



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301370

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044902-33.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante JOÃO CARLOS GINEFRA VASCONCELLOS CUNHA, é agravado HYDRAX SANEAMENTO DE TUBULAÇÕES LTDA (NA PESSOA DO SÍNDICO ALFREDO LUIZ KUGELMAS).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA E ELÓI ESTEVÃO TROLY.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ACHILE ALESINA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 36.526

Comarca: Campinas— 4ª Vara Cível

Agravante: João Carlos Ginefra Vasconcellos Cunha

Agravado: Hydrax Saneamento de Tubulações Ltda

Interessado: Almaquinas São Paulo Comercio e Locação de Maquinas Ltda

Interessado: Eder Carias

Ementa: Direito Processual Civil. Cumprimento de Sentença. Penhora de bem de família. Impenhorabilidade. Pedido de substituição da garantia. Reforma da decisão. Recurso provido.

I. Caso em exame

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação à penhora e manteve a constrição sobre o imóvel indicado pelo exequente, sob o fundamento de que o devedor possui outros bens.
2. O agravante alega que o imóvel penhorado constitui sua residência permanente e de sua família, e que a execução deve se processar pelo meio menos gravoso, requerendo a substituição da garantia por outro bem de maior valor.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel penhorado é protegido pela impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/1990 e se é cabível a substituição da garantia oferecida pelo executado.

III. Razões de decidir

4. O artigo 1º da Lei nº 8.009/1990 protege da penhora o imóvel residencial do devedor, desde que utilizado para moradia familiar, independentemente da existência de outros bens em seu patrimônio.
5. A jurisprudência do STJ e do TJSP reconhece que a impenhorabilidade do bem de família independe de ser o único imóvel de propriedade do executado, bastando comprovação de se tratar de residência do executado.
6. Os documentos apresentados pelo agravante demonstram que o imóvel penhorado é utilizado como sua residência principal, o que impõe o reconhecimento da impenhorabilidade.
7. A substituição da penhora por bem que tem capacidade de garantir o débito, é menos gravoso ao executado e atende ao princípio da menor onerosidade previsto no art. 805 do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso provido.

Tese de julgamento: "A impenhorabilidade do bem de família independe da existência de outros bens no patrimônio do devedor, bastando a comprovação de sua utilização como residência."

Dispositivos relevantes citados:
CPC/2015, arts. 805 e 1.015; Lei 8.009/1990, arts. 1º e 5º.

Jurisprudência relevante citada:
STJ, REsp 1.182.318/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 11.05.2011;
TJSP, AI 2349200-29.2024.8.26.0000, Rel. Des. Claudia Carneiro Calbucci Renaux, j. 05.03.2025.
TJSP; AI 2279953-29.2022.8.26.0000; Rel. Des. Plinio Novaes de Andrade Júnior; j. 22.06.2023

Recurso à r. Decisão de fls. 800/801 (originais) proferida pelo MM. Juiz de Direito Dr. Fábio Varlese Hillal da 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas, que nos autos do cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação à penhora, indeferindo o pedido do executado e mantendo a penhora do imóvel.

Recorre o executado alegando ser o imóvel penhorado sua residência. Afirmar ter outros imóveis e requer a substituição.

Contraminuta às fls. 175/177.

É o relatório.

Trata-se de cumprimento de sentença em que foi deferido o pedido de penhora realizado pela exequente.

A parte executada apresentou impugnação ao cumprimento de sentença (fls. 664/672) informando que o imóvel situado à rua Edgard Atra, 761, é a residência do executado e de sua família, e oferece outro imóvel à penhora, que afirma ter valor suficiente para quitação da ação.

Juntou documentos às fls. 673/789.

O exequente se manifestou às fls. 798/799.

Por decisão de fls. 800/801, o juízo "a quo" proferiu a seguinte decisão:

"Vistos.

Rejeito a impugnação, indefiro o pedido do executado e mantenho a penhora.

Ainda que ele resida no imóvel, ele tem outros vários imóveis, como se vê afls.193/653, e não só o penhorado e o imóvel dado em pagamento em outra execução;

Tampouco há provas de que o imóvel penhorado seja o de menor valor, logo, não se aplica a ressalva do art.5º, parágrafo único, da Lei 8.009/90.

A proteção dada por essa lei visa a garantir ao devedor que não fique sem um teto, mas o devedor, na espécie, não corre esse risco, haja vista que ele tem outros imóveis em que pode tranquilamente morar.

Não há que se falar, ainda, em excesso de penhora, pois não há provas de que o imóvel do Guarujá possa liquidar a dívida nem que

seja um imóvel de fácil comercialização, ou seja, a credora não é obrigada a aceitá-lo.

Quem deve e não paga, por outro lado, não pode se dar ao luxo de escolher onde morar, quando tem vários bens que servem a esse desiderato.

Expeça-se mandado de avaliação do imóvel penhorado.

Intimem-se

".

Insurge-se o agravante contra essa decisão.

Em suas razões, alega, em síntese, que o imóvel penhorado se trata de residência permanente do executado, bem como de sua esposa e filhos.

Assevera que a execução deve prosseguir de forma menos gravosa ao executado nos termos do art. 805 do CPC, e que se o imóvel de residência sofrer a penhora o executado será muito prejudicado.

Pretende a substituição do imóvel penhorado pelo flat de veraneio na cidade do Guarujá Matrícula 72.221.

Afirma que o valor atualizado da dívida corresponde a R\$ 25.547,16 e o valor do flat dado em garantia é de R\$ 589.184,15, muito mais que suficiente para garantir o pagamento da dívida.

Ainda, o agravante informa existir excesso de penhora, sendo que o bem objeto da matrícula (Flat no Guarujá) tem valor suficiente para a quitação desta ação – ressaltando-se que o valor venal do imóvel é 23 (vinte e três vezes) superior ao valor da dívida.

Requer a reforma do decidido para que seja reconhecida a aplicação do instituto jurídico do bem de família no imóvel que reside a família do Agravante (Matrícula 12.343), determinando-se o prosseguimento da execução pelo Flat no Guarujá (Matrícula 72.221), que tem valor suficiente para garantir a dívida.

É a síntese do necessário.

De proêmio, o recurso é tempestivo e cabível, nos termos do art. 1.015, parágrafo único do Código de Processo Civil.

Pois bem.

Da análise dos documentos juntados aos autos, observa-se que o recorrente, de fato, reside no imóvel penhorado com sua família.

Com efeito, as declarações de imposto de renda de fls.686 (originais) e 34 deste recurso, contam como endereço residencial do agravante desde 2006.

As contas de água, luz e todos os outros documento juntados às fls.674/685 (autos originais), não deixam dúvidas a respeito de tratar-se de residência do executado.

O art. 1º da Lei nº 8.009/1990, assegura a impenhorabilidade do imóvel residencial, não fazendo qualquer exigência quanto à necessidade de comprovação de que seria o único bem imóvel no patrimônio do devedor e define que o imóvel tido como bem de família é aquele utilizado pelo casal ou entidade familiar como residência, nos seguintes termos:

"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 art. 5º da referida Lei excepciona essa regra geral, estabelecendo que:

"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.", esclarecendo no seu parágrafo único, que, "Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil."

Ou seja, é assegurada a proteção pela impenhorabilidade a um único imóvel destinado a residência, e havendo outros imóveis no patrimônio dos devedores, estes são passíveis de penhora não se exigindo

prova, pela executada, de que este se trata do único imóvel no patrimônio, mas apenas analisar se este se presta ou não à residência familiar.

Da análise dos autos, verifica-se, portanto, que o imóvel indicado à penhora, configura-se, de fato, como residência do agravante e de sua família.

Assim sendo, é acobertado pelo instituto da impenhorabilidade, nos termos do disposto da Lei nº 8.009/1990.

Neste sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Agravo de instrumento interposto pela parte autora contra decisão que declarou a impenhorabilidade de imóvel em ação de execução por título extrajudicial. O imóvel é utilizado como residência pela executada e seu cônjuge, conforme prova nos autos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel de matrícula nº 88.054, localizado na Rua Correia, nº 29, São Bernardo do Campo/SP, é caracterizado como bem de família e, portanto, impenhorável. III. Razões de Decidir 3. O imóvel é utilizado como residência da parte executada, conforme comprovado por citação e documentos nos autos, enquadrando-se como bem de família nos termos da Lei nº 8.009/1990. 4. A proteção da impenhorabilidade abrange o imóvel utilizado como residência, independentemente de ser o único bem no patrimônio do devedor. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido, na parte conhecida. Tese de julgamento: 1. A impenhorabilidade do bem de família é assegurada quando o imóvel é utilizado como residência, conforme Lei nº 8.009/1990. 2. A comprovação de residência no imóvel é suficiente para caracterizar a impenhorabilidade. 3. Penhorabilidade dos valores constrictos na conta da parte executada já decidida em outro recurso, acobertada pela preclusão.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2349200-29.2024.8.26.0000; Relator (a): Claudia Carneiro Calbucci Renaux; Órgão Julgador:

24ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 43ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2025; Data de Registro: 05/03/2025).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA – BEM DE FAMÍLIA – Requisitos para o reconhecimento – Artigos 1º e 5º da Lei 8.009/90 – Imóvel deve servir como residência familiar e ser o único imóvel de propriedade do executado – Citação do executado ocorreu no imóvel objeto da penhora – Fotos, faturas de cartão de crédito e boletos vinculados ao referido imóvel – Documentos recentes, que indicam a verossimilhança das alegações - Irrelevante o tamanho ou o valor do bem imóvel para que seja reconhecida a impenhorabilidade - Lei n. 8.009/1990 não distingue entre imóvel valioso ou não, para efeito da proteção legal da moradia – Precedentes do STJ e do TJ-SP – Impenhorabilidade reconhecida – Decisão reformada – Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2279953-29.2022.8.26.0000; Relator (a): Plínio Novaes de Andrade Júnior; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/06/2023; Data de Registro: 22/06/2023)

EXECUÇÃO - Decisão que indeferiu pedido de reconhecimento de impenhorabilidade de imóvel, por se tratar de bem de família - O reconhecimento da impenhorabilidade, nos termos da LF 8.009/90, não está condicionada à prova de que o bem penhorado seja o único de propriedade do devedor, mas sim que a constrição judicial realizada recaiu sobre imóvel no qual o devedor reside - Ônus da prova de que a penhora recaiu sobre bem de família é do executado - Prova produzida revela que o agravante devedor reside no imóvel penhorado – Reforma da r. decisão agravada para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel penhorado, nos termos da LF 8.009/90, determinando-se o levantamento da constrição. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2015821-83.2018.8.26.0000; Relator (a): Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento:
09/04/2018; Data de Registro: 12/04/2018)

Nesse passo, possui razão a parte recorrente e merece reforma a r. decisão recorrida para declarar insubsistente a penhora do imóvel objeto da Matrícula nº 12.343 do 4º CRI da Comarca de Campinas, devendo ser levantada a constrição, autorizada a substituição da garantia pelo imóvel de matrícula 72.221 do CRI de Guarujá (fls. 198/201 dos autos principais)

DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

ACHILE ALESINA

Relator