



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307647

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081955-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Atibaia, em que são agravantes WALTER SABINO e SANDRA REGINA DE PAULA FERRAZ, é agravado SUL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO MULTISSETORIAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), EDUARDO VELHO E SOUZA LOPES.

São Paulo, 29 de março de 2025.

LUÍS H. B. FRANZÉ
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2081955-48.2025.8.26.0000

Comarca: Atibaia – 2ª Vara Cível

Agravante: WALTER SABINO E OUTRO

Agravado: SUL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO MULTISSETORIAL

MM Juízo “a quo”: Marcelo Octaviano Diniz Junqueira

Voto 8683

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA.

1. OBJETO DO RECURSO. Insurgência recursal da parte executada, em relação à r. decisão que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel de matrícula 251.903.

2. CERCEAMENTO DE DEFESA. Afastado. Pretensão de mandado de constatação inaugurada apenas neste recurso, quando este meio de prova já estava precluso.

3. IMPENHORABILIDADE BEM DE FAMÍLIA. Afastada. Falta de demonstração dos pressupostos da condição de “bem de família” do imóvel (lei 8.009/90, art. 1º), inviabilizando o reconhecimento da impenhorabilidade.

4. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por WALTER SABINO E OUTRO, nos autos de ação de execução de título extrajudicial ajuizada por SUL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO MULTISSETORIAL, impugnando a r. decisão que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel de matrícula 251.903.

Em suma, alegou a parte agravante que foi requerida a penhora de 50% do imóvel de matrícula 251.903, registrado no 15º CRI de São Paulo. Afirma que tal medida não pode prosperar, porque o imóvel se constitui como bem de família sendo, por isso, impenhorável. Informa que, para comprovar a alegação, juntou laudo de avaliação. Aduz, em preliminar, que houve cerceamento de defesa, em razão de não ter sido determinada a constatação por oficial de justiça, o que impediria uma análise adequada da real situação do bem. Requer a reforma da decisão e o acolhimento da

preliminar.

A hipótese comporta desde logo julgamento.

É o relatório.

Inicialmente, esclareço que o julgamento “direto” desse recurso, independente de eventual oposição ao julgamento virtual, não trará prejuízo às partes, pois inexistente previsão de sustentação oral quanto ao recurso em tela (CPC/15, art. 937).

Nesse sentido, o trecho da ementa proferida no C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 2. A ausência de prévio exame do pedido de retirada do feito da sessão virtual e remessa para julgamento presencial a fim de possibilitar a realização de sustentação é insuficiente para gerar a nulidade do julgamento realizado, já que não houve prejuízo à defesa da parte requerente. 3. Isso, porque a novel redação do § 2º-B do art. 7º da Lei 8.906/1994, inserido pela Lei 14.365/2022, não possibilita a realização de sustentação oral em recurso interposto contra decisão unipessoal que aprecia agravo contra a inadmissão de recurso especial. Logo, ausente previsão legal, é descabido o pedido de adiamento do julgamento do feito para fins de sustentação oral em agravo interno em agravo em recurso especial. Preliminar de nulidade rejeitada. (...)” (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.524.007/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 22/6/2023)

1. Objeto do recurso

A r. decisão agravada (fls. 554/555, complementada por fls. 585/583 dos autos originários) veio vertida nos seguintes termos:

“Vistos.

Cuida-se de alegação de impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula nº 251.903 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o argumento de que se trataria de bem de família. Afirma o executado que o imóvel em questão serve de moradia aos seus genitores. Acostou aos autos os documentos de fls. 483-546.

O exequente rechaçou o alegado, sustentando a possibilidade de constrição do bem (fls. 550-553).

É o necessário.

DECIDO.

Inicialmente, insta obtemperar que a impenhorabilidade do bem de família se trata de matéria de ordem pública, cognoscível a qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição, inclusive de ofício, o que permite a apreciação do pedido formulado.

No entanto, em que pese os esforços argumentativos do executado, este não logrou êxito em demonstrar que o imóvel objeto da penhora é o local em que, de fato, reside a entidade familiar com ânimo definitivo. De igual forma, não restou comprovado que o imóvel é o único com referida finalidade, tampouco o único de propriedade do executado e/ou sobre os quais possui direitos.

Na realidade, o demandado restringiu-se apenas a juntar um laudo técnico (fls. 483-534) e a matrícula do imóvel (fls. 535-546).

Neste mesmo aspecto, ainda observo que, em oportunidade anterior, o executado já deixou escoar o prazo concedido para que viesse aos autos comprovar a impenhorabilidade do referido imóvel (fls. 336-337).

Assim, não atendidos os requisitos necessários, aptos a caracterizar que o imóvel em questão tratar-se-ia de um bem de família, REJEITO a impugnação formulada.

Oportunamente, certifique-se o trânsito em julgado.

Sem prejuízo, manifeste-se o exequente, em termos de prosseguimento, sob pena de arquivamento.

Intime-se.

Vistos.

O recurso de Embargos de Declaração objetiva aclarar uma decisão judicial contraditória, omissa ou obscura.

No caso em exame, não há vício a ser sanado.

A parte embargante, claramente, busca o reexame da demanda, para o que há recurso previsto no ordenamento jurídico, destacando-se que, novamente o interessado absteve-se de trazer aos autos qualquer outro documento que viesse, de fato, a comprovar que o imóvel objeto da matrícula nº 251.903 do 15º CRI de São Paulo, situado na Avenida Jaçanã, nº 764, apartamento 1806 é o local em que, de fato, reside a entidade familiar com ânimo definitivo. Inclusive, na matrícula colacionada às fls. 535-546, o próprio executado consignara endereço residencial diverso. Ademais, como já decidido, o laudo de avaliação extraído de outros autos não se presta a comprovar que o imóvel em questão detém das características intrínsecas ao bem de família.

Por tais razões, conheço dos embargos tempestivamente interpostos e lhes NEGO PROVIMENTO, lamentando-se a utilização de expediente potencialmente inócuo.

Intime-se.”

Diante da insurgência recursal, o objeto do recurso reside na análise da impenhorabilidade do imóvel de matrícula 251.903, registrado no 15º CRI de São Paulo, de acordo com a lei 8.009/90.

2. Cerceamento de defesa

Primeiramente, sem razão a parte agravante quanto ao cerceamento de defesa, em razão de não ter disso determinada a constatação por oficial de justiça.

Com efeito, esta alegação beira as raias da má-fé, pois o agravante deixou **PRECLUIR** esta prova (mandado de constatação), na medida em que nada pediu em sua respectiva impugnação (fls. 351/361 dos autos originários). Aliás, o agravante manteve a referida OMISSÃO em sua petição de fls. 469/482 (dos autos originários), pois novamente NÃO pediu o mandado de constatação, apenas inaugurando esse pleito em sede recursal.

3. Impenhorabilidade bem de família

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial buscando a satisfação do montante de R\$ 2.568.723,27 (fls. 587 dos autos originários – fevereiro/2025). Para satisfação do débito, foi determinada a penhora do imóvel de matrícula 251.903, registrado no 15º CRI de São Paulo, em 10/06/2024 (fls. 336/337 dos autos originários).

Após o deferimento da penhora, foi apresentada pela parte agravante impugnação à penhora, alegando que o imóvel descrito na matrícula 251.903 seria “bem de família”, pois seria a moradia dos genitores do devedor.

Ocorre, que inexistente prova sobre a natureza de centro da unidade familiar do executado do imóvel em tela, pois o agravante não trouxe qualquer prova contemporânea que demonstrasse a sua ocupação para fins residenciais. Aliás, sequer o agravante apresentou contas de consumo ou IPTU recentes, inviabilizando a alegação de que os seus genitores residiriam no imóvel.

Além disso, como bem destacou a r. decisão agravada, na matrícula do referido imóvel (fls. 542 dos autos originários), a parte executada afirmou residir em endereço diverso, não existindo nos autos nenhuma informação que contradiga esse fato.

Em se tratando de impenhorabilidade por bem de família a regra é

trazida pelo art. 1º, da Lei nº 8.009/90, assim redigido:

“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.”

Nesse contexto, a declaração da referida impenhorabilidade exige a comprovação da destinação do imóvel (uso ou proveito específico da família), cujo ônus probatório é da parte que alega, no caso, a agravante.

Com essa ordem de ideais, inarredável que o agravante não se desincumbiu de seu ônus probatório (art. 373, I do CPC).

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Decisão que indeferiu a tutela de urgência e rejeitou a impugnação à penhora de imóvel - Dispensado o contraditório recursal - IRRESIGNAÇÃO DO EXECUTADO - Pedido de EFEITO SUSPENSIVO ATIVO submetido diretamente ao Órgão Colegiado, nos termos do art. 129 e 168, § 2º do RITJSP - Pretensão de reconhecimento de impenhorabilidade do BEM DE FAMÍLIA - DESCABIMENTO - Ainda que não se descure que é impenhorável o imóvel que serve de efetiva residência ao núcleo familiar, mesmo que se comprove a existência de vários imóveis em nome do devedor, é imprescindível a efetiva demonstração pelo devedor, de que referido bem, de fato, é utilizado como sua moradia - Intangibilidade não se afasta diante da existência de mais de um bem de titularidade do devedor, podendo a penhora perfeitamente recair sobre os demais que

eventualmente não sejam utilizados para moradia, ou ainda, diante da existência de vários deles para fins residenciais, que a proteção legal recaía sobre o de menor valor - Inteligência dos artigos 1º e 5º, parágrafo único, da Lei 8.009/90 - Ausência de comprovação idônea e suficiente de que o executado e sua família residam no imóvel penhorado - Constrição que deve ser mantida - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2386225-76.2024.8.26.0000; Relator (a): LAVINIO DONIZETTI PASCHOALÃO; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guaíra - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025, g.n)

Portanto, mantida a r. decisão agravada e a penhora sobre o imóvel de matrícula 251.903, registrado no 15º CRI de São Paulo.

3. Dispositivo

Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** às razões recursais.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator