



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000305195

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069468-46.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante ANA LÚCIA LIMA DE SOUZA PERALTA, é agravado IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICORDIA DE SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JOSÉ MARCOS MARRONE E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento 2069468-46.2025.8.26.0000 (**processo digital**)

Relator: Emílio Migliano Neto

Agravante: Ana Lúcia Lima de Souza Peralta

Agravado: Irmandade da Santa Casa da Misericórdia de Santos

Juízo de origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

Voto 6.011-EMN-ecl

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE IMÓVEL. Alegação de ser bem de família. Imóvel que não pode ser considerado como bem de família pela simples alegação de ser o único imóvel da parte executada. Para fins de impenhorabilidade, considera-se bem de família o imóvel que serve de residência para a família, como forma de proteção do direito à moradia. Ausência de demonstração do preenchimento dos requisitos que impõem o reconhecimento de bem família. Alegação de indivisibilidade do imóvel e de excesso à execução não suscitada perante o juízo a quo e não abarcada na decisão agravada, sendo vedada a análise pelo órgão colegiado sob pena de supressão de grau. Decisão mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por Ana Lúcia Lima de Souza Peralta contra a decisão de fls. 1347/1349 dos autos da ação de execução de título extrajudicial proposta pela Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Santos, com valor da causa atribuído em R\$52.505,01 em 05.03.2024 – processo 1005108-19.2024.8.26.0562 –, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Santos, Doutor Raul Marcio Siqueira Junior, rejeitando a alegação de impenhorabilidade do imóvel.

Aduz a parte agravante que o imóvel é impenhorável pois além de ser seu único bem de família, é indivisível. Alegou ainda excesso à execução e impugnou a incidência de dos juros de mora no percentual de 10% ao mês previsto no contrato. Alegou que apesar da pactuação, deve ser observado a Lei da Usura e incidir os juros legais de 1% ao mês notadamente porque a parte agravada não é instituição financeira, sendo inaplicável o entendimento firmado no Resp 1.061.530/RS. Requereu a concessão do efeito suspensivo, e ao final, o provimento do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

recurso.

Nos termos da Portaria de Designação nº 104/2023 da Egrégia Presidência da Seção de Direito Privado (DJe de 01 de Junho de 2023, pág. 6), os autos vieram conclusos a este Juiz (fl. 60).

É o relatório do essencial.

Em atenção aos princípios da celeridade e economicidade processual, bem como visando a satisfação da tutela jurisdicional, passa-se ao imediato julgamento do recurso, vez que a hipótese dos autos não admite sustentação oral, dispensando-se a intimação da parte agravada para responder ao recurso, dada a ausência de prejuízo.

Conhece-se do recurso interposto vez que tempestivo e devidamente preparado (fls. 24/26).

Contudo, o reclamo não merece prosperar.

A alegação de o imóvel ser impenhorável por caracterizar bem de família é genérica e não comporta acolhimento.

De acordo com o art. 1º da Lei 8.009/90, *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.*

O objetivo da lei é resguardar a moradia e a dignidade do executado, tornando impenhorável o imóvel em que efetivamente o executado resida.

Conforme decidido pelo juízo a quo, não se desincumbiu a parte agravante de demonstrar o preenchimento dos requisitos para reconhecimento do bem de família e fazer jus à proteção almejada.

Em suma, buscou a parte agravante mera reiteração de suas alegações sem apontar pontos da decisão que comportassem

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

reforma.

No mais, a alegação da parte agravante de ser o imóvel indivisível de modo a impedir a penhora da fração que lhe pertence e de excesso à execução não foi arguida perante o juízo "a quo" (fls. 1330/1332) e, por consequência, não foi objeto da decisão atacada, estando este órgão colegiado impedido de analisar essas questões sob pena de ofensa ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Com efeito, restou acertado o julgado ao rejeitar a impugnação à penhora, devendo a decisão ser mantida com base no artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça¹, adotando-se seus fundamentos como razões de decidir e incorporados ao presente voto:

"...

A impugnante alega que o imóvel penhorado é seu único bem de propriedade, registrado com cláusulas de impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade. Afirma, também, que o imóvel se caracteriza como bem de família, razão pela qual não poderia ser objeto de penhora, conforme os termos da Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, com o objetivo de proteger a moradia do devedor.

Entretanto, conforme a contestação apresentada pela parte executada, o imóvel é composto por duas frações distintas. A primeira fração, correspondente a 48,53% do imóvel, foi adquirida por meio de compra e venda, enquanto a segunda fração, equivalente a 51,47%, foi recebida por doação com cláusulas restritivas de impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade.

Dessa forma, a penhora recai sobre a fração adquirida onerosa, correspondente a 48,53% do imóvel, que não está sujeita às cláusulas de impenhorabilidade. Já a fração referente à doação, que está gravada com as cláusulas de impenhorabilidade, não pode ser objeto de penhora.

Além disso, a impugnante não trouxe documentos que comprovem que o imóvel é, efetivamente, o seu bem de família, conforme exige o artigo 1º da Lei nº 8.009/90. A simples alegação de que o imóvel é o único bem de sua propriedade não é suficiente para comprovar que se trata de bem de família, sendo necessário que a parte interessada comprove efetivamente que reside no

¹ "Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento".

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

imóvel e que este serve como moradia para ela e sua família.

A jurisprudência é pacífica no sentido de que o ônus da prova recai sobre aparte que alega a impenhorabilidade, conforme disposto no artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. No caso em questão, não há nos autos documentos que comprovem que o imóvel é, de fato, o local de residência da impugnante, como contas de consumo (água, luz) ou outros documentos de natureza similar. Portanto, não há como reconhecer o imóvel como bem de família apenas com base na alegação da impugnante.

Em relação à fração do imóvel adquirida de forma onerosa, como mencionado pela parte executada, não há qualquer impedimento à sua penhora. O Código de Processo Civil, em seu artigo 835, permite que a penhora recai sobre o imóvel do devedor, desde que capaz de satisfazer a execução, o que é o caso da fração de 48,53% do imóvel. Assim, a penhora realizada é válida, uma vez que não incide sobre a parte do imóvel gravada com cláusulas de impenhorabilidade.

*Diante do exposto, **REJEITO** a alegação de impenhorabilidade do imóvel, uma vez que a penhora recai exclusivamente sobre a fração adquirida onerosa, que não está sujeita às cláusulas de impenhorabilidade; **MANTENHO** a penhora realizada sobre a fração de 48,53% do imóvel, conforme os termos do Código de Processo Civil, sem prejuízo da preservação da fração de 51,47% do imóvel, gravada com cláusulas de impenhorabilidade e **INDEFERO** o pedido de cancelamento da penhora, em razão da inexistência de qualquer fundamento legal que justifique a sua invalidação.*

Intime-se.

..."

Anote-se que a interposição de eventuais embargos de declaração com intuito protelatório implicará na penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Posto isso, nega-se provimento ao recurso.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator
Assinatura eletrônica