



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285858

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2022985-55.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes NAUR SELIS NANTES e MARIA DE LOURDES MIRANDA NANTES, é agravada ERLETE DEUSA DAMIÃO LAUDIMIRO.

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 sem voto), ANA CATARINA STRAUCH E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

PEDRO KODAMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n.º 35434

Agravo de Instrumento n.º 2022985-55.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravantes: Naur Salis Nantes e Maria de Lourdes Miranda Nantes

Agravado (a): Erlete Deusa Damião Laudimiro

Juiz (a): Márcia Cardoso

Agravo de instrumento. Compromisso de compra e venda. Cumprimento de sentença. Decisão que acolheu a impugnação à penhora, reconhecendo como bem de família o imóvel de titularidade da executada, descrito na matrícula n.º 296.133 do 9º CRI desta Capital. Demonstração de que se trata de único bem imóvel da devedora e que o possui como residência. Ausência de provas de que a executada praticou blindagem patrimonial. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão copiada a fls. 19/20, que acolheu a impugnação à penhora apresentada pela devedora no cumprimento de sentença promovido por Naur Salis Nantes e Maria de Lourdes Miranda Nantes contra Erlete Deusa Damião Laudimiro, para o fim de reconhecer como bem de família e, portanto, impenhorável, o imóvel de matrícula n.º 296.133 do 9º CRI desta Capital.

Inconformada, a exequente defende, em síntese, que não deve ser reconhecida a impenhorabilidade do citado imóvel. Salaria que a executada praticou blindagem patrimonial, vendendo todo o seu patrimônio após a celebração do negócio jurídico, o qual foi firmado em 02/04/2013. Discorre que nos anos 2017, 2018 e 2019 a executada vendeu 17 imóveis. Argumenta que a venda se deu, inclusive, para a irmã da devedora e para empresa da sua nora (Forward Soluções Financeiras), além de ter sido realizada pela metade do preço do mercado. Acrescenta que a decisão recorrida se baseou exclusivamente em duas contas de consumo e declaração de imposto de renda para reconhecer a impenhorabilidade, o que, contudo, não demonstra a posse ou moradia inequívoca. Requer a concessão de tutela de urgência, para que seja suspensa a decisão que determinou o levantamento da penhora, e, ao final, que seja provido o recurso, reformando a decisão agravada. (fls. 01/14).

Recurso recebido apenas no efeito devolutivo (fls. 109/110). Resposta apresentada (fls. 118/122). Não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuição por prevenção a esta relatoria, em decorrência do julgamento do agravo de instrumento n.º 2122691-50.2021.

É o relatório.

Versa o feito principal sobre cumprimento de sentença, em que a agravante visa receber a quantia de R\$ 492.477,28.

No presente recurso ela pretende o afastamento do reconhecimento como bem de família do imóvel de matrícula nº 296.133 do 9º CRI desta Capital, localizado no Condomínio Residencial Villagio Alves de Almeida, na Rua Alves de Almeida, n.º 1064/1074, Vila Formosa, desta Capital (fls. 33 e 281/282 da origem).

Pois bem.

A r. decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, os quais ficam adotados como razão de decidir pelo não provimento do recurso. Cabe, contudo, acrescentar ao *decisum* algumas considerações.

Dispõe o art. 1º da Lei nº 8.009, de 29.03.1990:

Art. 1º 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.

No caso dos autos, o imóvel de matrícula nº 296.133

do 9º CRI é impenhorável, por ser bem de família.

Veja que a agravada juntou duas contas de consumo em seu nome (energia e água – fls. 134/135 da origem) e declarações do imposto de renda dos exercícios 2022, 2023 e 2024 atestando que somente possui este imóvel (fls. 236/273 da origem).

A agravante, por outro lado, não logrou êxito em comprovar qualquer causa que autorize a penhora ou exceção em relação à proteção legal anteriormente mencionada, ônus que lhe incumbia.

Não há provas de que a agravada praticou blindagem patrimonial com a venda de outros imóveis que possuía nos anos de 2017, 2018 e 2019, em que pese os argumentos da agravante.

Ademais, embora o negócio jurídico entre as partes tenha sido firmado em abril/2013 (fls. 15/17 da fase de conhecimento), fato é que a ação foi proposta em mar/2021, ou seja, anos após as vendas questionadas.

Logo, deve ser mantida a impenhorabilidade reconhecida.

Em casos semelhantes, esta C. Câmara já se pronunciou:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão que rejeitou impugnação à penhora e manteve a penhora sobre imóvel – Se a penhora recaiu sobre imóvel em que reside o executado e sua filha, o bem em tela está protegido pelo manto da impenhorabilidade de que trata a Lei nº 8.009/90, de modo a garantir a moradia familiar – Penhora desconstituída – Decisão modificada. Recurso provido. (Agravado de Instrumento 2113141-31.2021.8.26.0000; Relator José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; j. 10/11/2021)

PENHORA – Imóvel – Bem de família – Demonstração de que o imóvel penhorado serve de residência aos executados – Exequente que não comprova outra utilização ou residência em outro local – Jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça – Proteção legal dada ao imóvel que serve de moradia - Construção afastada – Inteligência do art. 1º da Lei n. 8.009/1990 - Decisão reformada – Agravado de instrumento provido. (Agravado de Instrumento 2242580-95.2021.8.26.0000; Relator José Tarciso Beraldo; j. 05/11/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO- Penhora de imóvel- dívida de pequeno valor, parcialmente quitada- Excesso- Bem de família- ônus do credor apontar a

multiplicidade de imóveis- Bem de família- acolhimento- AGRADO PROVIDO (Agravado de Instrumento 2188990-09.2021.8.26.0000; Relator Ana Catarina Strauch; j. 22/10/2021)

Agravo de instrumento – cumprimento de sentença – impugnação penhora imóvel – rejeição na origem – cabimento da insurgência manifestada pela executada – comprovação de que o bem constrito é utilizado como residência permanente da devedora e sua família - impenhorabilidade reconhecida, nos termos do art.1º da Lei nº 8.009/90 – ademais, não há provas da existência de outros imóveis que possuam a mesma finalidade - decisão reformada – recurso provido. (Agravado de Instrumento 2220366-13.2021.8.26.0000; Relator Sergio Gomes; j. 21/10/2021)

Destarte, o recurso de agravo de instrumento deve ser desprovido, mantendo-se a r. decisão recorrida por seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

Por fim, já é entendimento pacífico o de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento. Assim, ficam consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento
ao recurso.

PEDRO KODAMA
Relator
(assinatura eletrônica)