi contratada em 11/10/2022, mas o imóvel em que o executado reside fora locado mais de um ano depois, em 01/11/2023, corroborando a desnecessidade dos aluguéis para a subsistência.

Nesses termos, o executado não logrou êxito em comprovar que o fruto dos aluguéis é destinado à subsistência do núcleo familiar, não havendo, ademais, a juntada de documentos de sua cônjuge, o que permitiria melhor análise da moradia do núcleo familiar.

Impõe-se, pois, a rejeição do recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, NEGA-SE provimento ao recurso.

Int.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora