



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434129

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2063947-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Presidente Prudente, em que é agravante ANA MARIA APARECIDA BETTIO, é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente), AFONSO BRÁZ E LUÍS H. B. FRANZÉ.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

IRINEU FAVA
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 58868

AGRV. Nº: 2063947-23.2025.8.26.0000

COMARCA: PRESIDENTE PRUDENTE — 2ª VC

AGTE.: ANA MARIA APARECIDA BETTIO

**AGDO.: SEBRAE — SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E
PEQUENAS EMPRESAS - FILIAL**

ITDOS.: LUCILLA DE FÁTIMA BETTIO PERES E OUTRO

AGRAVO DE INSTRUMENTO — Execução de título extrajudicial — Penhora de imóvel — Impugnação — Rejeição — Inconformismo — Impenhorabilidade comprovada de pequeno imóvel rural — Agravante que comprovou utilizar o rendimento do imóvel penhorado com locação de outro imóvel onde reside com a família — Circunstância que no caso concreto não lhe retira característica de bem de família — Súmula nº 486 do Colendo STJ — Valor obtido com o arrendamento utilizado para a subsistência da família — Decisão reformada — Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra a decisão de fls. 719/723, complementada a fls. 734/736 dos autos originários, proferida pela MMª. Juíza de Direito Larissa Cerqueira de Oliveira, que rejeitou a impugnação à penhora apresentada pela executada, afastando a alegação de bem de família.

Sustenta a agravante, em síntese, que a decisão erroneamente pontuou que a agravante não

comprovou que ela e sua família residem no imóvel rural. Aduz que foi determinado à agravante comprovar que ela e sua família moram na cidade e pagam aluguel com o proveito proveniente do arrendamento do imóvel penhorado. Assevera que jamais afirmou residir no imóvel, e que a hipótese em questão foi baseada na Súmula nº 486, do STJ. Consigna que comprovou nos autos suas alegações e que no caso, não é o caso de comprovar que a executada reside no imóvel. Aduz que a decisão carece de fundamentação e que tratou de matéria não trazida aos autos. Pleiteia o provimento do recurso, com a reforma da decisão agravada.

Recurso tempestivo e instruído.

A agravante é beneficiária da justiça gratuita (fls. 19).

Denegado o efeito ativo/suspensivo (fls. 20), foi apresentada contraminuta a fls. 24/30.

É O RELATÓRIO.

O presente recurso, com o devido respeito ao entendimento da Ilustre Magistrada que proferiu a decisão guerreada, merece prosperar.

Cuida-se na origem de execução de título extrajudicial ajuizada pelo agravado em face da agravante e outros.

No curso da ação foi requerida a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 32.278 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP de propriedade da executada Ana Maria Bettio Peres (fls. 323/325), cujo pedido foi deferido a fls. 338 dos autos digitalizados.

Diante disso, a executada apresentou 'embargos à penhora' (fls. 604/610), requerendo a

suspensão do leilão e que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem, por tratar-se de pequena propriedade rural e que utiliza os rendimentos do imóvel arrendado para complementar sua renda. Juntou documentos (fls. 613 e seguintes dos autos digitalizados).

A impugnação foi rejeitada pelo MM. Juízo "a quo" (fls. 719/723), e é contra essa decisão que se insurge a recorrente.

Conforme se verifica dos autos, o imóvel penhorado trata-se de pequena propriedade rural, conforme reconhecido na decisão atacada: *"Com efeito, denota-se que a propriedade rural penhorada possui 14,52 hectares, valor inferior a 4 módulos fiscais."*

Alega a executada que a propriedade rural se encontra arrendada a terceiro e que utiliza o rendimento auferido para complementar a sua renda. Informa ainda que reside juntamente com sua filha, que se encontra desempregada no imóvel situado a Rua Manoel Ruiz Garcia nº 909, Jardim Aviação, na cidade de Presidente Prudente/SP, conforme contrato de locação juntado a fls. 623/628 dos autos digitalizados na origem.

A agravante comprovou ainda que o imóvel rural penhorado se encontra arrendado (fls. 615/617) e comprovou residir no imóvel locado, conforme conta de energia elétrica de fls. 629.

Insta ainda observar que foi comprovado que a agravante e sua filha residem no imóvel descrito no contrato de locação, conforme certidão do Oficial de Justiça de fls. 646.

Embora a executada e sua família não residam atualmente no imóvel penhorado, conforme exposto, a documentação juntada e o próprio contexto dos autos indica que a renda obtida com o arrendamento é revertida

em proveito da subsistência familiar.

Não se deve olvidar a essência do termo subsistência, na medida em que acena o caráter de necessidade, ou seja, um conjunto de coisas essenciais para a preservação da vida, alimentação e sustento da família.

Ao contrário do que constou na decisão guerreada, a agravante não suscita a impenhorabilidade pelo fato de residir no imóvel, mas sim pelo fato da renda obtida com o arrendamento, complementar a sua renda para arcar com o pagamento do aluguel do imóvel onde reside, conforme ficou consignado na decisão de fls. 630/631), que suspendeu o leilão eletrônico e na decisão de fls. 640/641 que determinou a expedição de mandado de constatação.

Como se sabe, a jurisprudência é assente no sentido da possibilidade de extensão da impenhorabilidade à renda auferida de único imóvel pertencente à família, o que também restou demonstrado (fls. 679/680 na origem).

Nesse sentido consolidou-se a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça através da Súmula 486, **"É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para subsistência ou a moradia da sua família"**.

Nesses termos, a impenhorabilidade foi demonstrada, seja em relação ao imóvel penhorado tratar-se de único bem da executada, seja em relação à utilização do rendimento auferido pelo imóvel penhorado ser utilizado com a locação de outro imóvel para residir com a família.

Vale anotar que o objetivo da norma é a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proteção da entidade familiar, sendo de rigor a sua aplicação no caso em comento.

Assim, reconhecida a impenhorabilidade, prescinde de análise qualquer outra questão.

Nesse rumo, tem-se que a decisão merece ser reformada, a fim de reconhecer a impenhorabilidade do bem rural penhorado de propriedade da executada, ora agravante.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima especificados.

IRINEU FAVA

Relator