



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000644815

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2161332-10.2021.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ____, é agravado ____

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 MARCOS GOZZO (Presidente) E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 11 de agosto de 2021.

TAVARES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2161332-10.2021.8.26.0000

AGRAVANTE: ____

AGRAVADA: ____

COMARCA: SÃO PAULO

JUÍZA DE 1º GRAU: DANIELA DEJUSTE DE PAULA

VOTO Nº 13.883

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -
 JUÍZO - DETERMINAÇÃO DE PENHORA DE ALUGUÉIS
 PERCEBIDOS PELO AGRAVANTE DE IMÓVEL DE SUA
 PROPRIEDADE LOCADO A TERCEIRO - VEDAÇÃO - QUANTIA -
 REVERSÃO PARA A SUBSISTÊNCIA FAMILIAR - MATÉRIA
 ABORDADA EM DECISÃO ANTERIOR NO AGRAVO DE
 INSTRUMENTO Nº 2009115-79.2021.8.26.0000 - INCIDÊNCIA DA
 SÚMULA 486 DO STJ - DECISÃO COMBATIDA - REFORMA.**

AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.

VISTOS.

Cuida-se de agravo de instrumento contra decisão que determinou a constrição de aluguéis recebidos pelo agravante. Argumenta que o trânsito em julgado do agravo de instrumento nº 2009115-79.2021.8.26.0000 estabilizou a questão ao reconhecer a impenhorabilidade do bem de família, locado para terceiro. Aduz que o comando afronta ao que anteriormente decidido, pois a quantia se reverte para a subsistência familiar.

Deferiu-se o efeito suspensivo. A agravada contraminutou (fls. 46/49).

É O RELATÓRIO.

Trata-se de tutela cautelar antecedente em fase de cumprimento de sentença em que deferida penhora de aluguéis vincendos, conforme decisão que se transcreve:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

“Vistos. Defiro a penhora dos locativos referente ao imóvel descrito a f. 433. Expeça-se mandado para intimação dos locatários qualificados a f. 433 para que realizem o depósito judicial do aluguel, em conta vinculada a este processo. Recolhidas as custas pela exequente, cumpra-se. Int.” (fls. 14).

Sobre a impenhorabilidade dos direitos sobre bem de família, o acórdão proferido no agravo de instrumento nº 2009115-79.2021.8.26.0000, assim assentou:

“Sobre a matéria, dispõe o art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.009/90: 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. Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados. O instituto também é contemplado nos arts. 1.711 e seguintes do Código Civil, definindo-o como prédio residencial urbano ou rural, com suas pertencas e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família (art. 1712). A proteção legal também se aplica ao único imóvel residencial do devedor que esteja locado, desde que a renda se reverta para a subsistência ou moradia da família, conforme 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. No caso, o bem, objeto da matrícula 119.508 do 2º CRI da Capital, é o único do devedor (fls. 58/66) e está locado, conforme contrato (fls. 40/57). A autenticidade e anterioridade da avença foram confirmadas pela administradora (fls. 95), ao passo que o valor do locativo é revertido para a

3



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

subsistência da entidade familiar (fls. 67/69). Impõe-se o reconhecimento da proteção legal.” (fls. 19/21)

Portanto, reconhecida a impenhorabilidade do bem matrícula nº119.508, do 2º CRI da Capital, e dos direitos do devedor fiduciante, decisão transitada em julgado 10.5.21, veda-se a constrição sobre os frutos, em especial dos aluguéis recebidos com a locação, os quais se reverterem para subsistência da entidade familiar (fls. 67/69 do agravo de instrumento nº 2009115-79.2021.8.26.0000). Aplicável a 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.

Em situação análoga, precedentes da Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Penhora que recaiu sobre o único imóvel pertencente ao executado, que está locado a terceiro – Locativo que é utilizado para o custeio da moradia do executado e sua família – Aplicação da Súmula 486 do STJ e do art. 1º da Lei nº 8.009/90 – Impenhorabilidade do imóvel e do aluguel – dele proveniente reconhecidas – Precedentes desta Corte – Decisão modificada – Imóvel liberado da constrição – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2089177-14.2018.8.26.0000; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26.6.2018);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial - Decisão que rejeita pedido do executado de impenhorabilidade de seu imóvel que se encontra locado - O agravante comprovou que o montante recebido a título de aluguel do imóvel penhorado é sua única fonte de renda de sobrevivência, de modo que incide a regra da impenhorabilidade à luz da Lei nº 8.009/90 - Penhora desconstituída - Decisão modificada Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2096502-69.2020.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Data de Julgamento: 25.2.2020);

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Penhora sobre alugueres recebidos pelos executados – Alugueres que decorrem da locação do único imóvel residencial dos executados – Bem de família – Impenhorabilidade dos alugueres – Precedentes do STJ – Conjunto probatório que revela que os executados passaram a residir com os genitores da coexecutada, em razão de problemas de saúde destes e, em razão disso, alugaram seu imóvel residencial a terceiro – Valores envolvidos na lide (renda familiar de R\$ 3.500,00 e aluguel de R\$ 675,00) que não geram riqueza aos executados, mas lhes são imprescindíveis para a manutenção da entidade familiar, bem como para o pagamento da parcela do financiamento imobiliário – Decisão recorrida mantida – Recurso desprovido.(TJSP; Agravo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Instrumento 2287347-58.2020.8.26.0000; Relator
(a): Maurício Pessoa; Órgão Julgador: 2ª Câmara
Reservada de Direito Empresarial; Data do
Julgamento: 02/03/2021).*

Pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo para
obstar a penhora sobre os locativos do imóvel percebidos pelo agravante.

TAVARES DE ALMEIDA
RELATOR