



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317216

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2019494-40.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante RADJA REGILDA ARAUJO PEREIRA BRAZAO, é agravado CENTRO DE ESTUDOS UNIFICADOS BANDEIRANTE - CEUBAN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8598

Agravo de Instrumento: 2019494-40.2025.8.26.0000

Agravante: Radja Regilda Araujo Pereira Brazao

Agravado: Centro de Estudos Unificados Bandeirante - Ceuban

Origem: Santos – Foro de Santos - 2ª Vara Cível

M.Ma. Juíza: Luciana Castello Chafick Miguel

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Serviços escolares. Penhora de direitos sobre imóvel.

INCONFORMISMO DA EXECUTADA. Único imóvel, além de estar sub-rogado em bens particulares do cônjuge.

BEM DE FAMÍLIA. Não comprovado. Alegação de impenhorabilidade afastada. Inexistente prova de se tratar de imóvel único, moradia da família ou locado em benefício familiar. Artigo 5º, parágrafo único, da Lei 8.009/90 e Súmula 486, do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Impenhorabilidade é exceção à regra da responsabilidade patrimonial (artigo 931, do Código Civil). Ônus de quem alega, diante do disposto no artigo 373, Código de Processo Civil. Precedentes.

SUB-ROGAÇÃO DE BENS PARTICULARES DO CÔNJUGE. Afastada. Imóvel adquirido na constância do casamento. Adoção do regime da comunhão parcial de bens. Financiamento que pressupõe esforço comum do casal.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de respeitável decisão que não reconheceu a impenhorabilidade (bem de família) do imóvel sobre o qual recaiu a penhora de direitos.

Alega a agravante que o imóvel é o seu único bem e serve de moradia para sua família. Acrescenta que o bem foi adquirido com recursos particulares de seu cônjuge. Destaca ainda que houve erro material no contrato de financiamento em relação ao número da residência; todavia, trata-se do mesmo bem, pois não há propriedade de mais de um imóvel.

Pretende a concessão de efeito suspensivo para afastar os efeitos da penhora de direitos sobre o imóvel situado a rua Cora Coralina, 471, Praia Grande, matrícula 156.963, do Cartório de Imóveis de Praia Grande, o que foi indeferido (p. 145/146); e ao final, reforma da decisão para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel.

Contraminuta pela manutenção da decisão (p. 149/157).

Indeferido o benefício da gratuidade de justiça à agravante (p. 194), sobreveio a comprovação do recolhimento do preparo (p. 197/201).

Presentes os pressupostos de admissibilidade.

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

Na origem, trata-se de ação de cobrança de serviços escolares, em fase de cumprimento de sentença, distribuída em 2013.

Diante da ausência de pagamento, o credor indicou os direitos sobre o imóvel sob matrícula 156.963, do Cartório de Imóveis de Praia Grande à penhora, o que foi deferido.

Sobreveio alegação de impenhorabilidade do imóvel, sob o fundamento de tratar-se de bem de família, com juntada posterior de uma fatura de energia elétrica e uma nota fiscal de produto adquirido pela executada.

Também sustenta que o imóvel estaria sub-rogado em bens particulares do seu cônjuge.

A apresentação de uma fatura de consumo de energia elétrica e uma nota fiscal, por si só, não são meios hábeis a provar a impenhorabilidade, pois não conferem verossimilhança à alegação, tendo-se em vista que nem sequer veio acompanhada do comprovante de pagamento (fatura de energia elétrica); e, necessariamente não precisa ocupar o imóvel para ser responsável pelo consumo de energia da unidade.

A lei do bem de família visa proteger o único imóvel do devedor e constitui exceção à regra da responsabilidade patrimonial (artigo 931, do Código Civil), deve ser comprovada por quem alega.

Neste caso, a agravante não comprovou que a penhora recaiu sobre único imóvel, nem sua utilização como moradia ou a existência de contrato de locação com renda revertida em benefício da família.

O único imóvel que serve de moradia é impenhorável por lei (lei 8.009/90 – Lei do Bem de Família), sendo necessário comprovar a inexistência de outros.

É certo que a impenhorabilidade não depende da existência de apenas um imóvel, porém, existindo outros, cabe ao devedor demonstrar qual lhe serve de moradia (artigo 5º, parágrafo único, da Lei 8.009/90).

Art. 5º 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.

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.

A jurisprudência oriunda do Colendo Superior Tribunal de Justiça reconhece a impenhorabilidade do único imóvel locado, desde que a renda seja revertida para família (Súmula 486):

"É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família."

Contudo, quaisquer dessas situações foram comprovadas, ônus que estava a cargo da executada (artigo 373, do Código de Processo Civil).

Nesse sentido decidiu este Egrégio Tribunal em casos semelhantes:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - PENHORA DO IMÓVEL – ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE – AGRAVANTE QUE NÃO COMPROVA SE TRATAR DE IMÓVEL ÚNICO, RESIDENCIAL DO CASAL OU ENTIDADE FAMILIAR – ÔNUS DE QUEM ALEGA A IMPENHORABILIDADE – ART. 373, CPC – BEM DE FAMÍLIA NÃO CARACTERIZADO – DECISÃO AGRAVADA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. O reconhecimento da impenhorabilidade de bem imóvel com base na Lei 8.008/90 depende de prova inequívoca de que se trata de único bem utilizado para fins residenciais, ônus a cargo daquele que alega tal situação. No caso, os elementos constantes dos autos não permitem que se conclua que o imóvel em questão efetivamente sirva de única residência do agravante, havendo sérias dúvidas sobre tal fato, o que impõe o afastamento da alegação de bem de família. (TJSP; Agravo de Instrumento 2096090-36.2023.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/05/2023; Data de Registro: 30/05/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução – Decisão que indeferiu a impenhorabilidade do imóvel, por não ter sido

comprovado ser bem de família – Insurgência – Impossibilidade – **Ausência de qualquer documento ou elemento de prova que corrobore as alegações – Ônus da prova que era do próprio coexecutado – Documentos juntados que não provam a alegada impenhorabilidade, nem mesmo que se trata do único imóvel ou, ainda, que lá reside o coexecutado** por mais de 40 anos conforme alegado – Declaração de Imposto de Renda que demonstra que o coexecutado possui outros bens imóveis - Penhora que deve ser mantida – Precedente desta E. Câmara - Decisão mantida - Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2079836-85.2023.8.26.0000; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pirajuí - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/05/2023; Data de Registro: 29/05/2023).

Execução de título extrajudicial – Contrato bancário – **Pedido de reconhecimento da impenhorabilidade de imóvel, sob a alegação de ser bem de família, indeferido - Insuficiência de elementos a comprovar que a agravante reside no imóvel e que este é o único de sua propriedade - Agravo de instrumento não provido.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2074855-13.2023.8.26.0000; Relator (a): Gil Coelho; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2023; Data de Registro: 29/05/2023).

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a arguição de impenhorabilidade do bem de família. **Impenhorabilidade é excepcional razão pela qual sua prova cabe a quem a alega. Os coexecutados, ora agravantes, não demonstraram que a alegada locação do bem é revertida para a subsistência da família ou custeio de sua moradia, o que afasta a aplicação da Súmula 486 STJ e, portanto, a impenhorabilidade do bem.** Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2012211-34.2023.8.26.0000; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2023; Data de Registro: 29/05/2023).

A respeito da suposta sub-rogação em bens particulares do cônjuge, também não se vislumbra verossimilhança na tese.

A recorrente casou-se com Marcelo de Sousa Brazão, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 06/01/2018 (p. 175).

Por sua vez o imóvel penhorado foi adquirido em 19/10/2021 (registro 04 - p.160), na constância do casamento, por R\$300.000,00, tendo sido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

financiado R\$180.000,00.

Portanto, considerando que boa parte do preço será pago de forma parcelada, pressupõe o esforço comum do casal, afastando a alegada sub-rogação.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO
Relator