



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446694

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2134685-36.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante ALEXANDRE MARCOS DE PAULA RENÓ, é agravado CONSTRUTORA ANTUNES FILHO CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2134685-36.2025.8.26.0000

Comarca: São José dos Campos

Agravante: Alexandre Marcos de Paula Renó

Agravada: Construtora Antunes Filho - Construções e Comercio Ltda.

Voto nº 65.175 (m)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPUGNAÇÃO À PENHORA. IMPENHORABILIDADE DE ALUGUEIS.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação à penhora, mantendo a constrição sobre locatícios. O recorrente alega que depende da renda de locação para custeio de despesas essenciais, pois seu benefício previdenciário está comprometido com empréstimos bancários. Busca reforma da decisão para afastar a penhora, alegando tratar-se de verba de caráter alimentar.

II. Questão em Discussão: determinar se a renda obtida com locação de imóveis pode ser considerada impenhorável, à luz da regra geral de impenhorabilidade prevista no artigo 833 do CPC e da Súmula n. 486 do STJ.

III. Razões de Decidir: III.1. A regra de impenhorabilidade do artigo 833 do CPC aplica-se a vencimentos destinados ao sustento do devedor e sua família. No caso, a renda de locação é complementar, já que o agravante percebe renda de aposentadoria; III.2. A Súmula n. 486 do C. STJ não se aplica, pois o agravante possui mais de um imóvel e não demonstrou que a renda é utilizada para subsistência ou moradia própria e de sua família; III.3. A legislação sobre bem de família não garante o reconhecimento da impenhorabilidade a qualquer bem que possa vir a trazer renda ao indivíduo. Precedente da Câmara.

IV. Dispositivo e Tese: A impenhorabilidade não se estende a rendas complementares de locação, especialmente quando o devedor possui mais de um imóvel.

AGRAVO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto

em relação à decisão de fls. 1.111/1.113 que rejeita a impugnação à penhora, mantendo a constrição sobre locatícios.

Em razões de agravo, o recorrente afirma que depende da renda obtida a partir da locação para custeio de suas despesas essenciais, posto que apesar de perceber benefício previdenciário, este se encontra comprometido com o pagamento de empréstimos bancários. Ao argumento de que se trata de verba de caráter alimentar, pretende a reforma da decisão, para que a impugnação seja acolhida e a penhora, afastada.

Ante os princípios da celeridade e da razoável duração do processo insertos nos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil, considerando-se a solução do recurso, dispensadas contrarrazões com determinação de remessa ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

A regra geral da impenhorabilidade, prevista no artigo 833 do Código de Processo Civil está voltada aos vencimentos em geral (subsídios, soldos, salários, remunerações, proventos de aposentadoria e pensões), dado que albergadas pela presunção legal de que são destinadas ao sustento do devedor e de sua família.

No caso em tela, reconhece o agravante que percebe benefício previdenciário, tratando-se os valores recebidos a título de locativos de renda complementar, derivada da propriedade de bens imóveis. Portanto, sua renda principal, obtida a partir de sua aposentadoria, encontra-se preservada, sendo inviável a extensão da impenhorabilidade à renda complementar.

O simples de fato de que ostenta outras dívidas, especialmente com instituições bancárias, não é argumento que encontre lastro legal para que seja reconhecida a impenhorabilidade de valores – ou, ao contrário, criar-se-ia o privilégio das demais dívidas em detrimento aleatório daquela que vem sendo perseguida com o presente feito.

No mais, a Súmula n. 486 do C. STJ dispõe que “*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*” (grifou-se).

No caso em tela: (i) não se trata de único imóvel, especialmente porque indica o agravante (fl. 06 do instrumento) que possui dois apartamentos (n. 31 e 152) no Edifício Tarsila destinados à locação; (ii) como bem observado pelo r. Juízo de origem, embora demonstrada a existência de outras dívidas, não resta demonstrado de

maneira específica e objetiva que o valor obtido seja utilizado em proveito da subsistência e da moradia própria e de seu núcleo familiar, sendo digno de nota que não indica o agravante as despesas necessárias para sua manutenção corrente ou a existência de outras pessoas sob sua dependência econômica.

Pelo afastamento da incidência da Súmula n 486 quando da existência de vários imóveis, o C. STJ: *“Neste sentido, cabe citar precedentes do STJ no sentido de que somente seria impenhorável o único bem residencial do devedor - devendo este demonstrar não ter outros bens, o que não ocorreu no presente caso -, ainda que seja habitado por familiar ou alugado e cuja renda propicie o pagamento do aluguel onde viva, conforme teor da súmula n. 486 do STJ. Ademais, não há como olvidar o disposto no artigo 5º da Lei n. 8.009/90 no que se refere aos efeitos da impenhorabilidade incidente, tão somente, em único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para fins de moradia permanente, o que não se evidencia neste caso”* (AgInt no AREsp 1963297/MS; Relator Ministro Herman Benjamin; Segunda Turma; DJe 24/06/2022— grifou-se).

Esta 3ª Câmara de Direito Privado: *“Entendimento alinhado à jurisprudência do C. STJ, a qual estabelece que não se instituiu com a Lei 8.009/90 uma garantia de*

impenhorabilidade a qualquer bem que possa vir a trazer sustento ao indivíduo. O referido édito trata apenas e unicamente do imóvel residencial em que habite a família ou, ao menos, consoante o enunciado 486/STJ, do imóvel residencial do qual a família extraia renda para habitar ou subsistir” (Apelação n. 1046255-55.2017.8.26.0114; de minha Relatoria, grifou-se).

Rejeita-se, *in totum*, a postulação recursal.

3. Portanto, a decisão hostilizada deve ser mantida por seus fundamentos.

AGRAVO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator