

# Imóvel alugado pelo devedor só é impenhorável se garante seu sustento, diz STJ

A impenhorabilidade do imóvel locado a terceiros depende da comprovação de que a renda obtida é revertida para a subsistência do devedor e sua família.

Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial de um devedor que tentou evitar a penhora de sua casa de praia para a quitação de uma dívida.

A penhora foi admitida pelas instâncias ordinárias porque não há provas de que o imóvel, de alto padrão e localizado na praia de Enseadinha, no litoral pernambucano, seja usado para subsistência do devedor, que tem “extenso acervo patrimonial”.

Ao STJ, o devedor argumentou que a impenhorabilidade deve ser reconhecida porque o conceito de bem de família inclui a locação do imóvel para benefício dos dependentes.

## Posses do devedor

Relator, o ministro João Otávio de Noronha citou 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.”

As instâncias ordinárias, no entanto, apontaram sinais de riqueza do devedor. Os juízos demonstraram que ele possui outras rendas para o seu sustento, além da proveniente do aluguel do imóvel.

Segundo os autos, o devedor é proprietário de ao menos quatro imóveis e de carros de alto valor, além de ter patrimônio incompatível com o valor que alega receber pelo aluguel da casa de praia.

Para o ministro João Otávio de Noronha, foi correta a interpretação das instâncias inferiores, que condicionaram a impenhorabilidade à premissa de que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência da família, o que não se comprovou no caso concreto.

Ele aplicou a Súmula 7 para resolver o caso, uma vez que rever as conclusões baseadas em fatos e provas é medida incabível no julgamento de recurso especial. A votação foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 2.193.122**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-02/imovel-alugado-pelo-devedor-so-e-impenhoravel-se-garante-seu-sustento-diz-stj/>

Reprodução



*Devedor não comprovou que aluguel da casa de praia é o que garante o sustento de sua família*