



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324323

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2047291-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, são agravados UNIENERGY ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E MONTAGEM LTDA, JOSE VALTER BACHEGA, SIRLEI APARECIDA DA SILVA, JOSÉ FERNANDES JÚNIOR, CELSO SAKAE SATO, MARILENE DE FREITAS SATO, LUIS ANTÔNIO DE OLIVEIRA e ADRIANA APARECIDA MOLEZINI DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente) E LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

REBELLO PINHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO nº 49331

Agravo de Instrumento nº 2047291-88.2025.8.26.0000

Comarca: Sertãozinho – 3ª Vara Cível

Agravante: Banco do Brasil S/A

Agravados: Unienergy Engenharia, Construção e Montagem Ltda e Outros

Interessados: Luiz Leite de Oliveira

EXECUÇÃO - Decisão que reconheceu a impenhorabilidade de bem imóvel, por se tratar de bem de família - Admissível o reconhecimento da impenhorabilidade dos direitos que o devedor possui sobre bem imóvel declarado como bem de família, em execução por dívida alheia à da aquisição da habitação - O reconhecimento da impenhorabilidade, nos termos da LF 8.009/90, não está condicionado à prova de que o bem penhorado seja o único de propriedade do devedor, mas sim que a constrição judicial realizada recaiu sobre imóvel no qual o devedor reside - O ônus da prova de que a penhora recaiu sobre bem de família é do executado - Aplicando-se as premissas supra ao caso dos autos, verifica-se que: (a) a prova produzida revela que o imóvel cujos direitos foram constritos serve de residência das referidas partes executadas, porque o seu endereço é o indicado: (a.1) na inicial da ação de origem; (a.2) no mandado de citação devidamente cumprido; (a.3) no aviso de recebimento da carta de intimação para fins do art. 523, CPC, cuja diligência restou frutífera; (a.4) no aviso de recebimento da carta de intimação da penhora de outro imóvel de titularidade de Luis; (a.5) na declaração de imposto de renda, exercício 2024; (a.6) no aviso de recebimento da carta de intimação da penhora do imóvel de titularidade de Luis e Adriana e (a.7) no instrumento de mandato, outorgando poderes de representação a advogado; (b) desinfluyente para o julgamento da questão a existência de outros bens de titularidade do executado, tendo em vista que, para o reconhecimento da impenhorabilidade, nos termos da LF 8.009/90, basta que a constrição judicial realizada tenha recaído sobre imóvel no qual o devedor reside, sem a necessidade de existência de ato constitutivo e/ou de registro em cartório imobiliário e (c) a dívida exequenda é alheia à dívida relativa ao imóvel cujos direitos foram penhorados - Manutenção da r. decisão agravada. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento oferecido contra a r. decisão, cuja cópia se encontra a fls. 553/554 dos autos de origem, que reconheceu a impenhorabilidade de imóvel constrito por se tratar de bem de família, determinando o levantamento da penhora.

A parte agravante sustenta que: (a) “(...) os agravados não fizeram prova suficiente de que este é o único imóvel que possuem, de modo que os documentos anexados em nada comprovam a ausência de outros imóveis de sua propriedade, de forma que deve ser afastada a referida alegação” e (b) “(...) somente a citação no endereço do imóvel e o endereço residencial no IR não bastam para comprovação, deveria haver a juntada de IPTU e contas de consumo, além de certidão negativa de imóveis”.

O recurso foi processado sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 16).

A parte agravada não ofereceu resposta (fls. 18).

É o relatório.

1. Trata-se de incidente de cumprimento em ação de cobrança promovido por Banco do Brasil S/A contra Unienergy Engenharia Construção e Montagem Ltda, José Valter Bachega, Sirlei Aparecida da Silva, José Fernandes Júnior, Celso Sakae Sato, Marilene de Freitas Sato, Luis Antônio de Oliveira e Adriana Aparecida Molezini de Oliveira, objetivando o recebimento do valor de R\$2.167.712,78, para maio de 2020.

No que interessa ao presente recurso, foi deferido o pedido de penhora dos direitos que a parte executada Luis e Adriana possui sobre o imóvel registrado sob a matrícula nº53.541, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP (fls. 446, 474 e 476 dos autos de origem).

As partes executadas Luis e Adriana ofereceram impugnação à penhora, requerendo o reconhecimento da impenhorabilidade dos imóveis de matrícula nº53.541, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, porque é o local onde ele e sua família residem, sendo, portanto, bem de família (fls. 512/519 dos autos de origem).

Após manifestação do credor (fls. 546/552 dos autos de origem), o MM Juízo da causa proferiu a r. decisão agravada, que segue:

“Vistos.

Fls. 512/519: trata-se de impugnação à penhora do imóvel de matrícula nº 53541, sob a alegação de bem de família.

Manifestação da exequente às fls. 546/552.

É o relatório.

Decido.

A impugnação é procedente.

Com efeito, conforme mandado de citação nos autos de conhecimento (fls. 64, 82) os ora executados foram citados no endereço do imóvel penhorado.

Ainda, o local consta como endereço na declaração de imposto de renda do devedor (fls. 395), sendo o único bem imóvel declarado no rol de bens e direitos.

Nos termos do artigo 1º da Lei 8009/90, "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".

Sendo assim, suficientemente demonstrado que o imóvel serve de residência para a família do executado, se rigor reconhecer a impenhorabilidade do bem.

Posto isso, ACOLHO a impugnação para levantar a penhora de fls.476.

Diga a exequente em prosseguimento.

Int”.

2. A pretensão recursal da parte agravante é de reforma da r. decisão agravada, “a fim de que seja reconhecida a legalidade e mantendo a penhora objeto dos autos, bem como, afastando o reconhecimento de impenhorabilidade da matrícula do imóvel”.

3. Mantém-se a r. decisão agravada.

3.1. Admissível o reconhecimento da impenhorabilidade dos direitos que o devedor possui sobre bem imóvel declarado como bem de família, em execução por dívida alheia à da aquisição da habitação.

Nesse sentido, a orientação:

(a) de Ricardo Arcoverde Credie: “Embora não tenham a posição de propriedade plena, os direitos pertinentes ao compromisso de venda e compra de imóvel (arts. 1.417 e 1.418 do CC) residencial e outros contratos de financiamento da casa da moradia somente serão apreendidos judicialmente na execução que se promover pelo crédito do promitente vendedor, do incorporador ou do financiador da casa própria, na forma do inciso II do art. 3º da Lei n. 8.009/90. Outro tipo de dívida, alheio à aquisição da habitação, exclui da execução a residência

da família somente compromissada ou prometida.” (“Bem de Família – Teoria e Prática”, 3ª ed., Saraiva, 2.010, SP, p. 55, o destaque não consta do original);

(b) do Eg. STJ: “PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO VINCULADO AO OBJETO DA AÇÃO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS ADVINDOS DO PACTO AVENÇADO. IMPENHORABILIDADE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM POR AUSÊNCIA DE REGISTRO DO DOMÍNIO. **POSSIBILIDADE DE SE CONSIDERAR COMO BEM DE FAMÍLIA OS DIREITOS ADVINDOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, DESDE QUE VERIFICADOS OS REQUISITOS PARA TANTO, DENTRE OS QUAIS NÃO SE INSERE O REGISTRO DO DOMÍNIO.** RETORNO DOS AUTOS À CORTE ESTADUAL PARA QUE PROSSIGA NO EXAME DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À CONFIGURAÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO REGIMENTAL PROVIDO. 1. **A ausência de registro de domínio não impede a realização de penhora dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda de imóvel (art. 655, XI, do CPC - penhora de outros direitos). Partindo dessa premissa, não há como considerar impossível a impenhorabilidade desses direitos, por falta de registro de domínio.** 2. Afastado tal óbice, torna-se necessário o retorno dos autos à Corte estadual para que prossiga no exame dos requisitos necessários à configuração do bem de família. 3. Agravo regimental provido” (4ª T, AgRg no REsp 512011 / SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 17.03.2011, DJe 23.03.2011, o destaque não consta do original); e

(c) deste Eg. Tribunal de Justiça: “EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. Título extrajudicial. **Imóvel gravado que serve de residência ao devedor e sua família. Inadmissibilidade. Impenhorabilidade determinada pela Lei nº 8.009/90. Pretensão de que a penhora recaia sobre os "direitos" relativos a esse imóvel, uma vez que é imóvel financiado com alienação fiduciária em garantia. Não cabimento. Fato que não desnatura a natureza da aquisição do bem de família. Possibilidade de penhora apenas quando a execução se referir à dívida relativa à aquisição do próprio bem financiado, porque nessa situação a Lei nº 8.009/90 faz ressalva (art. 3º, II). Embargos de declaração rejeitados. Se o imóvel foi adquirido para o fim e se realmente serve à residência da família, parece evidente que não só ele, mas também os direitos dele emergentes precisam ficar protegidos ao menos enquanto tal finalidade estiver mantida. A aquisição do imóvel residencial mediante financiamento, ainda que sob a garantia de alienação fiduciária, não pode alterar os termos da questão, pois mesmo nessas hipóteses o bem não deixa de estar ligado ao fim maior que protege o bem de família. Além do mais, se a propriedade fiduciária compreende apenas a "propriedade resolúvel" que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor e ao final do financiamento será restituída ao fiduciante, razão não há para ignorar esses efeitos, considerando-se apenas a momentânea propriedade transmitida ao credor fiduciário” (11ª Câmara de Direito Privado, Embargos de Declaração nº2131031-56.2016.8.26.0000, rel. Des. Gilberto dos Santos, j. 15/12/2016, o destaque não consta do original).**

3.2. O reconhecimento da impenhorabilidade, nos termos da LF 8.009/90, não está condicionado à prova de que o bem penhorado seja o único de propriedade do devedor, mas sim que a constrição judicial realizada recaiu sobre imóvel no qual o devedor reside.

Neste sentido, a orientação:

(a) dos julgados do Eg. STJ extraídos do respectivo site: **(a.1)** “CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DO DEVEDOR. EXECUÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATO ILÍCITO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. RESIDÊNCIA DO EXECUTADO. **DESNECESSIDADE DE SE PROVAR QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR DO DEVEDOR. PRECEDENTES.** 1. Recurso especial interposto contra acórdão segundo o qual: a) de acordo com a exceção prevista no art. 3º, VI, da Lei nº 8.009/90, é possível a penhora sobre bem de família, visto tratar-se de execução de indenização por ato ilícito; b) comprovada a existência de propriedade sobre mais de um imóvel, tem-se por desconfigurada a hipótese de bem familiar. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que: - “As exceções aos benefícios da Lei 8.009/1990 são as previstas nos seus arts. 3º e 4º, nestes não constando a circunstância de a penhora ter sido efetuada para garantia de dívida originária de ação de indenização por ato ilícito, em razão de violação a normas de trânsito que gerou acidente de veículos” (REsp nº 64342/PR, 4ª Turma, Rel. Min. César Asfor Rocha). - “A circunstância de o débito originar-se da prática de ilícito civil, absoluto ou relativo, não afasta a impenhorabilidade prevista no artigo 1º da Lei 8.009/90” (REsp nº 90145/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Eduardo Ribeiro). **3. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90), não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único. Isso não significa, todavia, que os outros imóveis que porventura o devedor possua não possam ser penhorados no processo de execução.** 4. “É possível considerar impenhorável o imóvel que não é o único de propriedade da família, mas que serve de efetiva residência” (REsp nº 650831/RS, 3ª Turma, Relª Minª Nancy Andrighi). “O imóvel onde reside a família do devedor não é passível de arresto, ainda que existam outros bens imóveis, cuja destinação não ficou afirmada nas instâncias ordinárias, para permitir a aplicação do art. 5º, par. único da Lei 8.009/9.” (REsp nº 121727/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar). **5. Precedentes das egrégias 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Turmas desta Corte Superior.** 6. Recurso especial provido.” (STJ-1ª Turma, REsp 790608/SP, rel. Min. José Delgado, v.u., j. 07/02/2006, DJ 27.03.2006 p. 225, o destaque não consta do original); e **(a.2)** “CIVIL. IMÓVEL RESIDENCIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. **1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, não é necessário que se prove que o imóvel em que reside a família do devedor seja o único.** 2. Agravo regimental provido” (4ª T, AgRg no Ag 1281482/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 22.06.2010, DJe 01.07.2010, o destaque não consta do original); e

(b) do julgado deste Eg. Tribunal de Justiça extraído do respectivo site: “PENHORA - Bem de família - Impenhorabilidade - Lei nº 8

009/90 - Decisão que deixou de acolher a argüição de impenhorabilidade do imóvel de propriedade da co-executada, por não ter esta demonstrado que o imóvel penhorado é o único de sua propriedade - Descabimento - Desnecessidade de se comprovar que o imóvel constricto é o único de propriedade do devedor - Recurso provido.” (Agravado de Instrumento de nº 7.289.492-9, rel. Des. Rui Cascaldi, v.u., j. 22.10.2008, o destaque não consta do original).

3.3. O ônus da prova de que a penhora recaiu sobre bem de família é do executado.

Neste sentido, a orientação do julgado do Eg. STJ extraído do respectivo site: “AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LEI 8.009/90. BEM DE FAMÍLIA. PROVA A CARGO DO DEVEDOR. NOVAÇÃO. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. EXCESSO DE PENHORA. MOMENTO DA ALEGAÇÃO APÓS A AVALIAÇÃO. 1 - Infirmar as conclusões do acórdão recorrido que discute a qualidade de bem de família, nos termos da Lei 8.009/90, do imóvel objeto da controvérsia e, também, da inocorrência de novação, demanda reexame do conjunto probatório delineado nos autos, motivo por que a revisão do julgado esbarra na censura da súmula 7/STJ. 2 - **Cabe ao devedor o ônus da prova do preenchimento dos requisitos necessários para enquadramento do imóvel penhorado na proteção concedida pela Lei n. 8.009/90 ao bem de família, quando a sua configuração não se acha, de pronto, plenamente caracterizada nos autos.** 3 - A alegação de eventual excesso de penhora, conforme preceitua o próprio artigo 685, caput, do Código de Processo Civil, deverá ser feita após a avaliação. Precedentes. 4 - Agravado regimental não provido” (STJ-4ª Turma, AgRg no Ag 655553/RJ, rel. Min. Fernando Gonçalves, v.u., j. 05.05.2005, DJ 23.05.05, p. 298, o destaque não consta no original).

3.4. Na espécie, a parte agravante pleiteia a reforma da r. decisão agravada que determinou o levantamento da penhora deferida sobre os direitos que executados Luis e Ana possuem sobre o imóvel de matrícula nº 53.541, do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP.

Aplicando-se as premissas supra ao caso dos autos, verifica-se que: **(a)** a prova produzida revela que o imóvel cujos direitos foram constrictos serve de residência das referidas partes executadas, porque o seu endereço – Avenida Egisto Sicchieri, 940, Ap. 04 - Sertãozinho/SP - é o indicado: **(a.1)** na inicial da ação de origem (fls. 01 da ação de conhecimento); **(a.2)** no mandado de citação devidamente cumprido (fls. 44, 46, 64 e 82 da ação de conhecimento); **(a.3)** no aviso de recebimento da carta de intimação para fins do art. 523, CPC, cuja diligência restou frutífera (fls. 35, 36, 41 e 42 dos autos de origem); **(a.4)** no aviso de recebimento da carta de intimação da penhora de outro imóvel de titularidade de Luis (fls. 128, 134, 143 e 145 da ação de origem); **(a.5)** na declaração de imposto de renda, exercício 2024 (fls. 395 e 414 dos autos de origem); **(a.6)** no aviso de recebimento da carta de intimação da penhora do imóvel de titularidade de Luis e Adriana (fls. 506, 507, 510 e 511 dos autos de origem) e **(a.7)** no instrumento de mandato, outorgando poderes de representação a advogado (fls. 541/542 dos autos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

origem); **(b)** desinfluyente para o julgamento da questão a existência de outros bens de titularidade do executado, tendo em vista que, para o reconhecimento da impenhorabilidade, nos termos da LF 8.009/90, basta que a constrição judicial realizada tenha recaído sobre imóvel no qual o devedor reside, sem a necessidade de existência de ato constitutivo e/ou de registro em cartório imobiliário e **(c)** a dívida exequenda é alheia à dívida relativa ao imóvel cujos direitos foram penhorados.

Isto é o quanto basta para a manutenção da r. decisão agravada.

4. Em resumo, o recurso deve ser desprovido.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

Manoel Ricardo Rebello Pinho

Relator