Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
108
Carimbado Eletronicamente

Agravo de Instrumento nº 0042439-16.2026.8.19.0000

Agravante: EMÍLIA ROSA DE ALMEIDA SILVEIRA

Agravada: CONCESSIONÁRIA AEROPORTO RIO DE JANEIRO S.A.

Relator: Desembargador Alexandre Scisinio

ACÓRDÃO

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL DE FIADORA EM CONTRATO DE CESSÃO DE USO DE ÁREA AEROPORTUÁRIA. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Execução por título extrajudicial ajuizada por concessionária de serviço público aeroportuário em face de devedora principal, com inclusão de fiadora da obrigação. A controvérsia recai sobre a penhora de imóvel residencial da fiadora, a alegada impenhorabilidade do bem de família, a validade do laudo de avaliação e a existência de excesso de penhora.

2. A decisão de origem rejeitou a impugnação à penhora. Considerou possível equiparar o contrato de cessão de uso de espaço em aeroporto ao contrato de locação para fins de incidência do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. Também manteve a avaliação do imóvel e afastou a alegação de excesso de penhora.

3. Agravo de instrumento interposto pela fiadora. Sustentou a inaplicabilidade da exceção legal relativa à fiança em contrato de locação, por se tratar de cessão de uso de área aeroportuária, bem como a nulidade ou inadequação da avaliação e a desproporção da constrição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a fiança prestada em contrato de cessão de uso de área aeroportuária autoriza a penhora de bem de família com fundamento no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990; (ii) saber se constrições pretéritas ou garantias anteriormente constituídas afastam, por si sós, a proteção legal do bem de família; e (iii) saber se há nulidade do laudo de avaliação ou excesso de penhora a justificar a reforma da decisão.

III. RAZÕES DE DECIDIR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO:15403 Assinado em 29/10/2026 16:19:44
Local: GAB. DES ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
109
Carimbado Eletronicamente

5. A exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 tem natureza excepcional e exige interpretação estrita. Sua incidência pressupõe obrigação oriunda de contrato de locação submetido ao respectivo regime jurídico.

6. A utilização de áreas aeroportuárias não se submete à legislação sobre locações urbanas. O ordenamento afasta expressamente essa incidência, nos termos do art. 42 da Lei nº 7.565/1986, além do tratamento jurídico conferido aos imóveis públicos pelo art. 87 do Decreto-Lei nº 9.760/1946. Por isso, não se admite aplicação seletiva da disciplina locatícia apenas para afastar a impenhorabilidade do bem de família do fiador.

7. O entendimento firmado no Tema nº 1.127 do STJ pressupõe a existência de contrato regido pela legislação locatícia. Afastada essa premissa, subsiste a regra geral de proteção do bem de família. Além disso, a existência de constrições anteriores ou de garantias pretéritas não elimina automaticamente a proteção legal, à luz da orientação restritiva adotada pelo STJ no Tema nº 1.261.

8. A parte agravante apresentou documentos que comprovam que o objeto discutido é seu único bem imóvel, o que o fez por intermédio da juntada da declaração do imposto de renda e contas de consumo vinculadas ao endereço. Assim, impõe-se o reconhecimento da proteção legal conferida aos bens de família. Prejudicada a análise das demais irresignações.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso provido para reconhecer o regime protetivo dos bens de família ao imóvel objeto da lide, prejudicada a análise das demais questões suscitadas. Determinada a baixa da penhora, com a adoção das providências cabíveis.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.009/1990, art. 3º, VII; Lei nº 7.565/1986, art. 42; Decreto-Lei nº 9.760/1946, art. 87; CPC, arts. 805 e 873.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 1.127; STJ, Tema Repetitivo nº 1.261.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso, nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria deste Órgão Julgador.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
110
Carimbado Eletronicamente

Agravo de Instrumento nº 0042439-16.2026.8.19.0000

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **EMÍLIA ROSA DE ALMEIDA SILVEIRA** com vistas a desafiar decisão proferida pelo Juízo da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital que, nos autos do processo de nº 0213809-07.2019.8.19.0001, indeferiu a alegação de que o bem imóvel penhorado seria bem de família**,** como adiante segue:

