



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291342

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033547-26.2025.8.26.0000, da Comarca de Cubatão, em que é agravante SUELI SILVA RODRIGUES, são agravados HELENA LOUZADA MANINI, AUTO POSTO SHALOM LTDA e ALFREDO MANINI FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 53090

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2033547-26.2025.8.26.0000

COMARCA: CUBATÃO

AGRAVANTE(S): SUELI SILVA RODRIGUES

**AGRAVADO(S) : HELENA LOUZADA MANINI, AUTO POSTO
SHALOM LTDA. E ALFREDO MANINI FILHO**

INTERESSADO: POSTO VILAGE LTDA.

DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Determinada a baixa da penhora incidente sobre imóvel objeto da matrícula n. 35.302, do 3º CRI de Santos. Bem de família. Lei nº 8.009/1990. Reconhecida a impenhorabilidade do imóvel utilizado como residência da devedora. Ônus da exequente de comprovar a presença de exceções legais à impenhorabilidade. Peculiaridade de o bem ser de alto padrão, no entender da credora, ou eventual propriedade de outro imóvel não afasta o benefício da referida lei. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

SUELI SILVA RODRIGUES interpõe recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão (fls. 112/113), proferida na ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por danos morais, proposta contra AUTO POSTO SHALOM LTDA., ALFREDO MANINI FILHO e HELENA LOUZADA MANINI, em fase de cumprimento de sentença, que determinou a baixa da penhora incidente sobre o imóvel matriculado sob n. 35.302, do 3º CRI de Santos.

Sustenta, em síntese, não ser possível o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, pois a executada não comprovou estar ali residindo. Afirma que a doutrina vem flexibilizando a interpretação do artigo 1º, da Lei n. 8009/1990, no sentido de possibilitar a constrição de bens vultosos, ainda que constituam a única propriedade do devedor (fls. 01/11).

Indeferida a liminar pleiteada.

Dispensada a intimação da parte contrária, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Nos termos do art. 1º da Lei nº 8009/90:

“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.

Com efeito, o critério definidor do bem familiar é a destinação que lhe é dada, condicionada, para os efeitos da impenhorabilidade, ao artigo 5º dessa Lei:

“Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.”

Na espécie, há documentação demonstrativa de que a executada reside no imóvel localizado na Rua Euclides da Cunha, n. 220, apto 34B, Bairro Pompéia, na cidade de Santos, conforme endereço informado à Receita Federal (fls. 968/978 dos autos de origem).

A particularidade de o imóvel, no entender da agravante, ser de alto padrão, não o exclui da proteção da

referida lei, consoante entendimento da E. Corte Superior:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO. ALIENAÇÃO EM GARANTIA DE IMÓVEL QUE CONSTITUI BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE LUXO INDIVISÍVEL. IMPENHORABILIDADE. INTEGRALIDADE DO BEM. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. O fato de um imóvel constituir bem de família não impede que ele seja alienado fiduciariamente por ato voluntário do seu proprietário. Precedentes.

3. No caso dos autos, porém, a impenhorabilidade não foi alegada pelo devedor, mas por sua companheira, que não integrou o contrato. Além disso, não há notícia de que o empréstimo tenha sido contraído para manutenção da família.

4. 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.

5. A fração de imóvel indivisível pertencente ao executado, protegida pela impenhorabilidade do bem de família, não pode ser penhorada sob pena de desvirtuamento da proteção erigida pela Lei nº 8.009/90. 6. Admite-se, excepcionalmente, a penhora de parte do imóvel quando for possível o seu desmembramento em unidades autônomas, sem descaracterizá-lo, levando em consideração, com razoabilidade, as circunstâncias e peculiaridades do caso.

Situação não demonstrada no caso dos autos.

7. Agravo interno de BPN BRASIL não provido” (AgInt no AREsp 1146607/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2020, DJe 07/05/2020)

Acrescente-se, ainda, conforme precedentes do E. Superior Tribunal de Justiça, que a proteção ao bem de família é mantida mesmo se a entidade familiar possuir mais de um imóvel, devendo a impenhorabilidade recair sobre o de menor valor. (REsp nº 1608415/SP, 3ª Turma, rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva, j. em 02.08.2016)

Cabe à exequente, ante a impossibilidade de prova negativa e porque eventual propriedade de outro imóvel não afasta o benefício conferido pela Lei nº 8.009/1990, o ônus de comprovar a presença de exceções legais à impenhorabilidade do bem, ônus do qual não se desincumbiu.

Nesse sentido, decisão desta E. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. Insurgência em face de decisão que rejeitou a impugnação à penhora. Bem de família. Impenhorabilidade, por força do artigo 1º da Lei 8.009/90. Comprovado o preenchimento dos requisitos necessários à proteção legal do bem de família e, ante impossibilidade de produção de prova negativa, cabia ao exequente comprovar a

presença de exceções legais à impenhorabilidade do imóvel, ônus do qual não se desincumbiu. Propriedade de mais de um imóvel que não obsta o benefício conferido pela Lei nº 8.009/1990. Precedente do STJ. AGRAVO PROVIDO. (AI nº 2042552-14.2021.8.26.0000, rel. des. Fábio Podestá, j. em 23.08.2021)

Concluindo, a r. decisão agravada é de ser mantida.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator