



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402493

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2117835-04.2025.8.26.0000, da Comarca de Valinhos, em que é agravante GRAZIELA ROVERE (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados GUINCHO VALINHOS TRANSPORTES, STEPHANY CAROLINE PINTO, CLAUDIO JOSE PINTO e KELLE CRISTINA MASTEGUIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), EDUARDO VELHO E SOUZA LOPES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LUÍS H. B. FRANZÉ
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2117835-04.2025.8.26.0000

Comarca: Valinhos - 2ª Vara

Agravante: Graziela Rovere

Agravados: Claudio Jose Pinto e Kelle Cristina Masteguin

MM. Juiz “a quo”: Dr. Tamar Oliva de Souza Totaro

Voto nº 9009

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. IMÓVEL LOCADO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. SÚMULA 486 DO C. STJ.

1. OBJETO RECURSAL. Insurgência da exequente contra decisão interlocutória que acolheu a exceção de pré-executividade apresentada pelos executados, reconhecendo a impenhorabilidade do imóvel penhorado, com fundamento na caracterização do bem como bem de família, e determinando a desconstituição da penhora.

2. BEM DE FAMÍLIA. Comprovação. Documentos apresentados demonstram que o imóvel penhorado é o único bem da família e que os valores recebidos com a locação são integralmente utilizados para custear o aluguel do imóvel onde atualmente residem os executados, nos termos da Súmula 486 do STJ e do art. 1º da Lei nº 8.009/90. Situação de dependência econômica em relação à renda locatícia reforçada pelas declarações fiscais juntadas aos autos, evidenciando modesta capacidade contributiva. Aplicação da proteção legal conferida ao bem de família.

3. EXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS. Afastamento. Certidões imobiliárias indicativas de unicidade de bem imóvel. Inscrição de outros imóveis no cadastro de Prefeitura para lançamento de obrigações pessoais, sem correspondente matrícula no registro imobiliário, não constitui prova idônea de titularidade. Ausência de comprovação formal da titularidade impede o afastamento da impenhorabilidade.

4. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Graziela Rovere nos autos do cumprimento provisório de sentença movida em face de Claudio Jose Pinto e Kelle Cristina Masteguin, impugnando a r. decisão (fls. 157/159)

que acolheu a exceção de pré-executividade para reconhecer a impenhorabilidade e determinar a desconstituição da penhora sobre os direitos do imóvel matriculado sob o nº 5.108 do CRI de Valinhos.

Aduz a agravante, em síntese, que o MM. Juízo “a quo” acolheu de forma indevida a exceção de pré-executividade ofertada pelos agravados, reconhecendo a impenhorabilidade do imóvel penhorado com fundamento na caracterização do bem como “bem de família”. Sustenta, no entanto, que não houve prova suficiente da alegada impenhorabilidade, apontando que o imóvel está locado a terceiros, sem comprovação de que a renda seja revertida à subsistência ou moradia dos executados, nos termos da Súmula 486 do STJ.

Argumenta que o contrato de locação existente possui vícios, sendo utilizado como meio de fraudar a execução e inviabilizar a satisfação do crédito. Ressalta que os agravados não residem no imóvel e que este é utilizado com o único intuito de burlar a constrição judicial, o que evidencia a inadequação da tese acolhida.

No tocante à alegação de bem de família, assevera que a realidade fática destoa da versão apresentada, pois os agravados possuem outros imóveis não registrados em seus nomes, mas vinculados a eles perante a Prefeitura de Valinhos. Elenca como exemplos os imóveis situados nas ruas Campos Salles, Carlos Gomes e Avenida Gessy Lever, os quais, embora não registrados, figuram como de propriedade dos devedores junto ao cadastro municipal.

Consigna que há clara tentativa de fraudar a execução, visto que os devedores deliberadamente evitam o registro formal de bens com o propósito de dificultar a constrição patrimonial e, após a desconstituição da penhora, viabilizar a venda do imóvel para frustrar o adimplemento da dívida.

Com base em tais fundamentos, requer o conhecimento e provimento do recurso para afastar o reconhecimento da impenhorabilidade, com a consequente manutenção da penhora sobre o imóvel matriculado sob o

nº 5.108 do CRI de Valinhos.