> "Fls. 694/704: Cuida-se de impugnação à penhora ofertada pela executada EMÍLIA ROSA DE ALMEIDA SILVEIRA, por meio da qual se insurge contra decisão que determinou a penhora de imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Eurico da Cruz, 48, apro.204, Jardim Botânico, Rio de Janeiro-RJ, ao argumento de ter sido adquirido em dezembro de 1999 (R-6) e ser utilizado como residência e domicílio da executada e sua família. Salientou que " encontram-se nos autos provas suficientes e robustas para demonstrar que o imóvel objeto da presente execução é o imóvel onde ela reside e, portanto, bem de família, conforme exige a Lei 8.009/1990, art. 1º, e a jurisprudência dominante do STJ, dentre eles,declaração do imposto de renda de 2025, indicando que o bem penhora é o único de sua propriedade, além de contas e faturas de consumo, anexadas aos autos desde 2019, fotografias e vídeos. Ressaltou que as citações pessoais neste feito foram realizadas no endereço do imóvel, conforme consta às fls. 317, 353 e 365, bem como do AR de citação de fls. 379, sendo indicado o mesmo endereço nos embargos à execução nº 0254993-69.2021.8.19.0001. Finalizou afirmando que a manutenção da penhora, e a consequente expropriação, implicará na perda do imóvel que serve de residência da executada, devendo a constrição ser desconstituída, reconhecendo-se a natureza de bem de família do imóvel penhorado. A executada aguiu, ainda, a nulidade do laudo de avaliação de fls. 668, que fixou o valor do imóvel em R$ 1.100,000,00, destacando que o Oficial de Justiça Avaliador não adentrou no imóvel, alegando que não havia ninguém no local para franquear a entrada, realizado o ato de forma indireta, o que compromete a confiabilidade da mensuração do valor de mercado, pois impede a verificação de aspectos essenciais como estado de conservação, acabamentos, benfeitorias, necessidade de reparos, ou elementos internos que afetam significativamente o valor real, informando que imóveis no mesmo edifício, bem como

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
111
Carimbado Eletronicamente

imóveis similares de tamanho e localização, apresentam valores superiores aos constantes no laudo, mesmo sem mobília, sendo oferecidos para venda no valor de R$1.400.000,00, requerendo, desta forma, nova avaliação do bem, de forma direta. Por fim, alegou excesso na penhora, na medida em que a dívida corresponde a R$ 220.242,86, ao passo que o imóvel foi avaliado em R$ 1.100.000,00, ou seja, cinco vezes o valor da execução. Além disso, já existem outros pedidos de constrições incidentes sobre quotas da 70 Filmes e ações da MJ Ventures. A exequente ofertou a resposta de fls. 727/740 Pois bem. Decido. Rejeito, inicialmente, a alegação de intempestividade da impugnação à penhora, considerando a possibilidade de ser alegada a qualquer tempo, mercê de se cuidar de matéria de ordem pública, insuscetível à preclusão emporal. A execução extrajudicial se fundamenta em débito decorrente de contrato de cessão de uso de espaço no Complexo Portuário - Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro, no qual a executada, ora impugnante, figura como fiadora. Decisão, a fls. 646, deferiu a penhora sobre o imóvel de propriedade da executada, situado na Rua Eurico Cruz nº 48, apartamento 204, Jardim Botânico, Rio de Janeiro, bem como sobre e ações de MJ Ventures. A executada, em sua impugnação, defende a impenhorabilidade do bem imóvel, por se tratar de único bem destinado à moradia da executada e sua família. A certidão de ônus reais do imóvel penhorado, adunada às fls. 624/632, demonstram subsistir registro de outras constrições, das quais pode ser destacada a penhora determinada pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Niterói-RJ (R-11-40577) extraída dos autos da ação de Despejo por falta de Pagamento, processo nº 0802343-85.2024.8.19.0002, proposta por CONSÓRCIO PLAZA NITERÓI em face de MJP PLAZA NITERÓI RESTANRANTE LTDA. Ao consultar o referido processo, observei que as partes celebraram acordo para pagamento parcelado do débito (ID 114061754) , tendo a Sra. EMILIA ROSA DE ALMEIDA SILVEIRA, na qualidade de FIADORA, dado o mesmo imóvel penhorado neste feito como garantia de quitação da dívida. Da mesma forma, consta do R-12- da referida matrícula 40577, penhora registrada por ordem do Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital-RJ, extraída dos autos da Açao de Despejo por Falta de Pagamento - processo nº 0807498-72.2024.8.19.0001, proposta por CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
112
Carimbado Eletronicamente

SHOPPING TIJUCA em face de MJP TIJUCA RESTAURANTE LTDA e EMILIA ROSA DE ALMEIDA SILVEIRA, tendo a executada, ora impugnante, dado o mesmo imóvel em garantia de acordo celebrado entre as partes no ID 111360593, conforme consulta processual realizada por este Magistrado. Consta ainda, à margem da referida matrícula, a averbação 13-40577, de CAUÇÃO LOCATÍCIA, do imóvel penhorado neste feito, ofertada pela executada EMILIA, na qualidade de fiadora, em acordo celebrado entre as partes nos autos do processo nº 0814085-13.2024.8.19.0001, em trâmite neste Juízo da 31ª Vara Civel, tendo como exequente ALS SHOPPING CENTERS S A e executados G. NOZ EMPREENDIMENTOS LTDA, M2PW EMPREENDIMENTOS LTDA e EMILIA ROSA DE ALMEIDA SILVEIRA, com expressa renúncia aos benefícios previstos na legislação civil (em especial nos arts. 827, 828, 829, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e nos arts. 130 e 794 do CPC). Registre-se, ainda, que os acordos celebrados nos referidos autos estão em fase de cumprimento em várias prestações, mantidas as contrições nos referidos processos. A fiança foi concedida no contrato de cessão de uso de espaço no Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro, podendo ser equiparado à locação,considerando a transferência onerosa do uso e gozo do bem (espaço), de forma a permitir a penhora do imóvel da fiadora. ALém disso, a certidão de ônus reais revela que o imóvel foi objeto de diversas constrições, inclusive caução locatícia prestada pela executada. Nesse cenário, resta por afastada a impenhorabilidade do alegado bem de família, na medida em que a própria executada EMILIA, ao oferecer o imóvel em garantia, notadamente em ações de despejo, incide regra legal específica e excepcional, prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, que afasta, expressamente, a impenhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de locação. Em relação à impugnação ao laudo de avaliação, não deve prosperar a pretensão da executada, considerando que a irresignação veio desprovida de qualquer prova técnica apta a infirmar o laudo de avaliação. O laudo do Oficial de Justiça Avaliador descreve as características essenciais do bem, imóvel residencial, do edifício, da região e da metodologia avaliatória. O art. 873 do CPC condiciona a nova avaliação à demonstração de erro ou dolo do avaliador, alteração superveniente do valor do bem, ou fundada dúvida judicial sobre o valor atribuído, requisitos

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

não evidenciados nos autos. A propósito, colaciona-se julgado da Décima Terceira Câmara de Direito Privado: Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Penhora de imóvel. Avaliação indireta realizada por Oficial de Justiça. Validade reconhecida. Recurso desprovido. I. Caso em exame Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em cumprimento de sentença de cobrança de cotas condominiais, que homologou laudo de avaliação indireta de imóvel penhorado, no valor de R$ 790.000,00, elaborado por Oficial de Justiça após frustrada tentativa de vistoria presencial. O juízo entendeu não haver elementos que justificassem nova avaliação, nos termos do art. 873 do CPC, nem laudo técnico que infirmasse a estimativa. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a validade da avaliação indireta realizada pelo Oficial de Justiça, diante da ausência de vistoria interna no imóvel; e (ii) analisar se estão presentes os requisitos legais para a realização de nova avaliação, à luz dos arts. 872 e 873 do CPC. III. Razões de decidir 3. A avaliação indireta foi devidamente justificada pela impossibilidade de acesso ao imóvel, fato imputável à própria parte executada ou seus ocupantes, não havendo nulidade do procedimento. 4. O laudo descreve adequadamente as características externas e a localização do bem, permitindo estimativa fundamentada do valor de mercado, gozando de fé pública. 5. O agravante não apresentou elementos técnicos ou prova idônea capazes de infirmar o laudo homologado, limitando-se a alegações genéricas. 6. A jurisprudência deste Tribunal admite a avaliação indireta e condiciona nova avaliação às hipóteses do art. 873 do CPC, o que não se verifica no caso. IV. Dispositivo 7. Recurso conhecido e desprovido. Mantida a homologação da avaliação indireta do imóvel penhorado. 0052492-90.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO.Des(a). MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO - Julgamento: 11/11/2025 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL) No que tange ao alegado excesso no valor da penhora, a alegação genérica quanto à desproporcionalidade entre o valor do imóvel penhorado (R$1.100,000,00) e o montante da dívida (R$ 220242,86) que também não merece prosperar, tendo em vista que tal circunstância, por si só, não configura excesso de execução, tampouco autoriza a desconstituição da penhora, sendo certo

ASSINADO DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
114
Carimbado Eletronicamente

> que, satisfeita a dívida, eventual saldo remanescente será restituído à devedora, em momento oportuno, nos termos do art. 907 do CPC. Face ao exposto, REJEITO a impugnação ofertada pela executada EMILIA ROSA DE ALMEIDA SILVEIRA às fls. 694/704, rechaçando a alegação de impenhorabilidade do imóvel de sua propriedade e objeto de penhora determinada nos presentes autos. HOMOLOGO o laudo de fls. 668/669, com avaliação do imóvel penhorado em R$1.100.000,00 (em 21.7.2025), devendo o valor ser atualizado na data do eventual leilão. Considerando que o bem penhorado supera o valor da dívida, reconsidero, por ora, os itens 6, 6.1 e 7 da decisão de fls. 646/647. Preclusas as vias impugnativas, voltem conclusos para nomeação de leiloeiro e designação de leilão. P.I. ”

Como fundamento do recurso, argumenta a parte agravante que o principal motivo pelo qual a decisão hostilizada deve ser reformada é o fato de que o contrato de cessão de uso de espaço aeroportuário não se confunde com um contrato de locação, de modo que inaplicável a exceção prevista no art. 3º, inciso VII da Lei 8009/90 que afasta a impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação. Em sentido contrário, contratos de cessão de uso são considerados contratos atípicos, regidos pelas normas do Código Civil, enquanto os contrato de locação residencial e/ou comercial são regulados por lei específica (Lei 8.245/91).

Pontua que o próprio contrato de cessão que fora firmado entre as partes traz em seu bojo previsão quanto à inaplicabilidade da Lei de locações ao caso concreto, bem como aponta que o Código Brasileiro de Aeronáutica, sem seu art. 42, veda expressamente a aplicação da legislação sobre locações urbanas às áreas aeroportuárias. Aponta que as exceções à impenhorabilidade do bem de família, conforme jurisprudência do C. STJ, é firme no sentido de que devem ser interpretadas restritivamente por se tratar de norma de ordem pública protetiva.

Outrossim, defende que o fato de haver outras constrições registradas na matrícula do imóvel não transforma a natureza do crédito, tampouco altera o tipo contratual que vincula as partes nos autos. Cada processo possuiria autonomia para análise da presença ou ausência dos requisitos da exceção à impenhorabilidade. Argui que a dívida exequenda corresponde a R$220.242,86 (duzentos e vinte mil duzentos e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos), contudo, o imóvel encontra-se avaliado em R$1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), equivalente a aproximadamente 5 (cinco) vezes o valor do débito. De outro lado, haveria quotas disponíveis da 70 filmes e ações da MJ Ventures, igualmente passíveis de satisfazer o crédito.

Afirma que o art. 805 do CPC impõe ao exequente a obrigação de buscar a satisfação do crédito pelo meio menos gravoso ao executado. A manutenção da

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

penhora sobre o imóvel residencial quando existentes outros bens penhoráveis disponíveis nos autos configura excesso que violaria os princípios da proporcionalidade e da menor onerosidade ao devedor.

Prossegue sustentando que houve subvalorização do bem imóvel como decorrência da impossibilidade de o avaliador adentrar, isto é, realizando avaliação meramente externa. Assim, em que pese a precificação realizada, outros imóveis na mesma localidade tem sido ofertados ao mercado pelo montante de aproximadamente R$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais).

Sob estes e outros fundamentos, requer seja dado provimento ao recurso para que seja sustada a penhora que fora determinada, obstando a realização de qualquer leilão até o julgamento final do recurso; no mérito, requer seja declarada a impenhorabilidade do bem por se constituir em bem de família, notadamente por não se confundir a cessão do espaço aeroportuário com contrato de locação; requer ainda seja declarada nula a avaliação indireta realizada, bem como seja reconhecido o excesso de penhora, restringindo-se a constrição aos bens que proporcionalmente sejam aptos à quitação do débito exequendo.

Decisão de declínio de competência da Terceira Câmara de Direito Privado (id. 00031).

Decisão de indeferimento do efeito suspensivo (id. 000048)

Contrarrazões no id. 000060 prestigiando os termos da decisão hostilizada.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

A controvérsia posta à apreciação desta Câmara decorre de execução por título extrajudicial movida por CONCESSIONÁRIA AEROPORTO RIO DE JANEIRO S.A. em face de TGKLM ALIMENTOS EIRELI - EPP, figurando a Sra. EMILIA ROSA DE ALMEIDA SILVEIRA como fiadora da obrigação exequenda.

Pois bem. Sem maiores delongas, tem-se que a decisão agravada rejeitou a impugnação à penhora sob o fundamento de que "a fiança foi concedida no contrato de cessão de uso de espaço no Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro, podendo ser equiparado à locação, considerando a transferência onerosa do uso e gozo do bem (espaço), de forma a permitir a penhora do imóvel da fiadora".

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
116
Carimbado Eletronicamente

Agravo de Instrumento nº 0042439-16.2026.8.19.0000

Ocorre que, embora não se desconheça a existência de posicionamentos jurisprudenciais que, em determinadas hipóteses, aproximam os contratos de cessão de uso dos contratos locatícios, especialmente após as transformações decorrentes do processo de desestatização e das concessões implementadas a partir da década de 1990, não se afigura possível desconsiderar a disciplina jurídica específica incidente sobre as áreas aeroportuárias.

A observação é relevante porque a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 possui natureza excepcional e, por isso, reclama interpretação estrita. Assim, para que seja admitida a penhora do bem de família do fiador, exige-se que a obrigação decorra efetivamente de contrato de locação submetido ao respectivo regime jurídico.

Ocorre que o ordenamento jurídico estabelece, de forma expressa, a inaplicabilidade da legislação locatícia às áreas aeroportuárias. Em outras palavras, não se trata apenas de reconhecer que a cessão de uso possui peculiaridades próprias, mas de constatar que o legislador optou deliberadamente por afastar a incidência da Lei de Locações.

Entender de forma diversa conduziria a evidente assimetria interpretativa. Isso porque, se o vínculo contratual fosse considerado locação exclusivamente para fins de incidência da exceção à impenhorabilidade do bem de família, também seria necessário admitir, por coerência sistêmica, a aplicação de todos os demais institutos próprios da legislação locatícia, inclusive aqueles relacionados à ação renovatória compulsória e às garantias asseguradas ao locatário empresarial.

Entretanto, tal consequência mostra-se incompatível com a lógica regulatória que informa a exploração das áreas aeroportuárias. Não por outra razão, o legislador expressamente afastou a incidência da legislação locatícia sobre esses espaços, justamente para preservar a flexibilidade administrativa e operacional indispensável à gestão aeroportuária.

Deve-se recordar, ademais, que a concessão de serviço público aeroportuário não desnatura a natureza pública da infraestrutura concedida. A circunstância de a gestão e exploração serem exercidas por concessionária privada não tem o condão de transformar a área aeroportuária em patrimônio privado submetido ao regime jurídico das locações urbanas.

A rigor, a exclusão da incidência da legislação locatícia sobre imóveis públicos não constitui inovação introduzida pelo Código Brasileiro de Aeronáutica. Antes mesmo da promulgação da Lei nº 8.245/91, o ordenamento jurídico já estabelecia tratamento diferenciado para os bens públicos federais.

Com efeito, dispõe o art. 87 do Decreto-Lei nº 9.760/46:

ASSINADO DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
117
Carimbado Eletronicamente

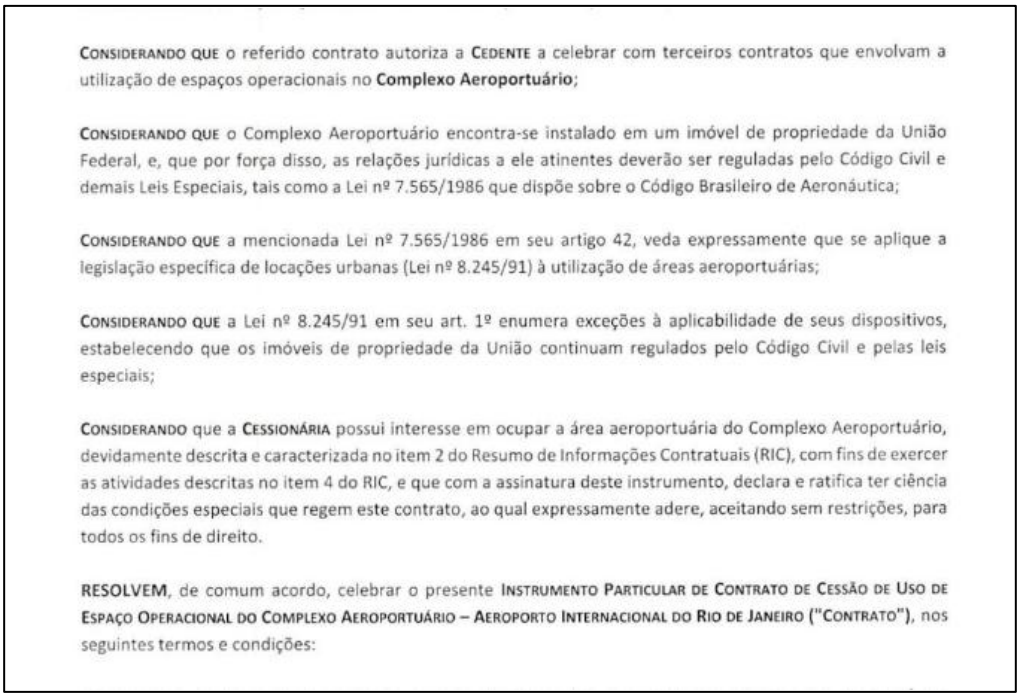
Agravo de Instrumento nº 0042439-16.2026.8.19.0000

> Art. 87. A locação de imóveis da União se fará mediante contrato, não ficando sujeita a disposições de outras leis concernentes à locação."

Não fosse isso suficiente, o tema recebeu disciplina específica por intermédio da Lei nº 7.565/86 (Código Brasileiro de Aeronáutica), cujo art. 42 estabelece de forma categórica:

> Art. 42. À utilização de áreas aeroportuárias não se aplica a legislação sobre locações urbanas.

Assim, se o próprio legislador expressamente determinou que à utilização de áreas aeroportuárias não se aplica a legislação sobre locações urbanas, não se mostra juridicamente possível reconhecer a incidência seletiva da Lei do Inquilinato apenas para afastar a proteção conferida ao bem de família do fiador. A exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 constitui hipótese excepcional de restrição a direito fundamental de proteção patrimonial mínima e, por isso, não comporta interpretação ampliativa nem aplicação analógica para alcançar modalidades contratuais que o próprio ordenamento distinguiu do contrato de locação. **Pontue-se inclusive que tal dinâmica foi expressamente reconhecida no instrumento negocial entabulado entre as partes, como segue:**



CONSIDERANDO QUE o referido contrato autoriza a CEDENTE a celebrar com terceiros contratos que envolvam a utilização de espaços operacionais no **Complexo Aeroportuário**;

CONSIDERANDO QUE o Complexo Aeroportuário encontra-se instalado em um imóvel de propriedade da União Federal, e, que por força disso, as relações jurídicas a ele atinentes deverão ser reguladas pelo Código Civil e demais Leis Especiais, tais como a Lei nº 7.565/1986 que dispõe sobre o Código Brasileiro de Aeronáutica;

CONSIDERANDO QUE a mencionada Lei nº 7.565/1986 em seu artigo 42, veda expressamente que se aplique a legislação específica de locações urbanas (Lei nº 8.245/91) à utilização de áreas aeroportuárias;

CONSIDERANDO QUE a Lei nº 8.245/91 em seu art. 1º enumera exceções à aplicabilidade de seus dispositivos, estabelecendo que os imóveis de propriedade da União continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais;

CONSIDERANDO que a CESSIONÁRIA possui interesse em ocupar a área aeroportuária do Complexo Aeroportuário, devidamente descrita e caracterizada no item 2 do Resumo de Informações Contratuais (RIC), com fins de exercer as atividades descritas no item 4 do RIC, e que com a assinatura deste instrumento, declara e ratifica ter ciência das condições especiais que regem este contrato, ao qual expressamente adere, aceitando sem restrições, para todos os fins de direito.

RESOLVEM, de comum acordo, celebrar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE USO DE ESPAÇO OPERACIONAL DO COMPLEXO AEROPORTUÁRIO – AEROPORTO INTERNACIONAL DO RIO DE JANEIRO ("CONTRATO"), nos seguintes termos e condições:

Soma-se a isto que o Tema n.º 1.127 do Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de que ***"é constitucional a penhora de bem de família***

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
118
Carimbado Eletronicamente

pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial". Todavia, a incidência dessa orientação pressupõe justamente a existência de contrato submetido ao regime jurídico locatício, o que se afastou neste ato.

No que diz respeito ao fato de existirem outras constrições registradas sobre o imóvel da agravante, tal circunstância não tem o condão de afastar, por si só, a proteção legal conferida ao bem de família, tampouco cria uma espécie de disponibilidade plena do patrimônio ou de renúncia permanente ao regime de impenhorabilidade.

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça recentemente enfrentou questão correlata ao julgar o Tema Repetitivo n.º 1.261, ocasião em que analisou hipótese na qual o próprio imóvel residencial havia sido oferecido voluntariamente em garantia hipotecária. Ainda assim, a Corte Superior fixou entendimento restritivo quanto ao alcance da exceção legal, firmando as seguintes teses:

> **"(i) a exceção à impenhorabilidade do bem de família nos casos de execução de hipoteca sobre o imóvel, oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar, prevista no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990, restringe-se às hipóteses em que a dívida foi constituída em benefício da entidade familiar; (ii) em relação ao ônus da prova: a) se o bem for dado em garantia real por um dos sócios de pessoa jurídica, é, em regra, impenhorável, cabendo ao credor o ônus de comprovar que o débito da pessoa jurídica se reverteu em benefício da entidade familiar; e b) caso os únicos sócios da sociedade sejam os titulares do imóvel hipotecado, a regra é da penhorabilidade do bem de família, competindo aos proprietários demonstrar que o débito da pessoa jurídica não se reverteu em benefício da entidade familiar."**

A relevância do precedente reside justamente na premissa adotada pela Corte Cidadã. Mesmo quando há ato voluntário de disposição do patrimônio, consistente na constituição de garantia real sobre o próprio imóvel residencial, a impenhorabilidade não é automaticamente afastada. Ao contrário, exige-se a verificação dos pressupostos específicos que autorizam a incidência da exceção legal.

Assim, uma vez reconhecido que à cessão de uso de área aeroportuária não se aplica a legislação sobre locações urbanas, não há como transportar automaticamente para o caso concreto a exceção construída para a fiança prestada em contrato de locação. Em outras palavras, afastada a premissa normativa que justifica a incidência do Tema n.º 1.127, remanesce a regra geral de proteção ao bem de família.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
119
Carimbado Eletronicamente

Nessa perspectiva, a circunstância de terem existido constrições anteriores, ou mesmo de ter sido o imóvel oferecido em garantia em outras relações jurídicas, não se revela suficiente para afastar a impenhorabilidade no presente caso. À luz da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema n.º 1.261, seria indispensável a demonstração dos requisitos específicos que autorizam a incidência da exceção legal, notadamente a comprovação de que a obrigação assumida reverteu em benefício da entidade familiar, observadas as particularidades e regras de distribuição do ônus probatório fixadas naquele precedente.

Ausente tal demonstração, não há fundamento apto a afastar a proteção conferida pela Lei n.º 8.009/90 ao imóvel residencial da agravante. Em verdade, nos autos consta declaração do imposto de renda com informação de que o imóvel debatido é o único em nome da parte agravante, o que é corroborado também pela existência das contas de consumo em seu nome e declaração do imposto de renda.

Isto posto, **VOTO** no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao recurso para reformar a decisão agravada, afastando os fundamentos adotados para rejeição da alegação de impenhorabilidade, reconhecendo-se, portanto, a proteção legal conferida aos bens de família. **Determina-se a baixa da penhora, com a adoção das providências cabíveis.** Declara-se prejudicada a análise das demais matérias suscitadas.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador **ALEXANDRE SCISINIO**
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