



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2193122 - PE (2025/0019601-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : **LEONARDO JOSÉ DUBEUX DO MONTE**  
**ADVOGADO** : **CRISTIANO SIMIÃO PEIXOTO DE OLIVEIRA - PE043730**  
**RECORRIDO** : **GERSIO BONADIO**  
**RECORRIDO** : **MARIA CRISTINA MILITELLI BONADIO**  
**ADVOGADOS** : **CLEYBER VALENÇA CORDEIRO PIRES - PE026153**  
**MARCELO DE OLIVEIRA JÚNIOR - PE039369**  
**GUSTAVO LELIS MOURA DE OLIVEIRA - PE027528**

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. RECURSO DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Pernambuco que negou provimento a agravo de instrumento, mantendo a penhora de imóvel, tendo em vista a não caracterização como bem de família.
2. O recorrente alega que o imóvel penhorado é seu único bem residencial e que a renda obtida com sua locação é utilizada para a subsistência familiar, pleiteando a impenhorabilidade nos termos da Lei n. 8.009/1990.
3. O juiz de primeiro grau e o Tribunal de origem concluíram pela ausência de prova de que a renda locatícia é destinada à subsistência do devedor, afastando a proteção do bem de família.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

4. A questão em discussão consiste em saber se o imóvel penhorado se enquadra na definição de bem de família, sendo impenhorável, considerando a renda obtida com sua locação e sua destinação para a subsistência do devedor.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

5. A Corte de origem analisou adequadamente as questões necessárias à solução do litígio, não havendo nulidade por omissão no acórdão recorrido.
6. A jurisprudência do STJ consolidada na Súmula n. 486 condiciona a impenhorabilidade do imóvel locado à comprovação de que a renda é revertida para a subsistência ou moradia do devedor, o que não foi demonstrado no caso.

7. A modificação das conclusões das instâncias ordinárias demandaria reexame de provas, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Recurso desprovido.

*Tese de julgamento:* "1. A impenhorabilidade do imóvel locado a terceiros depende da comprovação de que a renda obtida é revertida para a subsistência ou moradia do devedor. 2. A revisão de elementos fático-probatórios é insuscetível na via especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ".

---

*Dispositivos relevantes citados:* Lei n. 8.009/1990, arts. 1º, 2º e 3º; CPC, art. 1.022; CC, art. 1.228.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmula n. 486.

#### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2193122 - PE (2025/0019601-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : **LEONARDO JOSÉ DUBEUX DO MONTE**  
**ADVOGADO** : **CRISTIANO SIMIÃO PEIXOTO DE OLIVEIRA -**  
**PE043730**  
**RECORRIDO** : **GERSIO BONADIO**  
**RECORRIDO** : **MARIA CRISTINA MILITELLI BONADIO**  
**ADVOGADOS** : **CLEYBER VALENÇA CORDEIRO PIRES - PE026153**  
**MARCELO DE OLIVEIRA JÚNIOR - PE039369**  
**GUSTAVO LELIS MOURA DE OLIVEIRA - PE027528**

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. RECURSO DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Pernambuco que negou provimento a agravo de instrumento, mantendo a penhora de imóvel, tendo em vista a não caracterização como bem de família.
2. O recorrente alega que o imóvel penhorado é seu único bem residencial e que a renda obtida com sua locação é utilizada para a subsistência familiar, pleiteando a impenhorabilidade nos termos da Lei n. 8.009/1990.
3. O juiz de primeiro grau e o Tribunal de origem concluíram pela ausência de prova de que a renda locatícia é destinada à subsistência do devedor, afastando a proteção do bem de família.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

4. A questão em discussão consiste em saber se o imóvel penhorado se enquadra na definição de bem de família, sendo impenhorável, considerando a renda obtida com sua locação e sua destinação para a subsistência do devedor.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

5. A Corte de origem analisou adequadamente as questões necessárias à solução do litígio, não havendo nulidade por omissão no acórdão recorrido.

6. A jurisprudência do STJ consolidada na Súmula n. 486 condiciona a impenhorabilidade do imóvel locado à comprovação de que a renda é revertida para a subsistência ou moradia do devedor, o que não foi demonstrado no caso.

7. A modificação das conclusões das instâncias ordinárias demandaria reexame de provas, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Recurso desprovido.

*Tese de julgamento:* "1. A impenhorabilidade do imóvel locado a terceiros depende da comprovação de que a renda obtida é revertida para a subsistência ou moradia do devedor. 2. A revisão de elementos fático-probatórios é insuscetível na via especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ".

---

*Dispositivos relevantes citados:* Lei n. 8.009/1990, arts. 1º, 2º e 3º; CPC, art. 1.022; CC, art. 1.228.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmula n. 486.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto por LEONARDO JOSÉ DUBEUX DO MONTE com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça de Pernambuco assim ementado (fl. 387):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. POSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. IMÓVEL DE VERANEIO LOCADO. AUSÊNCIA DE PROVA DE REVERSÃO DO ALUGUEL PARA SUBSISTÊNCIA FAMILIAR. SÚMULA 486 DO STJ. INAPLICABILIDADE.

1. O instituto do bem de família destina-se à proteção do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar contra penhora, exceto nas hipóteses legalmente previstas, sendo essencial para a garantia do direito constitucional à moradia. Inteligência da Lei nº 8.009/90.

2. O STJ amplia a proteção dada ao bem de família, ao incluir o imóvel que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida reverta-se diretamente para a subsistência ou moradia do proprietário. É dizer, somente em caráter excepcional se pode compreender que o imóvel alugado a terceiro conte com a proteção legal do bem de família.

3. Na hipótese em que o bem, uma casa de veraneio de alto padrão, é locado a terceiro, inexistindo nos autos prova de utilização dos locativos para subsistência da família, e ainda quando o seu proprietário possui extenso acervo patrimonial, resta afastada a extensão da proteção conferida pelo STJ ao imóvel que não é utilizado como residência pela família.

4. Agravo de Instrumento não provido. Agravo interno prejudicado.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Trata-se, na origem, de exceção de pré-executividade oposta com o objetivo de afastar a penhora dos lotes de terreno 06 e 07 da quadra VI do LOTEAMENTO ENSEADINHA, localizado em Ipojuca, Pernambuco.

O executado, ora recorrente, alegou que esses lotes constituem seu único bem residencial e que utiliza sua antiga casa de praia como fonte de renda. Argumentou que o conceito de bem de família inclui a locação do imóvel para benefício da família, razão pela qual requereu a exclusão dos lotes mencionados do auto de penhora.

Rejeitada a exceção, o executado interpôs agravo de instrumento, o qual foi desprovido pelo Tribunal de origem nos termos do acórdão acima sumariado.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais:

a) 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º da Lei n. 8.009/1990, pois o acórdão recorrido não reconheceu a impenhorabilidade do imóvel residencial;

b) 7º e 8º do CPC, visto que o Tribunal *a quo* não observou o contraditório e a dignidade da pessoa humana;

c) 1.022, I, II do CPC, porquanto o acórdão foi omissivo ao não considerar o contrato de locação como prova da subsistência; e

d) 170, 184 e § 1º do 1.228 do CC, porque o acórdão não respeitou a função social da propriedade e a proteção ao bem de família.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a impenhorabilidade do imóvel em questão.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial não merece conhecimento, pois não há violação dos dispositivos legais apontados e o recorrente não comprovou a dependência da renda locatícia para sua subsistência (fls. 1.134-1.165).

O recurso especial foi admitido com atribuição de efeito suspensivo (fls. 1.173-1.177).

Às fls. 1.193-1.209, o recorrido peticionou, pleiteando a revogação do efeito suspensivo concedido na origem.

É o relatório.

## VOTO

Inicialmente, não prospera o recurso no que diz respeito à alegação de nulidade do acórdão recorrido por ofensa ao art. 1.022, I e II, do CPC.

Ao contrário do que sugerem as razões recursais, as questões necessárias à solução do litígio foram devidamente analisadas pela Corte de origem, que expôs, de forma clara e fundamentada, as razões de fato e de direito que orientaram seu entendimento quanto à matéria submetida a seu crivo.

Pontue-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Afastada a nulidade, passo ao exame dos demais preceitos legais tidos por violados, todos eles associados à tese de fundo, que consiste em definir se o imóvel penhorado nos autos se enquadra na definição de bem de família, nos termos da Lei n. 8.009/1990, sendo, portanto, impenhorável.

Segundo a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça consolidada no enunciado da Súmula n. 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 a subsistência ou a moradia da sua família".

Vê-se, pois, que o aproveitamento do benefício em questão, assegurado na primeira parte do comando sumular, está condicionado ao preenchimento da premissa fática estabelecida na segunda parte, a saber, a de que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da família do devedor.

No caso, percebe-se que tal questão, de viés eminentemente factual, foi objeto de criterioso e percuciente exame pelas instâncias ordinárias, que, ao final, concluíram pelo não perfazimento da citada condição. Confirmam-se, a propósito, os seguintes excertos dos julgados de primeiro e de segundo grau de jurisdição:

i) Decisão de primeiro grau (fls. 51-52):

A legislação define o bem de família de acordo com os termos do disposto no art. 1º da lei 8009/90, sendo caracterizado principalmente pela sua natureza residencial.

A jurisprudência, através da súmula 486 do STJ, alargando este limite estreito, admite que o benefício seja aplicado ao único imóvel residencial ainda que locado a terceiro, com a ressalva de que a renda decorrente da locação seja empregada no sustento e moradia de sua família.

Seria este o caso presente, cabendo então analisar o pacto locatício celebrado para o imóvel em questão, bem como as demais provas dos autos, para análise da ressalva.

O contrato celebrado pelo Réu, dando em locação o imóvel praieiro, prevê o pagamento de um aluguel mensal no valor de R\$ 18.333,00 (ID 94359811), que seria o montante a ser utilizado para moradia do devedor e sua família e despesas diversas de sustento.

O contrato de locação celebrado pelo devedor para sua moradia ajusta a quantia de R\$ 4.100,00, pelo que sobraria pouco mais de R\$ 14.000,00 para seu sustento.

A rigor, um montante até razoável para o objetivo indicado, ainda que adicionado despesas de condomínio, IPTU e consumo de luz, pelo que, em tese, seria crível a alegação do devedor.

Todavia, analisando as demais provas dos autos, se verificam sinais de riqueza outros que exigiria que o Réu tivesse outras rendas para o seu sustento que não apenas a receita locatícia de seu imóvel na praia de Enseadinha.

Cabe registrar, inicialmente, que foram penhorados dois veículos, avaliados em pouco mais de 180.000,00, o que, por si só, afastaria a receita da locação da casa de praia como a única destinada ao seu sustento.

Registre-se, ainda, conforme lembrado pelos credores, que o Réu se propôs a substituir a penhora dos veículos por dinheiro, ofertando o montante de R\$ 200.000,00, que seria impossível de ser amealhado caso o devedor tivesse apenas aquela receita locatícia para sua sobrevivência.

A alegação contida em sua defesa (ID 100262911 - pag. 16) de que o montante lhe seria emprestado pelo ex-locatário de sua casa de praia (ID 94359811) não encontra respaldo do conjunto probatório, carecendo de verossimilhança, pelo que não deve ser considerada.

E mesmo que fosse verossímil a alegação, não esclareceu o Réu com quais recursos iria repagar o dito empréstimo, o que seria razoável de se indagar pois serviria para demonstrar que o bem dado em locação se trata de fato bem de família e sua única fonte de renda.

Em não o fazendo, restou inexplicável de que forma o locatício, após abatidas as despesas para seu sustento, poderia pagar um empréstimo daquela monta, se não fosse com outras receitas.

Ademais, foram penhorados outros bens de seu patrimônio, origem de receitas outras, que certamente serviriam para quitar o anunciado empréstimo.

Este elemento é mais um indicativo de que a receita locatícia é a menor parte do que realmente dispõe para seu sustento.

Os credores demonstram, também, que o Réu faz despesas (ID 97097735) incompatíveis com o que recebe pela locação, além de possuir outros bens, que também foram penhorados.

O Réu também deixa de explicar, qual seria seu proveito econômico obtido pelos bens constantes do patrimônio de suas empresas, dentre os quais, por exemplo, está uma sala de um edifício empresarial situado em área nobre do bairro de Boa Viagem (ID 97097253).

Cabe ressaltar que na referida sala comercial funciona duas das empresas do Réu, a LJM, da qual o Réu tem participação, e que tem por objetivo "aluguel de imóveis próprios e corretagem de aluguel de imóveis" (ID 97097239) e a FENIX FACTORING LTDA. (ID 97097245), que tem por objetivo a prestação de serviços de fomento comercial, ou *factoring*.

É mais um sinal de riqueza que não foi explicada pelo devedor, tornando razoável a conclusão de que possui rendimentos acima da mera receita com a locação de sua casa de praia.

## ii) Acórdão (fls. 384-385):

10. A inclinação da jurisprudência é de ampliar a proteção do bem de família, conferindo interpretação teleológica para garantir a subsistência da família.

11. Mas há que se compreender que somente em caráter excepcional se pode compreender que o imóvel alugado a terceiro conte com a proteção legal do bem de família. Afigura-se necessário que o devedor tenha um único imóvel residencial e a renda auferida destine-se a subsistência ou a moradia da sua família.

12. Ocorre que não há prova de que o aluguel auferido com a casa situada no loteamento praia de Enseadinha, no município de Ipojuca, se destina à subsistência do devedor.

13. Na declaração de imposto de renda exercício 2020, acostada ao feito de origem (ID. 84714760), verifica-se que o executado, ora agravante, é proprietário de bens e direitos, incluindo-se 04 imóveis: 40% do apartamento nr. 900 – do edifício mohana, Av. Boa Viagem, nr. 4338, Recife/PE, recebido por doação da genitora Maria do Carmo Dubeux do Monte, com 320 m<sup>2</sup> de área total. Casa de veraneio nos

lotes 06 e 07 quadra 06, loteamento enseadinha, Ipojuca/PE, adquirido em 07/1987, com construção de uma casa residencial e 3.000 m<sup>2</sup> de área total. 03 lotes de terreno no loteamento parque gravatá, da quadra G, Gravatá/PE, com 900 m<sup>2</sup> de área total. Fazenda denominada Casa Blanca, Gravatá/PE, com 82,5 ha.

14. Válido pontuar que o agravante não reside em quaisquer dos imóveis, valendo dizer que a proteção legal, pela via da interpretação ampliada, deverá ser precedida de prova séria e robusta de que o aluguel da casa de veraneio, situada no loteamento enseadinha, Ipojuca/PE, adquirido em 07/1987, com construção de uma casa residencial e 3.000 m<sup>2</sup> de área total, destina a sua subsistência.

15. Não se pode descurar de que a ampliação do conceito legal de bem de família dar-se-á em caráter excepcional e o ônus quanto ao destino da renda auferida com a locação é do devedor.

16. Na hipótese, para além do devedor possuir diversos imóveis – parece sem relevância a circunstância dos demais terem sido penhorados –, não faz prova de que a renda do aluguel é a sua única forma de subsistência. O agravante não faz prova da sua movimentação financeira. A declaração do imposto de renda indica apenas seus bens e direitos, não indicando suas fontes de renda. Malgrado o aluguel seja depositado na sua conta corrente não se tem a sua movimentação.

17. Destaque-se, neste particular, que, da análise dos autos originários, verifica-se que foi possível ao agravante oferecer substituição da penhora de dois automóveis por dinheiro, no montante de R\$ 184.923,00 (cento e oitenta e quatro mil novecentos e vinte e três reais) (petição de ID. 95427614 do processo nº 0079461-86.2020.8.17.2001). Esse fato é um relevante indício de que a sua subsistência não advém dos alugueis referentes ao imóvel objeto do presente recurso.

18. Consigne-se, ainda, que o contrato de locação de imóvel, pelo prazo de 18 meses, findando em maio/2022, que indica como valor do locativo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) (ID. 94359810), apresenta uma particularidade ao excepcionar o período de festas (21/12 a 04/01) da locação. Das duas uma: ou o imóvel é utilizado como um investimento, um negócio, buscando o melhor resultado possível, ou destina-se ao deleite de verão.

Claro, pois, nesse contexto, que a modificação das conclusões a que chegaram as instâncias ordinárias acerca do não enquadramento do imóvel como bem de família estaria a exigir a incursão no arcabouço fático-probatório dos autos, procedimento de todo incabível na via especial, nos termos do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Com o presente julgamento, fica naturalmente prejudicado o exame da petição apresentada pelo recorrido às fls. 1.193-1.209.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.193.122 / PE  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0019601-9

Número de Origem:

00053463620168172001 00135302320228179000 00459189820088170001 00794618620208172001  
135302320228179000 459189820088170001 53463620168172001 794618620208172001

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

### Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LEONARDO JOSÉ DUBEUX DO MONTE

ADVOGADO : CRISTIANO SIMIÃO PEIXOTO DE OLIVEIRA - PE043730

RECORRIDO : GERSIO BONADIO

RECORRIDO : MARIA CRISTINA MILITELLI BONADIO

ADVOGADOS : GUSTAVO LELIS MOURA DE OLIVEIRA - PE027528

CLEYBER VALENÇA CORDEIRO PIRES - PE026153

MARCELO DE OLIVEIRA JÚNIOR - PE039369

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FAMÍLIA - BEM DE FAMÍLIA (VOLUNTÁRIO)

### SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). GUSTAVO LELIS MOURA DE OLIVEIRA, pelas partes: RECORRIDO: GERSIO BONADIO e RECORRIDO: MARIA CRISTINA MILITELLI BONADIO.

### TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de junho de 2025