



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004050

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0012442-74.2009.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que é apelante JOSÉ CONSTANTINO DA SILVA NETO, é apelado MUNICIPIO DE FRANCO DA ROCHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Público 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 KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente), JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA E MARREY UINT.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

KLEBER LEYSER DE AQUINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 18.695

Apelação nº 0012442-74.2009.8.26.0198

Apelante: **JOSÉ CONSTANTINO DA SILVA NETO** (justiça gratuita)

Apelado: **MUNICÍPIO DE FRANCO DA ROCHA**

Interessado: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - MP/SP**

1ª Vara Cível da Comarca de Franco da Rocha

Magistrado: Dr. Raul Marcio Siqueira Junior

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA.

I. Caso em exame

1. Trata-se de apelação interposta por José Constantino da Silva Neto contra a sentença que julgou improcedentes os embargos à execução opostos em face do Município de Franco da Rocha, condenando o apelante ao pagamento de custas e honorários.
2. O apelante alega que o imóvel penhorado, matriculado sob o nº 16.327, é impenhorável por se tratar de bem de família, utilizado para sua moradia e de sua família.
3. Alega equívoco na sentença, que considerou outro imóvel como residência do apelante, e pede a reforma da decisão.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o imóvel de matrícula nº 16.327 é impenhorável, conforme disposto na Lei Fed. nº 8.009, de 29/03/1.990.
5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o imóvel é realmente utilizado como residência do apelante; e (ii) se a sentença incorreu em erro ao considerar outro imóvel como residência.

III. Razões de decidir

6. O imóvel de matrícula nº 16.327 foi comprovadamente utilizado como residência do apelante e sua família.
7. A r. sentença incorreu em "error in procedendo" ao afirmar que o imóvel penhorado não era a residência do apelante, baseando-se em diligência que se referia a outro imóvel, por equívoco no endereço informado.
8. A Lei Fed. nº 8.009, de 29/03/1.990, estabelece a impenhorabilidade do

imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar.

IV. Dispositivo e tese

9. Dou PROVIMENTO à apelação, reformando a sentença para julgar procedentes os embargos à execução e determinar a desconstituição da penhora sobre o imóvel de matrícula nº 16.327.

10. Tese de julgamento: "1. O imóvel utilizado como residência da família é impenhorável. 2. A confusão entre imóveis não pode prejudicar o direito à moradia."

Trata-se de **apelação** interposta por **José Constantino da Silva Neto** contra a r. **sentença** (fls. 132/133), proferida nos autos dos **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, opostos pelo apelante em face do **Município de Franco da Rocha**, que **julgou improcedentes os embargos à execução**. Em razão da sucumbência, o apelante foi **condenado** ao pagamento das custas/despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (R\$ 33.230,53, em 13/08/2.009), observada a gratuidade de justiça deferida ao apelante.

Alega o apelante no presente recurso (fls. 139/146), em síntese, que, em sede do cumprimento de sentença decorrente da ação popular nº 0002184-25.1997.8.26.0198, houve a penhora de imóvel de sua propriedade, situado à Rua Antônio Nascimento nº 477, no Município de Franco da Rocha, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha sob o nº 16.327, mas que tal imóvel é impenhorável, por se tratar de bem de família. Alega que a r. sentença não observa adequadamente o disposto na Lei Federal nº 8.009, de 29/03/1.990, pois o referido imóvel é utilizado para a moradia do apelante e sua família, sendo, portanto, impenhorável. Alega que houve equívoco nos autos, reproduzido na r. sentença, uma vez que foi expedido mandado de constatação (fl. 119) para se averiguar se o apelante "reside no imóvel de matrícula 38.992 do CRI de Franco da Rocha/SP", imóvel diverso daquele

objeto dos presentes autos, mas também de propriedade do apelante, mas foi apontado como endereço a ser diligenciado a "Rua Antônio Nascimento, 477", onde se localiza o imóvel objeto dos presentes autos, de matrícula nº 16.327. Assim, entende o apelante que a r. sentença se equivocou ao afirmar que "conforme constatado pelo i. Sr. Oficial de Justiça, o bem imóvel usado como residência da família não é o constrito nestes autos". Inclusive, aponta que o imóvel de matrícula nº 38.992, na verdade situado à Rua Flora, lote 26, também no Município de Franco da Rocha, se trata de um lote sem construção, não sendo possível que o Sr. Oficial de Justiça, caso tivesse realizado a diligência no endereço correto, afirmasse que o apelante lá reside. Discorre sobre o direito constitucional à moradia e o princípio da dignidade da pessoa humana. Pede a reforma da r. sentença para que seja desconstituída a penhora do imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha sob o nº 16.327, ou, subsidiariamente, a anulação da r. sentença para a realização de nova diligência, na qual se constate que não há construção no imóvel de matrícula nº 38.992.

Em contrarrazões (fls. 156/162), o apelado alega, em síntese, que o apelante é proprietário de diversos imóveis, e que não restou demonstrado o preenchimento dos requisitos dispostos na Lei Federal nº 8.009, de 29/03/1.990, para fins de reconhecimento do imóvel de matrícula nº 16.327 como "bem de família" e, conseqüentemente, o reconhecimento da sua impenhorabilidade. Pede a manutenção da r. sentença.

A D. Procuradoria Geral de Justiça apresentou parecer (fls. 178/182, opinando pelo **não provimento do recurso**. Destacou que, em relação ao imóvel de matrícula nº 16.327, o apelante não prova que preencheu os requisitos da Lei Federal nº 8.009, de 29/03/1.990, não sendo possível o reconhecimento do bem de família. Afirmou, ainda, que a certidão a fl. 120 prova que o apelante reside, de fato, no imóvel de matrícula nº

38.992.

Recurso tempestivo e recebido, nesta ocasião, no duplo efeito, por este RELATOR, nos termos do artigo 1.012, "caput", do Código de Processo Civil.

Relatado de forma sintética, passo a fundamentar e decidir.

Trata-se de **embargos à execução** opostos pelo apelante, no âmbito do cumprimento de sentença decorrente de **ação popular** (autos nº 0002184-25.1997.8.26.0198), ajuizado pelo apelado em face do apelante, em razão da penhora do imóvel objeto da Matrícula nº 16.327, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, de propriedade do apelante e de sua esposa, Sra. JOSEFA PEREIRA DA SILVA, inicialmente situado à Rua Trinta e Sete, lote 48 da quadra 29, do loteamento denominado Parque Vitória, no Município de Franco da Rocha (fl. 14). Segundo o demonstrativo de IPTU (fl. 17), que aponta mesmo lote, mesma quadra e mesmo loteamento, o endereço foi alterado para Rua Antonio Nascimento, nº 477.

Alegou o apelante, na inicial, em síntese, a impenhorabilidade do referido imóvel, por constituir bem de família, nos termos da Lei Federal nº 8.009, de 29/03/1.990.

No curso da instrução, verificou-se que o apelante seria proprietário de 3 (três) imóveis (fls. 89/97), sendo estes, (i) o imóvel objeto da matrícula nº **6.732**, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém; (ii) o imóvel objeto da matrícula nº **16.327**, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, **objeto da presente demanda**; e (iii) o imóvel objeto da matrícula nº **38.992**, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da

Rocha, situado à Rua Flora, Lote 26, da Quadra "F", da Estância Lago Azul, no Município de Franco da Rocha.

Seguiu-se manifestação do próprio apelante (fls. 106/107), que (i) afirmou que o imóvel de matrícula nº **6.732** já fora vendido a terceiros, não mais sendo de sua propriedade; (ii) afirmou que o imóvel de matrícula nº **16.327** "está hipotecado e bloqueado por força da r. determinação judicial proferida nos autos do processo nº 1.195/98"; e (iii) afirmou que o imóvel de matrícula nº **38.992** seria impenhorável, por constituir bem de família, já que serviria de residência sua e de sua família. Requereu o apelante a expedição de mandado de constatação "para que seja constatado que o Embargante [ora apelante] e sua família residem no imóvel de matrícula **38.992** do CRI de Franco da Rocha, **localizado na Rua Antônio Nascimento, nº 477**, Parque Vitória, na cidade de Franco da Rocha".

Como é possível observar, **houve patente equívoco do próprio apelante, que manifestamente confundiu os imóveis de Matrículas nº **16.327** e **38.992**, já que o imóvel localizado na Rua Antônio Nascimento, nº 477 não é o de matrícula nº 38.992, mas sim o de matrícula nº 16.327**, conforme se verifica das respectivas certidões de matrícula e demonstrativo de IPTU.

Ocorre que, diante da confusão causada pelo próprio apelante, foi expedido mandado de constatação, **indicando como endereço a ser diligenciado a Rua Antônio Nascimento, nº 477**, Parque Vitória, na cidade de Franco da Rocha, mas para se constatar "se o embargante, José Constantino da Silva Neto, reside no imóvel de matrícula 38.992 do CRI de Franco da Rocha/SP" (fl. 119).

O referido mandado foi **cumprido positivamente** (fl. 120) pelo Oficial de Justiça, Sr. Maurici da Conceição, que certificou que **se dirigiu ao endereço constante no mandado**, e constatou que o apelante reside no imóvel.

Com base em tal certidão, o Juízo "a quo" proferiu a r. sentença apelada, entendendo que o apelante não logrou êxito em provar que o imóvel de Matrícula nº **16.327** se trata de bem de família, **destacando que "conforme constatado pelo i. Sr. Oficial de Justiça, o bem imóvel usado como residência da família não é o constrito nestes autos"**. Ou seja, segundo o Juízo "a quo", o imóvel de matrícula nº **16.327** seria penhorável porque se teria constatado que o apelante reside no imóvel de Matrícula nº **38.992**, situado na **Rua Antônio Nascimento, nº 477.**

Contudo, **ainda por erro provocado pelo próprio apelante**, a r. sentença está manifestamente equivocada, já que, quando o Sr. Oficial de Justiça certificou que o apelante reside no endereço constante no mandado (Rua Antônio Nascimento, nº 477), na verdade **estava confirmando que o apelante reside no imóvel de matrícula nº 16.327**, e não no imóvel de matrícula nº 38.992.

Desta forma, a r. sentença apelada incorreu em "error in procedendo" ao concluir que "o bem imóvel usado como residência da família não é o constrito nestes autos", pois a certidão do Sr. Oficial de Justiça, ao contrário, comprova que o apelante efetivamente reside no imóvel constrito (Matrícula nº 16.327).

Assim, considerando que a Lei Federal nº 8.009, de 29/03/1.990 estabelece a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do

casal ou da entidade familiar, e tendo sido comprovado que o imóvel objeto da matrícula nº 16.327 serve de residência ao apelante e sua família, imperioso o reconhecimento de sua **impenhorabilidade**.

Assim, deve ser reformada em parte a r. sentença, para se **reconhecer** a impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula nº 16.327, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha.

Diante da inversão do julgado, **condeno** o apelado a arcar com as custas/despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (R\$ 33.230,53, em 13/08/2.009), nos termos do artigo 85, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil¹.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** à presente **apelação**, para, reformando a r. sentença, **julgar procedentes os embargos à execução** e **determinar** a desconstituição da penhora que recai sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 16.327, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha. Inversão da sucumbência, como consta acima.

KLEBER LEYSER DE AQUINO
DESEMBARGADOR - RELATOR
(Assinatura Eletrônica)

¹ Art. 85. (...)

§3º. Nas causas em que a Fazenda Pública for parte, a fixação dos honorários observará os critérios estabelecidos nos incisos I a IV do § 2º e os seguintes percentuais:

I. Mínimo de dez e máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido até 200 (duzentos) salários-mínimos;

II. Mínimo de oito e máximo de dez por cento sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido acima de 200 (duzentos) salários-mínimos até 2.000 (dois mil) salários-mínimos;

III. Mínimo de cinco e máximo de oito por cento sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido acima de 2.000 (dois mil) salários-mínimos até 20.000 (vinte mil) salários-mínimos;

IV. Mínimo de três e máximo de cinco por cento sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido acima de 20.000 (vinte mil) salários-mínimos até 100.000 (cem mil) salários-mínimos;

V. Mínimo de um e máximo de três por cento sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido acima de 100.000 (cem mil) salários-mínimos.