



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000276266

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2029421-30.2025.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante ANA MARIA PAREDES FERNANDES, é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente) E FERNANDO SASTRE REDONDO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2029421-30.2025.8.26.0000

Agravante: Ana Maria Paredes Fernandes

Agravado: Banco Bradesco S/A

Interessado: Campus Valore Consultoria e Transcrição de Documentos Ltda

Ação: Execução de título extrajudicial

Origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia

Juiz de 1ª Instância: Dr. Udo Wolff Dick Appolo Do Amaral

Voto nº 14.441

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Penhora de imóvel. Impugnação, por tratar-se de bem de família. Rejeição. Impossibilidade. Julgamento antecipado. Ambas partes pugnaram pela expedição de mandado de constatação. Medida que se impõe. Precedentes desta Corte. Cerceamento de defesa configurado. Decisão anulada para realização da prova pleiteada. RECURSO PROVIDO, com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de fls. 149/151 e 174 (originários), que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel objeto e manteve penhora do imóvel objeto da matrícula nº 26.410 do CRI de Cotia.

Busca-se a anulação ou reforma do *decisum* monocrático porque: a) imóvel protegido legalmente por se tratar de bem de família; b) invoca AREsp nº 1.424.720/SP; b) procuração na qual consta outro endereço da executada foi elaborado há quase dois anos; c) junta instrumento de mandato atualizado para sanar dúvida quanto à

residência atual da agravante; d) certidão de oficial de justiça de 04.06.2024 nos autos do processo nº 1002487-18.2024.8.26.0152 aponta estar o imóvel fechado e desocupado; e) para reconhecimento do bem de família, basta residência no imóvel, irrelevante propriedade de outros bens; f) juntou-se fatura de água e energia para demonstrar moradia; g) apólice de seguro, boleto da escola e notas fiscais constando imóvel como residência; h) impenhorabilidade corroborada pelas imagens fotográficas da agravante e sua família; i) requereu expedição de mandado de constatação, pedido não analisado, configurando cerceamento de defesa. Pugnou pela atribuição de efeito suspensivo (fls. 01/11).

Tempestivo e preparado (fls.35), o recurso foi recebido com parcial efeito suspensivo apenas para obstar atos que importem a alienação do imóvel *sub judice*, ou seja, expedição de carta de arrematação ou adjudicação até o julgamento do recurso (fls.109/110).

Veio aos autos contraminuta (fls. 114/120).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

Anoto que todos os atos processuais e documentos indicados nesta oportunidade se referem aos autos originários.

Cuida-se de execução de título extrajudicial lastreada em Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro e seu respectivo aditamento, sob o nº 6269408, inadimplido, gerando saldo devedor de R\$.712.791,63 (válido em junho de 2.024).

Regularmente citados, os executados não adimpliram com a obrigação, o que fez com que o exequente pugnassem pela penhora de 50% do imóvel sob matrícula nº 26.410 do CRI de Cotia, cujo pedido foi deferido às fls. 108.

Por seu turno, os executados alegaram que o imóvel constrito é bem de família, portanto impenhorável, nos termos do artigo 1º da Lei 8.009/90 (fls. 114/118).

Após manifestação do exequente, sobreveio a decisão vergastada nos seguintes termos:

"(...) Conforme se depreende dos autos o imóvel levado à penhora não é o único bem da executada, que também consta como proprietária do imóvel objeto da matrícula 33503 do CRI de Cotia (fls. 136), portanto não comprovando a exequente a condição de impenhorabilidade do bem penhorado.

Quanto à alegada ausência de citação, ante o ingresso nos autos, de se considerar suprido o ato. Ademais, embora o AR de fls. 58 tenha sido devolvido com a informação de "mudou-se", a executada consta como proprietária do bem (fls. 137) e a procuração de fls. 119 indica o mesmo endereço da carta

expedida, o que evidencia a ciência da ação e incoerência nas informações quanto à residência do casal no alegado bem impenhorável, bem como ausência de outras provas que indique a veracidade das informações".

Daí o inconformismo.

Diz o artigo 1º, da Lei nº 8.009/90:

"O imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei".

