



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000416211**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2290037-21.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante OTHON OSCAR ICASATI, são agravados CLAUDIO SILVESTRE SINCKEVICIUS e APARECIDA INEZ FAVARON SINCKEVICIUS.

**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, 29 de abril de 2025.

**CELINA DIETRICH TRIGUEIROS**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2290037-21.2024.8.26.0000

Agravante: Othon Oscar Icasati Agravados: Claudio Silvestre Sinkevicius e

Aparecida Inez Favaron Sinkevicius Interessado: Companhia Consultores

Associados & Empreendimentos Imobiliários Ltda

Comarca: São Paulo

Voto nº 10.860

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Administração de imóveis. Decisão que afasta a impenhorabilidade de imóvel de titularidade do sócio executado. Inconformismo do executado. Alegação de que se trata de bem de família. Desacolhimento. Executado que é corretor profissional e proprietário de empresa de administração de imóveis. Imóvel dado em caução. Prestação de caução real que implicitamente importa em renúncia à impenhorabilidade do bem. Inteligência do artigo 3º, VII da Lei nº 8.009/1990. Precedentes desta E. Câmara e do C. STJ. Ausência de comprovação de que o imóvel penhorado se enquadre no conceito de "bem de família". Executado que reside com a família em endereço diverso ao imóvel penhorado. Ausência de comprovação de reversão de eventual renda obtida com o aluguel do imóvel para a manutenção da atual moradia. Contrato de locação ademais sem qualquer assinatura que é juridicamente ineficaz para comprovar a destinação residencial indireta do bem. Inaplicabilidade da Súmula 486/STJ ao caso concreto. 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 ação de indenização por serviços imobiliários não repassados, indeferiu a impugnação à penhora do imóvel do executado.

Insurge-se o agravante executado alegando que se trata de seu único imóvel, tratando-se de bem de família.

Pleiteou a reforma da decisão para que seja desconstituída a penhora que recai sobre o imóvel de titularidade do Agravante objeto da matrícula nº 127.745 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Avenida Mascote, nº 1.158, apartamento 102, Vila Mascote, São Paulo/SP, CEP 04363-001.

Contrarrazões a fls. 296/301.

Não houve oposição ao recurso virtual.

**É o relatório.**

Conheço do recurso, tempestivo e preparado (fls. 285/286).

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

*"Vistos. 1) Fls. 109/115: O executado alega impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula nº 127.745 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Avenida Mascote, nº 1.158, apartamento 102, Vila Mascote, São Paulo/SP (CEP 04363-001), por ser o único imóvel de propriedade do Executado pessoa física o qual é utilizado por ele e sua esposa como moradia permanente do casal -sendo, portanto, impenhorável por ser considerado bem de família. A requerente apresentou Resposta à Impugnação (fls. 162/170) alegando, em síntese, que não foram preenchidos os requisitos para considerar o bem de família. Aduz que o*

*executado não utiliza o imóvel penhorado para moradia, isto porque nos autos do processo nº 1008830-94.2021.8.26.0003 foi juntado um contrato de locação do imóvel objeto com vigência de 30 meses, início em 18 de julho de 2024 e término 18 de janeiro de 2027. Ainda, afirma que o executado juntamente com a sua esposa são proprietários de 1/8 do imóvel de matrícula 206.495 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Rua Alziro Pinheiro Magalhães, 90 Parque São Miguel. Por fim, requer a condenação do executado por ato atentatório à justiça. Decido. Para a caracterização de um imóvel como bem de família e proteção da impenhorabilidade prevista na Lei n. 8.009/1990, deve haver a comprovação de que este seja o único imóvel de propriedade do devedor, bem como de que sirva, efetivamente, de residência à entidade familiar ou de que dele percebiam-se frutos destinados à subsistência da família, não sendo bastante a simples alegação. Não se pode olvidar, no entanto, que a regra da impenhorabilidade visa a assegurar a dignidade do devedor. No presente caso, o executado alega que este é o seu único imóvel, o qual é utilizado por ele e sua esposa como moradia permanente. Para comprovar o alegado juntou aos autos contas de consumo em seu nome e em nome de sua esposa. Observo que o executado não trouxe aos autos provas inequívocas de que este seja o único imóvel de sua*

*propriedade, bem como de que sirva de residência à entidade familiar, ônus que lhe cabia. Pelo contrário, a exequente trouxe aos autos contrato de locação do imóvel penhorado com vigência de 30 meses, início em 18 de julho de 2024 e término 18 de janeiro de 2027 (fls. 189/195), sendo que tal contrato teria sido enviado pelo próprio executado para o condomínio (fls. 187). Além disso, consta a propriedade de outro bem imóvel pela entidade familiar do devedor (fls. 206/207). Nesta esteira, para se alcançar a intangibilidade do imóvel indicado pela parte credora, consoante se extrai do artigo 5º da Lei nº 8.009/1990, cabe ao devedor trazer aos autos prova de que se trata do único bem imóvel utilizado como moradia. Diante do exposto, REJEITO a impugnação à penhora. 2) Requisite-se ao DETRAN/SP para que informe se o veículo de placa FYX2758 já foi de propriedade do Sr. Othon Oscar Icasati (CPF082.104.248-31) e, em caso positivo, informe a data da transferência e para quem foi transferido, no prazo de 30 (trinta) dias. SERVIRÁ A CÓPIA DO PRESENTE COMO OFÍCIO, A SER IMPRESSO E ENCAMINHADO PELO AUTOR EXEQUENTE, COMPROVANDO-SE NOS AUTOS NO PRAZO DE 05 (CINCO) DIAS. Int."(gn)*

A r. decisão agravada não comporta a pretendida reforma.

Com efeito, os artigos 1º, 3º e 5º da Lei nº

8.009/90 estabelecem, “in verbis”, que:

*“Artigo 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 residem, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.”*

*“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:*

*II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;*

*III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;*

*IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;*

*V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela*

*entidade familiar;*

*VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.*

*VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."*

*"Artigo 5º. Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente."*

Ressalta-se que a Lei nº 8.009/90 conferiu impenhorabilidade ao imóvel tido como "bem de família", visando resguardar a entidade familiar, garantindo-se o mínimo existencial e evitando a dissipação do bem residencial.

Não se olvida o teor da Súmula 486 do Colendo Superior Tribunal de Justiça em que a impenhorabilidade inerente ao bem de família recairia, também, aos frutos deles advindos, desde que comprovado que a renda seja revertida para a subsistência ou a moradia de sua família. Confira-se:

*"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 486 STJ).*

No entanto, ao que consta dos autos, da análise da matrícula de nº 127.745 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, verifica-se no AV-15 que o executado, corretor profissional de imóveis e proprietário de empresa do ramo imobiliário, deu o imóvel objeto de análise deste agravo em caução decorrente de contrato de locação.

Destarte, a prestação de caução real implica renúncia à impenhorabilidade do bem de família, situação que se equipara à ressalva do inciso VII do artigo 3º da Lei nº 8.009/90.

Confira-se jurisprudência deste E. Tribunal nesse sentido:

*“Agravo de Instrumento. Bem de Família. Caução. Impenhorabilidade. A exceção do artigo 3º, VII da Lei nº 8.009/1990 **não alcança bem de família ofertado em caução de contrato de locação.** Precedentes desta E. Câmara e do C. STJ. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2012615-85.2023.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2023; Data de Registro: 06/06/2023)”(gn)*

*“Cumprimento de se sentença. Débito locatício. Penhora dos direitos aquisitivos de imóvel oferecido em*

caução no contrato. Prestação de caução real que implicitamente importa em renúncia à impenhorabilidade do bem. Situação que se equipara à ressalva do inciso VII do artigo 3º da Lei nº 8.009/90. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2031267-53.2023.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caraguatatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023)”(gn)

“AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Preliminares de preclusão e de irregularidade da representação rejeitadas. Decisão de primeiro grau que, acolhendo impugnação, determinou o cancelamento da penhora sobre o imóvel dos impugnantes, ante o recolhimento da impenhorabilidade do bem imóvel dado em garantia pelos garantidores caucionantes coobrigados. Irresignação dos exequentes-agravantes. Acolhimento da pretensão recursal. Expressa renúncia dos impugnantes caucionantes, no contrato de locação não residencial firmado entre as partes, quanto à proteção legal do bem de família. Decisão de primeiro grau reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2121838-07.2022.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Cesar

*Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023)”(gn)*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SUBSTITUIÇÃO DE BEM PENHORADO. Recorrente que pretende substituir ativo constrito por imóvel declarado bem de família em virtude de iniciativa dela própria em momento pretérito. Inviabilidade. Garantia de ordem pública impassível de renúncia. Ademais, ainda que a agravante não resida mais na res, é flagrante o seu agir contraditório, infenso às máximas da boa-fé objetiva. Processo que tramita há mais de uma década e meia, sendo a recorrente já condenada como litigante de má-fé no curso da lide. Argumento de menor onerosidade que não pode funcionar como absoluta barreira ao credor. PEDIDO DE REVISÃO DO QUANTUM DEBEATUR. Pretensão lançada a esmo ao fim da minuta recursal, sem qualquer motivação. Impossibilidade cognição. RECURSO NÃO PROVIDO, na parte em que conhecido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2281594-52.2022.8.26.0000; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2023; Data de Registro: 30/01/2023)”(gn)*

*“AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA DO IMÓVEL DO LOCATÁRIO QUE FIGURA, AO MESMO TEMPO, COMO FIADOR NO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL – NULIDADE DA FIANÇA – RECONHECIMENTO – INDICAÇÃO PELO LOCATÁRIO DE IMÓVEL DE SUA PROPRIEDADE PARA GARANTIA DA EXECUÇÃO - HIPÓTESE QUE CARACTERIZA UMA CAUÇÃO REAL – ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE POR SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA – DESCABIMENTO – RENÚNCIA À PROTEÇÃO LEGAL DO BEM DE FAMÍLIA – RECONHECIMENTO – NECESSIDADE DE PRESERVAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA NAS RELAÇÕES NEGOCIAIS – CONSTRICÇÃO MANTIDA – IMPUGNAÇÃO REJEITADA AGRADO DESPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2219394-09.2022.8.26.0000; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022)”(gn)*

Lado, outro, verifica-se que o executado é casado em regime de comunhão parcial de bens, não se tratando do único imóvel do núcleo familiar.

Outrossim, não restou demonstrado nos autos que o imóvel penhorado se enquadre na definição legal de

bem de família, nos termos da Lei nº 8.009/90, eis que, consoante dispõe o artigo 1º da referida norma, a impenhorabilidade recai sobre o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, desde que utilizado como residência.

No caso dos autos, o executado não reside no bem constrito, mas sim em endereço diverso, juntamente com seu núcleo familiar, fato que por si só afasta a proteção legal pretendida.

Ademais, inexistente qualquer elemento probatório que indique a reversão dos eventuais frutos decorrentes da locação do imóvel penhorado em benefício da subsistência do executado ou de sua família, circunstância que poderia, excepcionalmente, justificar a incidência da norma protetiva, nos termos da Súmula nº 486 do C. Superior Tribunal de Justiça.

Ressalte-se, ainda, que o suposto contrato de locação juntado a fls. 273/279 não apresenta sequer assinaturas válidas das partes, revelando-se juridicamente ineficaz para comprovar a destinação residencial indireta do bem.

Confira-se jurisprudência nesse sentido:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Indenização por Danos Morais. Acidente de trânsito. Fase de*

*cumprimento de sentença. DECISÃO que rejeitou a arguição de impenhorabilidade do imóvel da executada. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Não comprovação de que o imóvel penhorado se enquadre no conceito de "bem de família". Executada que reside em endereço diverso ao imóvel penhorado. Imóvel penhorado que foi locado a terceiros. Ausência de comprovação de que a executada reverte eventual renda obtida com o aluguel do imóvel em questão para a manutenção da atual moradia. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2231807-83.2024.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bebedouro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)"(gn)*

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA POR FALTA DE PAGAMENTO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Insurgência em face da decisão de determinou a penhora dos valores percebidos pela agravante a título de aluguéis. Recorrente que alega se tratar de frutos decorrentes de bem de família e destinados à sua subsistência, sendo, portanto, impenhoráveis. Impenhorabilidade dos frutos extraídos do único bem imóvel pertencido pelo devedor é, contudo, condicionada à demonstração de que estes são*

*revertidos para sua subsistência ou moradia de sua família, o que não se comprova nos autos. Verba que, enquanto não destinada à efetiva subsistência da devedora, não ostenta a proteção conferida ao bem de família. Inaplicabilidade da Súmula 486/STJ ao caso concreto. Legalidade da penhora. Precedentes deste E. TJSP. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2278965-37.2024.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024)"*

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