



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
17ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0068379-40.2021.8.16.0000

Recurso: 0068379-40.2021.8.16.0000

Classe Processual: Agravo de Instrumento

Assunto Principal: Locação de Imóvel

Agravante(s): • RITA RUTH POLINI

Agravado(s): • ORLANDO SCANDELARI

I. Trata-se de recurso de agravo de instrumento com pedido liminar interposto por Rita Ruth Polini, em autos de Cumprimento de Sentença movido por Orlando Scandelari, visando a reforma da decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade sobre imóvel da executada (mov. 485.1).

Consta da decisão recorrida:

“Ao mov. 434, pleiteia a executada RITA RUTH POLINI pelo reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel de Matrícula nº 60.337, por se tratar, em síntese, de bem de família.

Compulsando o feito e os documentos acostados, verifico que se trata de imóvel comercial situado na Avenida Cândido de Abreu, cujo valor da locação é de R\$ 2.200,00, sendo que o pagamento até o dia 01º de cada mês dá uma bonificação de R\$ 200,00 (contrato – mov. 472.4; 472.5).

Segundo o entendimento jurisprudencial, existe interpretação extensiva à Lei 8009/90 em relação à impenhorabilidade do imóvel comercial, desde que fique demonstrado que ele garante de algum modo o direito de moradia [...].

No caso em comento, tenho que o valor auferido pela executada oriundo dos respectivos alugueres não são destinados à locação de um outro imóvel para sua moradia. A executada junta ao mov. 434 uma relação de gastos, mas inexistente comprovação de pagamento de aluguel, apenas gastos ordinários do seu dia a dia.

Ademais, a executada é beneficiária do INSS, auferindo benefício de R\$ 4.611,83, o que conduz à conclusão de que sua subsistência não será comprometida.

Desta feita, indefiro o pedido de reconhecimento de impenhorabilidade do imóvel de Matrícula 60.337 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, ante a ausência de elementos que justifiquem a aplicação da Lei n. 8.009/1990”.

Em suas razões (mov. 1.1 – TJ), a agravante sustenta, em síntese, que o imóvel em questão é objeto de um contrato de locação, sendo que a renda obtida a partir do referido negócio é utilizado para custear seus gastos essenciais.

Ao final, requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, o seu provimento.

II. Nos termos do art. 932, inciso II, c/c art. 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, o deferimento



liminar do provimento demanda, cumulativamente, a presença de dois requisitos (art. 995, parágrafo único, do referido diploma): **(i)** risco de dano grave ou de difícil ou impossível reparação; e **(ii)** probabilidade de provimento do recurso.

Da análise dos presentes autos, verifica-se que os argumentos levantados pela recorrente, *a priori*, não se revelam suficientes ao deferimento da medida.

Segundo o entendimento há tempos consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, não há óbice à penhora do imóvel comercial da parte executada, ainda que a renda obtida com a sua locação seja utilizada para o custeio de gastos cotidianos, conforme se observa:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. PENHORABILIDADE DE IMÓVEL COMERCIAL. BEM DE FAMÍLIA. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. **Inexiste omissão ou nulidade do acórdão que examina pontualmente a questão relativa à alegada locação de imóvel residencial pela executada, cujo aluguel, em parte, seria adimplido mediante a locação de imóvel comercial penhorado, ao qual deseja a executada estender a natureza de bem de família. Negativa de prestação jurisdicional afastada.** 2. A regra no sistema jurídico brasileiro é a da garantia da solvabilidade das dívidas pelo patrimônio do devedor, norma matriz assentada no art. 591 do CPC. 3. Excepcionalmente, estabeleceu o legislador hipóteses de impenhorabilidade, regras que devem ser interpretadas restritivamente, sem que se desnature o instituto de que se cuida. 4. Caso dos autos que não se amolda à hipótese que dera azo à edição do enunciado 486/STJ, sendo comercial o imóvel cuja impenhorabilidade se deseja ver reconhecida. 5. **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 éditto 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.** 6. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (REsp 1367538/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/11/2013, DJe 12/03/2014)