Por sua vez, o artigo 5º da referida lei reza que:

"Para os efeitos da impenhorabilidade, de que trata esta Lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.x

Na hipótese, há controvérsia sobre a especial circunstância do imóvel penhora estar protegido pelo instituto do bem de família.

Ressalte-se que a agravante apresentou imagens fotográficas (fls. 120/125) e carregou contas de consumo (fls.126/129), uma delas em seu próprio nome (fls. 126) e a outra em nome de Márcio

Alberto Fernandes (fls. 127/129), bem como certidão de casamento neste recurso, a fim de demonstrar a união de ambos (fls. 34 deste instrumento), inclusive requereu expedição de mandado de constatação, a fim de corroborar as provas constantes dos autos (item "b" - fls. 118).

O agravado refutou as alegações da executada, contudo requereu a expedição de mandado de constatação (fls. 135).

Sucede que sem analisar os pedidos formulados para expedição de mandado, a fim de averiguar se a recorrente e sua família residem de fato no imóvel penhorado, o d. Magistrado entendeu não estar comprovado que o imóvel objeto de penhora caracteriza-se como bem de família e manteve a ordem de constrição, mesmo após oposição de embargos de declaração (fls. 154/156 e 174).

Neste viés, restou caracterizado o cerceamento de defesa, sendo necessária a diligencia pleiteada.

Sobre o tema, confira-se:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Oposição contra Acórdão que negou provimento ao recurso interposto pelo executado - INSURGÊNCIA DO EXECUTADO - Alegação de omissão em relação ao pedido subsidiário - OCORRÊNCIA - Preenchimento do artigo 1.022, III, do Código de Processo Civil - Efeito infringente e modificativo - **Juízo a quo que**

não se manifestou previamente a respeito de pedido de expedição de mandado de constatação a fim de comprovar que o executado reside no imóvel penhorado -
Relevância do assunto debatido e das alegações do executado
- Alteração do julgado a fim de DAR PROVIMENTO EM PARTE ao AGRAVO DE INSTRUMENTO para afastar, por ora, a rejeição da impenhorabilidade do imóvel e determinar a expedição de mandado de constatação com a finalidade de averiguar se o executado e seus familiares nele fixaram sua moradia, resguardada a posterior reapreciação da matéria pelo D. Juízo a quo -
EMBARGOS ACOLHIDOS, com efeito modificativo.(Embargos de Declaração Cível 2083447-12.2024.8.26.0000; Relator (a): LAVINIO DONIZETTI PASCHOALÃO; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024) (g.n.).

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. 1. Alegação de utilização do imóvel penhorado como bem de família, ainda que tenha recaído a constrição sobre 50% do bem, doados anteriormente ao filho dos embargantes. 2. Foram requeridas expressamente pelos embargantes a produção de prova oral e expedição de mandado de constatação, a fim de comprovar que os embargantes residem no imóvel. A sentença, porém, desconsiderou tais requerimentos e julgou antecipadamente o feito. 3. Prova que se mostra necessária, a fim de garantir aos apelantes o exercício pleno do contraditório. Precedentes desta Corte. Sentença

anulada – RECURSO PROVIDO COM DETERMINAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1006997-94.2023.8.26.0577; Relator (a): Spencer Almeida Ferreira; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

No mesmo sentido, jurisprudência iterativa desta Corte de Justiça: Agravo de Instrumento 2277202-98.2024.8.26.0000; Relator (a): Sergio da Costa Leite; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 16/01/2025; Data de Registro: 16/01/2025; Agravo de Instrumento 2187067-74.2023.8.26. 0000; Relator (a): Simões de Vergueiro; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2024; Data de Registro: 26/02/2024.

Logo, anula-se a decisão hostilizada, para determinar a expedição de mandado de constatação, a fim de averiguar se a executada e seus familiares residem no imóvel de matrícula nº 26.410 do CRI de Cotia, carreando ônus das custas à agravante, a quem cabe o ônus desta prova.

Ex positis, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, **com determinação**.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, consideram-se prequestionadas e não ofendidas todas as normas jurídicas reportadas no curso do feito.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA
Relatora