



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312189

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045992-76.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARINALVA SALES BARROS GUIMARÃES, são agravados JOÃO ALBERTO SABADELL DA SILVA e LADY MARIA CHRISTINA DE CASTRO BUDAYE SABADELL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37993

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2045992-76.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO - 15ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: FERNANDO ANTONIO TASSO

AGRAVANTE: MARINALVA SALES BARROS GUIMARÃES

**AGRAVADOS: JOÃO ALBERTO SABADELL DA SILVA, LADY MARIA
CHRISTINA DE CASTRO BUDAYE SABADELL**

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e venda de imóvel. Cumprimento de Sentença. Insurgência contra decisão que indeferiu pedido de afastamento da penhora sobre imóvel. Agravante que pretende a reforma da decisão por entender tratar-se de bem de família. Bem constrito em 2018, sendo a agravante proprietária de vários imóveis, descabida a pretensão de convencer o juízo, anos depois da penhora, que o bem serve de residência familiar, apenas com o intuito de se esquivar da penhora. Ausência de comprovação dos requisitos legais para que seja o bem reconhecido como impenhorável. Decisão mantida por seus próprios fundamentos. Recurso a que se nega provimento.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 478/479 dos autos principais, que indeferiu pedido de afastamento da penhora sobre determinado imóvel

Insiste a agravante que o bem penhorado é a residência da família, sendo pessoa idosa, de forma que também deve ser observado o disposto nos artigos 2º e 3º da Lei 10.741/2002, tudo a obstar a constrição ante a impenhorabilidade do bem de família.

Recurso processado sem o efeito pretendido.

Contraminuta as fls. 72/80.

É a síntese do necessário.

O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, verifica-se que, embora penhorado o bem em 2018, somente agora, em fase adiantada do processo, vem a recorrente alegar que o bem constrito é bem de família.

Ocorre que não logrou a agravante comprovar os requisitos legais para a proteção pretendida, sendo as questões invocadas no recurso bem enfrentadas pelo magistrado de piso, cujos fundamentos ficam aqui ratificados, como permite o disposto no artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal, destacando-se os a seguir transcritos:

"...No tocante à caracterização do imóvel como bem de família, entendo que a parte demandada não logrou demonstrar, de forma satisfatória, a efetiva residência no bem apontado, limitando-se a apresentar algumas fotos no imóvel e débitos condominiais e de IPTU decorrentes da propriedade.

Ressalto que a penhora incidente sobre o referido imóvel foi devidamente deferida em 2018 (fl. 244), oportunidade em que as demandadas estavam regularmente representadas nos autos, sendo devidamente intimadas dos atos processuais subsequentes.

Destaco, ainda, conforme já consignado na decisão de fls. 448-450, que a existência de outros bens imóveis em nome da parte executada não exclui, por si só, a possibilidade de reconhecimento do imóvel como bem de família, desde que reste comprovado que este constitui a residência habitual do núcleo familiar. Todavia, causa estranheza que as executadas apenas tenham levantado tal alegação em 2023, momento em que o bem já se

encontra em estágio avançado de avaliação para ulterior alienação em hasta pública.

Ademais, é imperioso frisar que as demandadas figuram como proprietárias de outros bens imóveis, conforme demonstrado pelo exequente às fls. 434-447, e não sedesincumbiram do ônus de comprovar que estes são utilizados para fins de moradia e manutenção de seu seu núcleo familiar, sendo possível, portanto, a atribuição de eventual proteção patrimonial a qualquer desses bens.

Ressalto, ainda, que as executadas foram devidamente intimadas para indicação de outro bem em substituição (fl. 459), não tendo, entretanto, atendido à determinação judicial."

Deve ser acrescido ao que foi acima exposto que, nos termos do que consigna o parágrafo único, do artigo 5º, da Lei 8.009/90, in verbis:

*"Parágrafo único. 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."*

In casu, o imóvel em questão tem valor estimado em mais de um milhão de reais, daí porque não se enquadra na regra acima.

Por fim, tendo a agravante outros bens, não é o fato de ser idosa que justifica a exclusão do bem da constrição, preservado o princípio da dignidade humana, visto que terá aonde se abrigar.

Posto isto, nega-se provimento ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator