



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303610

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2022885-03.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, são agravados RENE ISIDRO RAMIREZ SALINAS, MARIA JACQUELINE JONES GUTIERREZ e NICOL'S INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PLASTICOS LTDA.

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, 28 de março de 2025.

PEDRO KODAMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n.º 35403

Agravo de Instrumento n.º: 2022885-03.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Banco do Brasil S/A.

Agravados: Rene Isidro Ramirez Salinas, Maria Jacqueline Jones Gutierrez e Nicol's Industria e Comércio de Plásticos Ltda.

Juiz (a): Rebeca Uematsu Teixeira

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Cédula de crédito bancário. Reconhecimento da impenhorabilidade de imóvel por se tratar de bem de família. Ausência de comprovação de qualquer exceção em relação à proteção legal. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 417/418 (autos de origem), que, em execução de título extrajudicial, reconheceu a impenhorabilidade do imóvel descrito matrícula nº 332.016 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

O agravante sustenta que para o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família deve estar comprovado que o imóvel é o único de propriedade dos executados e que está servindo de residência para o devedor ou entidade familiar ou, ainda, que esteja locado com a reversão dos rendimentos para a sua subsistência. Menciona que os agravados apenas apresentaram declaração de imposto de renda e boletos de contas direcionadas ao endereço do imóvel objeto de penhora, porém, não são suficientes para comprovar que o imóvel é única entidade familiar e utilizado para moradia permanente. Afirma que proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 ao bem de família é afastada quando presente o abuso do direito de propriedade, violação da boa-fé objetiva e fraude à execução. Pondera que os agravados foram citados para pagar a dívida ou indicar bens à penhora, mas se mantiveram inertes ignorando a determinação judicial e as responsabilidades advindas da relação jurídica pactuada. Aduz estar caracterizada a má-fé da parte agravada, assim, deve ser observada a mitigação da regra de impenhorabilidade do imóvel. Requer a concessão do efeito ativo/suspensivo. Pugna pelo provimento do recurso.

O recurso foi recebido apenas em seu efeito devolutivo (fls.17/18).

A parte contrária apresentou resposta (fls.21/29).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Versa o feito de origem sobre execução de título extrajudicial (cédula de crédito bancário).

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.

Verifica-se que na declaração de imposto de renda do executado Rene Isidro Ramirez Salinas somente consta a existência do imóvel que foi penhorado, unidade 162-B, localizado no Bloco “B”- Edifício Milano, integrante do “Condomínio Singolare Morumbi”, situado à Rua José Ramos Urtiza nº 209 (fls. 397/398 – autos de origem).

Além disso, o agravado/executado apresentou contas domésticas em seu nome e com endereço de mencionado imóvel (fls.404/408). Ou seja, demonstrado que reside no imóvel.

Assim, cabível o reconhecimento da impenhorabilidade, conforme preceitua o artigo 1º da Lei 8009/90:

“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.”

Já o agravante não logrou êxito em comprovar qualquer exceção em relação à proteção legal anteriormente mencionada, ônus que lhe incumbia. Observa-se, inclusive, que na inicial da execução a instituição financeira indicou como endereço dos executados o imóvel em questão.

Sobre o tema, já ficou decidido:

“Agravado de instrumento. Execução de título extrajudicial. Reconhecimento da impenhorabilidade de imóvel por se tratar de bem de família. Elementos dos autos que demonstram servir o bem para residência dos executados/agravados. Exequente que não se desincumbiu de provar os fatos constitutivos de direito alegado. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravado de Instrumento 2037497-14.2023.8.26.0000; desta relatoria; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Campo Limpo Paulista - 2ª Vara; Data do
Julgamento: 09/05/2023; Data de Registro:
09/05/2023)

Destarte, a r. decisão agravada deve ser mantida
pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescidos.

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.

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

Pedro Kodama
Relator
(assinatura eletrônica)