É o relatório.

1. Esclarecimentos iniciais

Inicialmente, esclareço que o julgamento “direto” desse recurso, independente de eventual oposição ao julgamento virtual, não trará prejuízo às partes, pois inexistente previsão de sustentação oral quanto ao recurso em tela (CPC/15, art. 937).

Nesse sentido, o trecho da ementa proferida no C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 2. A ausência de prévio exame do pedido de retirada do feito da sessão virtual e remessa para julgamento presencial a fim de possibilitar a realização de sustentação é insuficiente para gerar a nulidade do julgamento realizado, já que não houve prejuízo à defesa da parte requerente. 3. Isso, porque a novel redação do § 2º-B do art. 7º da Lei 8.906/1994, inserido pela Lei 14.365/2022, não possibilita a realização de sustentação oral em recurso interposto contra decisão unipessoal que aprecia agravo contra a inadmissão de recurso especial. Logo, ausente previsão legal, é descabido o pedido de adiamento do julgamento do feito para fins de sustentação oral em agravo interno em agravo em recurso especial. Preliminar de nulidade rejeitada. (...)” (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.524.007/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 22/6/2023, g.n)

2. Objeto recursal

Trata-se de insurgência contra decisão que acolheu a exceção de pré-executividade apresentada pelos executados, reconhecendo a

impenhorabilidade do imóvel penhorado com base na alegação de tratar-se de bem de família, e determinando a desconstituição da penhora, sob a justificativa de que o imóvel estaria locado a terceiros e a renda seria revertida à subsistência dos agravados. A agravante contesta os fundamentos adotados, apontando ausência de comprovação da destinação da renda locatícia, existência de outros imóveis pertencentes aos devedores e tentativa de fraude à execução.

3. Decisão agravada

O “decisum” recorrido foi vertido nos seguintes termos:

“Vistos, Fls. 79/82: Trata-se de exceção de pré-executividade por meio da qual os executados sustentam a impenhorabilidade dos direitos sobre o imóvel de matrícula nº 5.108, ao argumento de que é único bem de família. A exequente se manifestou (fls. 112/116), aduzindo que a documentação colacionada não é suficiente para demonstrar que a propriedade de apenas um bem imóvel e que os excipientes sequer residem no bem. Acrescentou que havia placa de "vende-se" no bem, afirmando que os executados buscavam vender o imóvel a fim de fraudar a execução. DECIDO. O caso é de acolhimento da exceção de pré-executividade. Os excipientes aduzem matéria de ordem pública e buscam afastar a penhora de seu imóvel, o que admite a arguição de exceção de pré-executividade. A Lei nº 8.009/90, art. 1º, estabelece: Art. 1º 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. No caso concreto, a exequente

apresentou certidão de matrícula do imóvel de propriedade dos excipientes, com alienação fiduciária (fls. 60/63), que foi objeto de penhora dos direitos que os excipientes possuem sobre o bem. Não há notícia de que os executados possuem outro bem imóvel. Aliás, os excipientes colacionaram certidão de que não há outros bens imóveis em seus nomes perante o CRI de Valinhos. Outrossim, deixou de demonstrar a excpeta a existência de outros bens em nome dos excipientes, o que poderia ser demonstrado por meio de pesquisas feitas perante os órgãos responsáveis, o que se presume já terem sido realizadas, considerando que a própria excepta apresentou a certidão de matrícula às fls. 60/63. Registro que o fato de os excipientes não residirem no imóvel não retira a impenhorabilidade atribuída ao único bem imóvel de família, considerando que restou demonstrado que o produto do aluguel é revertido para o pagamento do aluguel do imóvel onde residem os devedores, conforme demonstrado por meio dos documentos de fls. 87/98. Nessas condições, goza o bem da proteção conferida ao único bem de família, considerando que os excipientes dependem do bem para manter sua moradia. É caso, portanto, de aplicação do entendimento fixado na Súmula nº 486 do c. STJ: Súmula nº 486/STJ: 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. Sobre o tema, é a jurisprudência: Agravo de instrumento. Ação indenizatória por danos morais (agressão física - lesões corporais). Fase de cumprimento de sentença. Agravo de instrumento interposto pelo executado contra decisão que indeferiu a tese de impenhorabilidade de imóvel constrito.

Acolhimento Recorrente que demonstrou ser o imóvel de uso residencial, único do tipo, e estar alugado para sustento próprio e da família. Despesas com aquisição de moradia própria também devem ser entendidas como necessidade básica. Aplicabilidade da Súmula 486, do E. STJ. Impenhorabilidade reconhecida. Decisão reformada. Recurso provido.(TJSP; Agravo de Instrumento 2086276-63.2024.8.26.0000; Relator (a):Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí -4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2024; Data de Registro: 21/05/2024) Isso posto, ACOLHO a exceção de pré-executividade para reconhecer a impenhorabilidade e determinar a desconstituição da penhora sobre os direitos do imóvel matriculado sob o nº 5.108 do CRI de Valinhos. Após o trânsito em julgado da presente decisão, expeça-se o necessário para a comunicação ao Banco Bradesco e baixa da penhora por meio do sistema ARISP. No prazo de 15 dias, diga a exequente em termos de prosseguimento. Int.”

4. Bem de família

A controvérsia instaurada diz respeito à decisão que afastou a penhora sobre o imóvel dos agravados, reconhecendo sua impenhorabilidade com fundamento na condição de ser o único bem do núcleo familiar e constituir sua principal – e comprovada – fonte de renda, conforme autorizado pela Súmula 486 do STJ e pelo art. 1º da Lei nº 8.009/90.

Inicialmente, ressalta-se a importância da correta interpretação da Súmula 486 do STJ, a qual preserva a impenhorabilidade do único imóvel residencial locado a terceiros apenas quando a renda obtida é integralmente destinada à subsistência ou moradia da família do devedor:

Súmula 486 do STJ: 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.

Neste caso específico, os agravados instruíram os autos com o contrato de locação celebrado com Neiva Cristina Rodrigues e outra (fls. 87/92), firmado em 23/06/2020, cujo reconhecimento de firma das partes ocorreu em 08/07/2020 (fl. 92), conferindo ao documento presunção de autenticidade e contemporaneidade, apta a demonstrar a veracidade da relação locatícia invocada como fundamento da impenhorabilidade.

Com o objetivo de comprovar a destinação exclusiva da renda locatícia à subsistência e moradia familiar, os agravados trasladaram aos autos um segundo contrato de locação (fls. 93/98), também firmado com Neiva Cristina Rodrigues, locatária do imóvel penhorado.

Referido instrumento revela que o valor mensal de R\$ 2.200,00, auferido com a locação do bem objeto da constrição, é integralmente utilizado para abater o aluguel de R\$ 6.000,00 pactuado no novo imóvel em que passaram a residir. Justificam a alteração habitacional pelo crescimento do núcleo familiar —atualmente composto por quatro pessoas, incluindo uma filha grávida —o que inviabilizaria a permanência no imóvel penhorado, de menor dimensão.

Assim, houve uma permuta assistida entre as partes: Neiva passou a residir no imóvel originalmente ocupado pelos agravados, enquanto estes se mudaram para o imóvel maior, formalizando a compensação parcial entre os valores de aluguel.

Logo, diante da apresentação de documentação idônea e coerente com a dinâmica fática descrita na exceção de pré-executividade, resta demonstrado que os valores percebidos com a locação do imóvel penhorado são efetivamente revertidos para a subsistência e moradia da família dos

executados, atendendo integralmente ao requisito estabelecido pela Súmula 486 do C. STJ.

Demais disso, ao se analisar a condição econômica dos agravados, verifica-se que não é possível presumir que os valores abatidos a título de aluguel sejam irrelevantes à manutenção do núcleo familiar.

Embora o agravado figure como empresário no contrato de locação (fls. 87), na qualidade de titular da empresa “Cláudio José Pinto Reboques ME”, as declarações de imposto de renda referentes ao exercício de 2022 indicam uma renda anual tributável de apenas R\$ 13.145,00 (fls. 99/108), montante que, por sua modéstia, reforça a dependência financeira em relação à renda proveniente da locação do imóvel penhorado.

Ainda que se admita eventual aumento da renda nos anos subsequentes, o valor declarado permanece insuficiente para sustentar a conclusão de que os agravados dispõem de recursos próprios suficientes para custear a moradia familiar independentemente da renda oriunda do imóvel penhorado.

Diante desse cenário, a decisão que afastou a penhora revela-se acertada, por estar amparada não apenas nos princípios que regem a proteção do bem de família, mas também na análise minuciosa e coerente dos elementos probatórios constantes dos autos.

Confira-se, a respeito, precedentes desta E. 17ª Câmara de Direito Privado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 1. CONTROVÉRSIA. Insurgência recursal em relação ao indeferimento da penhora dos frutos advindo do contrato de aluguel de imóvel que é bem de família. 2. IMPENHORABILIDADE. Configurada. Impossibilidade de

penhorar aluguéis oriundos de imóvel que já teve reconhecida a sua natureza de "bem de família", bem como o conjunto probatório revela que os valores são destinados a subsistência dos executados (STJ, Súmula 486). 3. RECURSO IMPROVIDO". (TJSP; Agravo de Instrumento 2333879-85.2023.8.26.0000; Relator (a): Luís H. B. Franzé; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Guaçu - 3ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024).

*"*Execução – Penhora – Imóvel alugado a terceiro – Impenhorabilidade – Bem de família caracterizado – Renda do aluguel do imóvel próprio utilizado para subsistência e o custeio do devedor e sua família – Aplicação da Súmula 486 do STJ – Decisão reformada – Recurso provido.*"* (TJSP; Agravo de Instrumento 2258416-74.2022.8.26.0000; Relator (a): Souza Lopes; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2023; Data de Registro: 26/04/2023).

"Agravo de instrumento – Ação monitória em fase de cumprimento de sentença – Penhora de direitos do executado sobre imóvel alienado fiduciariamente – Impugnação - Bem de família – Impenhorabilidade reconhecida – Imóvel locado - Circunstância que no caso concreto não lhe retira essa característica – Súmula nº 486 do Colendo STJ - Agravado que justificou a necessidade de moradia temporária com parente enfermo – Valor obtido com a locação utilizado para a subsistência da família – Decisão mantida – Recurso não provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2117087-45.2020.8.26.0000; Relator (a): Irineu Fava; Órgão

Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/09/2020; Data de Registro: 04/09/2020)

Portanto, à luz dos fundamentos apresentados e da análise crítica das provas, conclui-se pela manutenção da decisão que afastou a penhora sobre o imóvel dos agravados, evidenciando-se a comprovação efetiva de que os rendimentos obtidos com a locação do bem se destinam exclusivamente à moradia da família, tal como requerido pela legislação e jurisprudência aplicáveis.

5. Alegação de existência de outros imóveis – ausência de registro

Impõe-se afastar a tese recursal que sustenta a existência de outros bens imóveis pertencentes aos agravados, supostamente aptos a descaracterizar o imóvel penhorado como bem de família. A agravante afirma que os devedores seriam proprietários de outros três imóveis situados no município de Valinhos, indicando como prova os registros cadastrais junto à prefeitura local.

Contudo, a inscrição no cadastro municipal não constitui, por si só, prova de titularidade dominial. O lançamento tributário municipal pode decorrer de mera posse, obrigação pessoal, vínculo contratual ou até mesmo de simples indicação fiscal, sendo inviável extrair, a partir dele, qualquer presunção de domínio para fins de incidência da exceção à impenhorabilidade prevista no art. 1º da Lei nº 8.009/90. A matrícula do imóvel no registro de imóveis, em nome do devedor, é o documento capaz de comprovar a propriedade para efeitos patrimoniais.

Assim, a agravante não logrou demonstrar, nos autos, que os bens indicados como existentes de forma paralela ao imóvel penhorado estejam formalmente registrados em nome dos executados. A ausência de documentação registral impede que tais bens sejam considerados para afastar a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proteção legal do bem de família.

Por essas razões, a alegação recursal não se sustenta, revelando-se insuficiente para infirmar a conclusão do MM. Juízo “a quo” quanto à impenhorabilidade do imóvel penhorado.

6. Dispositivo

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator