



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000277656

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2020198-53.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante SANDRA FERNANDES DE AGUIAR (JUSTIÇA GRATUITA), é agravada TATIANA PATRICIA MANO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2020198-53.2025.8.26.0000.

Agravante: Sandra Fernandes de Aguiar.

Agravada: Tatiane Patrícia Mano de Oliveira.

Ação: Indenização por Danos Morais (cumprimento de sentença).

Origem: 4ª Vara Cível da Praia Grande.

Juiz de 1ª instância: Dr. João Walter Cotrim Machado.

Voto nº 14.799.

IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA.
Penhora de imóvel de propriedade da devedora. Executada que mora provisoriamente em apartamento alugado em razão de reformas ocasionadas por vazamentos no bem constrito. Gastos com mobília, mudança e contas de consumo que comprovam o ânimo da recorrente de morar no local em definitivo. Natureza de bem de família evidenciada. Propriedade de parte de outro imóvel. Irrelevância. Precedentes do STJ, da nossa Corte e desta Câmara. Basta que a devedora resida naquele objeto da constrição, como aqui acontece. Penhora afastada. Recurso provido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 28/29 deste instrumento, não declarada (fls. 165), que rejeitou a arguição de impenhorabilidade de bem de família.

Busca a executada a reforma do *decisum* monocrático porque: a) foi penhorado o seu único imóvel, *que estava sendo reformado para sua residência (sic)*; b) em Osasco, mora provisoriamente em imóvel alugado; c) houve cerceamento de defesa por não ter sido deferida a produção de prova testemunhal; d) comprovou o estado do imóvel e a aquisição de materiais para a sua reforma; e) teve de desocupá-lo em razão de vazamento no teto.

Recebido sem efeito suspensivo/ativo (fls. 167), veio aos autos resposta (fls. 170/171).

Intimadas as partes a apresentarem documentos (fls. 174), elas o fizeram às fls. 178/181, 185/190, 191/192 e 193/198, com manifestação da recorrente às fls. 183/184 e 202/203.

É a síntese do necessário.

Vinga o recurso.

Com efeito, o MM. Juízo singular rejeitou a arguição de impenhorabilidade porque *o imóvel penhorado, situado em Praia Grande/SP, não serve de moradia à executada e não consiste em seu único bem imóvel, tendo em vista que o seu endereço, indicado no instrumento de mandato, situa-se em Osasco/SP* (fls. 28).

A executada, nas razões recursais, esclareceu que *não tem outro imóvel e mora em Osasco, em casa de aluguel, de forma provisória, pois mudaria para o imóvel penhorado assim que finalizasse a reforma (sic)* (fls. 03). Todavia, pouco tempo após se mudar para o apartamento da Praia Grande, foi surpreendida com vazamentos no teto, que geraram a necessidade de novos reparos (fls. 08/09).

E, de fato, os documentos que acompanham o agravo corroboram a tese da recorrente, pois demonstram que: a) o imóvel foi mobiliado para fins de moradia (fls. 06/07 e 43/93); b) a executada transferiu para o seu nome as contas de consumo (fls. 102/111); c) foi realizada a primeira mudança em dezembro/2021 (fls. 112/118); d) há extensos vazamentos no imóvel (fls. 119/140); e) foi feita nova mudança após tais problemas (fls. 145/148).

A recorrida sequer impugnou a documentação acima de maneira **específica**, tendo se limitado a aduzir que o acervo probatório coligido é insuficiente para demonstração da impenhorabilidade (fls. 171).

Outrossim, após intimada, a recorrente também juntou cópia do contrato de locação do imóvel de Osasco (fls. 185/190), bem como declaração da administradora (fls. 191/192), a evidenciar que ele não é de sua propriedade, **sem impugnação da agravada** (fls. 204).

Todos esses elementos comprovam que o imóvel penhorado é, sim, bem de família da executada, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.009/1990.

A alegação de que o *apartamento serve apenas de veraneio ou locação por temporada (sic)* (fls. 171), além de não comprovada, cede à robusta documentação acima referida.

Não impressiona o fato de ter a agravante **parte** de outro imóvel em Cotia/SP, que recebeu de herança (R. 03 – fls. 179), pois *não se faz necessário provar que o imóvel em que reside o devedor seja o único de sua propriedade para que se reconheça a impossibilidade de penhora do bem de família, uma vez que essa exigência inexistente no conjunto de normas que disciplina a matéria.*¹

*A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que a Lei nº 8.009/1990 não retira o benefício do bem de família daqueles que possuem mais de um imóvel.*²

Também aqui, nesta Colenda 28ª Câmara de Direito Privado, à semelhança da linha adotada na nossa Corte Bandeirante³, já se entendeu dessa forma:

Para caracterização do bem de família protegido pela Lei nº 8.009/1990 não é necessário que o bem imóvel seja o único pertencente à parte devedora. Assim, a existência de outros bens no patrimônio da parte devedora não afasta a impenhorabilidade daquele bem imóvel utilizado pela parte devedora como moradia, sendo irrelevante, nesse contexto, ser ou não o imóvel de elevado valor ou

¹ STJ, REsp. 1.762.249/RJ, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 04.12.2018. Em igual sentido e da mesma Corte e relatoria: AgInt no AREsp. 1.719.457/SP, j. 08.02.2021.

² STJ, AgInt no AREsp. 1.931.634/SP, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 30.05.2022. Em igual sentido e da mesma Corte: REsp. 325.907/PR, rel. Min. José Delgado, j. 16.08.2001.

³ TJSP, AI 2216691-08.2022.8.26.0000, rel. Rebello Pinho, j. 27.01.2023; AI 2046896-04.2022.8.26.0000, rel. Cláudia Grieco Tabosa Pessoa, j. 02.05.2022.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

*inexistir registro ou anotações imobiliárias (...).*⁴

Ex positis, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel objeto, desconstituído o ato construtivo.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁴ TJSP, AI 2185106-35.2022.8.26.0000, rel. Rodrigues Torres, j. 10.02.2023.

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.