



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283438

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2381883-22.2024.8.26.0000, da Comarca de Tatuí, em que é agravante LEGACY SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., são agravados SONIA LORE HOFFMANNBECK e GUNTHER PRIES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente), SERGIO DA COSTA LEITE E PEDRO KODAMA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2381883-22.2024.8.26.0000

37ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTE: LEGACY SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

AGRAVADO(A): SONIA LORE HOFFMANNBECK E OUTRO

MAGISTRADO(A): DR.(A) RUBENS PETERSEN NETO

VOTO: 30.655

ACÓRDÃO

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Decisão que acolheu a impugnação à penhora de bem imóvel – Insurgência da exequente.

Alegação de bem de família – Requisitos do art. 1.712 do Código Civil e do art. 5º da Lei nº. 8.009/1990 demonstrados, ante a existência de elementos que evidenciam a utilização do imóvel como residência habitual da entidade familiar – Imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo que não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família – Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal – Decisão mantida.

Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, em execução de título extrajudicial, acolheu a impugnação à penhora do imóvel de matrículas nº 128.053, nº 128.054 e nº 248.301, do 11º CRI de São Paulo, *in verbis* (fls. 874/875 dos autos de origem):

Vistos.

O imóvel penhorado é o mesmo em que o executado foi citado (fls. 55 – Rua Alabarda, 79).

Os documentos juntados à impugnação à penhora demonstram que é o mesmo local informado pelo executado ao Fisco em sua declaração de bens e direitos, somados aos comprovantes de contas do cotidiano (telefone e água – fls. 633/741).

O fato de ser um imóvel de alto padrão não afasta a condição de impenhorabilidade, pois a lei não faz essa distinção.

E ainda que fizesse, no caso em exame referido imóvel conta com inúmeras outras penhoras e averbações de indisponibilidade. Ou seja, se levado a leilão, não subsistirá a solução preconizada pelo exequente, i.e., a possibilidade de penhora com reserva de parte do produto da arrematação para aquisição de outro imóvel. Fatalmente, seria instaurado um concurso de credores e dificilmente sobraria qualquer quantia para os executados adquirirem outro imóvel residencial.

Nesse sentido, é pacífica a jurisprudência do STJ (g.n): (...).

Ademais, o exequente não apresentou, através das pesquisas via ARISP ou mesmo junto ao ONR, que há outros imóveis em nome do executado, o que leva à conclusão de que realmente se trata do único imóvel residencial do devedor, ainda que subdividido em três matrículas, conforme igualmente se depreende da própria certidão do oficial de justiça, a qual não apontou distinção alguma quanto às referidas matrículas.

A lei de regência é clara ao dispor que para os efeitos de impenhorabilidade (...) considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.

Ante o exposto, ACOLHO a arguição de impenhorabilidade, com fundamento no artigo 1º da Lei 8.009/1990.

Decorrido o prazo para interposição de agravo de instrumento em face desta decisão, expeçam-se mandados de cancelamento das averbações (fls. 753, 765 e 778).

Manifeste-se o exequente, em termos de prosseguimento, no prazo de 15 dias, sob pena de arquivamento em razão da absoluta inexistência de bens

penhoráveis, na forma do artigo 921, III, do Código de Processo Civil.

Intime-se.

Argumenta a agravante, em síntese, que: os agravados não residem no imóvel em questão; a simples juntada de contas de consumo não comprova a impenhorabilidade; a estimativa de valor do imóvel é de R\$ 10.396.029,00 (dez milhões, trezentos e noventa e seis mil e vinte e nove reais), de modo que, com a venda dele, o saldo remanescente após a quitação do débito pode ser usado para a compra de um novo bem; o imóvel de alto valor, ainda que reconhecido como bem de família, pode ser penhorado e alienado, desde que com a garantia de reserva, ao devedor ou ao terceiro meeiro, de parte suficiente do valor alcançado, para que se possa adquirir outro imóvel que propicie à família moradia não tão luxuosa, mas tão digna quanto a proporcionada pelo bem constrito. Pugna, ao final, pela reforma da r. decisão agravada.

Recurso tempestivo e preparado.

Intimados, os agravados não apresentaram contrarrazões (fl. 895).

É o relatório.

Para que se possa invocar a proteção legal da impenhorabilidade do bem de família, prevista no art. 1º da Lei nº 8.009/90, mister que se trate de imóvel único, próprio, residencial do casal ou entidade familiar.

Como se sabe, o objetivo do chamado bem de família é assegurar proteção especial ao domicílio da entidade familiar, garantindo-lhe um lugar para sua moradia e evitando, conseqüentemente, sua desestruturação.

O art. 5º da referida Lei é expresso no sentido de 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”*.

No mesmo sentido, o art. 1.712 do Código Civil dispõe:

Art. 1.712. O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família.

E, a princípio, eventual titularidade de outros imóveis pelo devedor não é suficiente para autorizar a penhora sobre aquele em que exerce moradia com sua família, que recebe a proteção da Lei nº 8.009/90 (a propósito: Apelação Cível nº 1011306-28.2019.8.26.0019, Rel. Des. Jonize Sacchi de Oliveira, 24ª Câmara de Direito Privado, j. em 29.01.2021).

No caso dos autos, tenho que os agravados comprovaram o preenchimento dos mencionados requisitos, pois há elementos suficientes indicando que o imóvel em questão, localizado na Rua Alabarda, nº 79, Jardim dos Estados, São Paulo/SP, é a residência da família.

Isso porque a própria exequente indicou na inicial que os devedores residem nesse endereço. Não por acaso, foi lá que eles foram citados, tendo o oficial de justiça certificado que se trata de sua residência. Confira-se (fl. 55 dos autos de origem):

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, dirigi-me à R. Alabarda, 79 onde procedi a citação dos requeridos, Gunther Pries e Sônia Lore Hoffmannbeck Pries, na forma da lei. Decorrido o prazo legal, retornei ao endereço onde deixei de proceder a penhora, pois não encontrei bens que pudessem garantir o valor da dívida. Trata-se de residência dos mesmos onde encontrei apenas bens de família: móveis e eletrodomésticos usados; portanto solicito que a autora indique bens à penhora. Devolvo para os devidos fins.

Além disso, foram apresentadas declarações de imposto de renda desde o exercício de 2014 e, em todas elas, o coexecutado Gunther Pires informou que reside na mesma Rua Alabarda, nº 79 (fls. 643/725 do processo principal).

Tal endereço também é o que consta das contas de telefone, internet e IPTU juntadas às fls. 726/730 dos autos da execução.

Com efeito, ao contrário do que se sustenta no recurso, há provas suficientes, tanto remotas quanto coevas, acerca da utilização histórica do imóvel como única moradia da entidade familiar.

E a jurisprudência do C. STJ considera que, uma vez reconhecido que o imóvel se caracteriza como bem de família, sua proteção independe da apuração do valor, de modo que não se admite a penhora por se tratar de imóvel de alto valor ou luxuoso. Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE ALTO VALOR. IMPENHORABILIDADE MANTIDA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, para efeito da proteção do art. 1º da Lei n.

8.009/1990, basta que o imóvel sirva de residência para a família do devedor, sendo irrelevante o valor do bem. Isso porque as exceções à regra de impenhorabilidade dispostas no art. 3º do referido texto legal não trazem nenhuma indicação nesse sentido. Logo, é irrelevante, a esse propósito, que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão.

2. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa - a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada - pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.

3. Agravo interno improvido (AgInt no AREsp n. 2.456.158/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024 – sem destaques no original).

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE ALTO VALOR. IMPENHORABILIDADE MANTIDA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. ***Nos termos da jurisprudência desta Corte, "os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei nº 8.009/90" (AgInt no AREsp 2.107.604/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022).***

2. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento (AgInt no AREsp n. 2.179.277/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 7/12/2022 – sem grifos no original).

Não é outro o entendimento desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão que indeferiu penhora de imóvel do executado – Alegação de exceção pela suntuosidade do bem – Executado que ostenta vasto patrimônio - Mitigação da regra da impenhorabilidade do bem de família - Valor do imóvel ou o fato de ser considerado de alto padrão que não tem o condão de afastar a proteção legal - Inexistência de previsão legal para flexibilizar impenhorabilidade do bem de família pelas razões alegadas – Exegese dos art. 805 e 789 do CPC – Precedentes do C. STJ – Decisão mantida. Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2079322-98.2024.8.26.0000; Relator: José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2024; Data de Registro: 03/04/2024 – sem grifos no original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Insurgência contra decisão que acolheu a impugnação à penhora - Bem de família – Documentação que comprova ser o imóvel penhorado residência do executado - Imóvel de alto padrão – Irrelevância – Entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça - Penhora corretamente afastada – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2272233-74.2023.8.26.0000; Relatora: Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/12/2023; Data de Registro: 04/12/2023 – sem destaques no original).

No mais, como bem observado pelo d. juízo *a quo* (fl. 869 dos autos de origem):

O fato de ser um imóvel de alto padrão não afasta a condição de impenhorabilidade, pois a lei não faz essa distinção.

E ainda que fizesse, no caso em exame referido imóvel conta com inúmeras outras penhoras e

averbações de indisponibilidade. Ou seja, se levado a leilão, não subsistirá a solução preconizada pelo exequente, i.e, a possibilidade de penhora com reserva de parte do produto da arrematação para aquisição de outro imóvel. Fatalmente seria instaurado um concurso de credores e dificilmente sobraria qualquer quantia para os executados adquirirem outro imóvel residencial.

Dessa forma, conclui-se que o imóvel em questão está protegido pelo manto da impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator

(assinado digitalmente)