É bem verdade que, mais recentemente, aquela Corte Superior vem admitindo a declaração de impenhorabilidade do imóvel comercial objeto de contrato de locação, mas desde que a renda obtida seja utilizada para custear os aluguéis relativos ao imóvel residencial da parte executada, *in verbis*:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL COMERCIAL UTILIZADO PARA O PAGAMENTO DA LOCAÇÃO DE SUA RESIDÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO COMO BEM DE FAMÍLIA. 1. O STJ pacificou a orientação de que não descaracteriza automaticamente o instituto do bem de família, previsto na Lei 8.009/1990, a constatação de que o grupo familiar não reside no único imóvel de sua propriedade. Precedentes: AgRg no REsp 404.742/RS, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 19/12/2008 e AgRg no REsp 1.018.814/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 28/11/2008. 2. **A Segunda Turma também possui entendimento de que o aluguel do único imóvel do casal não o desconfigura como bem de família.** Precedente: REsp 855.543/DF, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJ 03/10/2006. 3. Em outra oportunidade, manifestei o meu entendimento da impossibilidade de penhora de dinheiro aplicado em poupança, por



se verificar sua vinculação ao financiamento para aquisição de imóvel residencial. 4. Adaptado o julgamento à questão presente, verifico que o Tribunal de origem concluiu estar o imóvel comercial diretamente vinculado ao pagamento da locação do imóvel residencial, tornando-o impenhorável. 5. Recurso Especial não provido. (REsp 1616475/PE, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/09/2016, DJe 11/10/2016)

No entanto, no caso dos autos, ao menos à primeira vista, é possível identificar que a parte executada não se desincumbiu do ônus de demonstrar que a renda obtida com a locação do imóvel em questão é destinada ao custeio dos aluguéis de seu imóvel residencial.

Pelo contrário, há apenas indícios de que a referida quantia é utilizada para gastos cotidianos da requerente.

Ademais, como bem pontuado pelo Juízo de origem, observa-se, ao menos *a priori*, que a executada é titular de benefícios previdenciários, de modo que não há indícios concretos de que a penhora do imóvel afetará de maneira irreversível a manutenção de seu mínimo existencial.

No mesmo sentido, já decidiu esta egrégia Corte de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE IMÓVEL COMERCIAL. AUSÊNCIA DE PROTEÇÃO DO INSTITUTO DA IMPENHORABILIDADE. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DA LEI Nº 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990, QUE SE REPORTA EXCLUSIVAMENTE AO IMÓVEL RESIDENCIAL OU AO IMÓVEL RESIDENCIAL QUE ESTEJA LOCADO, CUJA RENDA SEJA REVERTIDA PARA SUBSISTÊNCIA OU MORADIA DA FAMÍLIA, CONSOANTE DISPÕE A SÚMULA 486 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PRECEDENTES DA CORTE SUPERIOR. AINDA QUE ATENUADO O ENTENDIMENTO, AUSÊNCIA DE PROVAS DO AGRAVANTE PARA COMPROVAR QUE NÃO GANHA RENDIMENTOS SUFICIENTES PARA PAGAR SEU ALUGUEL E DEPENDE DA RENDA DO IMÓVEL COMERCIAL. INÉRCIA DO AGRAVANTE ATÉ MESMO PARA A JUNTADA DE COMPROVANTES DE SUA CONDIÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA PARA O DEFERIMENTO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. POR FIM, COMPROVAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE MAIS UM BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO AGRAVADO, FATO QUE EXCLUI A PROTEÇÃO DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL CONSTRITO. PENHORA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 16ª C.Cível - 0001635-34.2019.8.16.0000 - Engenheiro Beltrão - Rel.: DESEMBARGADOR LAURO LAERTES DE OLIVEIRA - J. 08.05.2019)

Diante do exposto, tendo em vista a ausência de probabilidade de provimento do recurso, **indefiro** o pedido de efeito suspensivo.

III. Comunique-se a presente decisão ao Juízo de origem.

IV. Intime-se a parte agravada para fins do art. 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil.



V. Após, retornem conclusos.

Dil. Necessárias.

Curitiba, *datado digitalmente*.

NAOR R. DE MACEDO NETO

Desembargador