



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333789

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041446-75.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante WAGNER RICARDO STREFEZZA, é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente) E JÚLIO CÉSAR FRANCO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

HÉLIO NOGUEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento (digital)

Processo nº 2041446-75.2025.8.26.0000

Comarca: 5ª Vara Cível – São Bernardo do Campo

Agravante: Wagner Ricardo Strefezza

Agravada: Banco do Brasil S/A.

Interessados: Msi Soluções Inteligentes Ltda. e outros

Voto nº 34.585

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Penhora mantida. Inconformismo do devedor. Impenhorabilidade alegada. Bem de família. Imóvel que serve de residência ao devedor. Local indicado como residência em contas de consumo e imposto de renda. Único bem imóvel. Eventual locação, com utilização de recursos para pagamento de locação em outro. Aplicação da Súmula 486 do STJ. Existência de outro que é de responsabilidade da credora, que deveria demonstrar, ainda, a residência em outro local. Decisão reformada. Recurso provido, nos termos da fundamentação.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Wagner Ricardo Strefezza** contra a agravada **Banco do Brasil S/A.** extraído dos autos de ação de execução de título extrajudicial, em face de decisão de fl. 417 dos autos de origem que manteve a penhora deferida, rejeitando a alegação de se tratar de bem de família.

O douto magistrado “a quo” entende que não foi possível confirmar a alegação de que o imóvel penhorado

constituiria bem de família.

O agravante, inconformado, faz breve resumo dos fatos e destaca que trabalha como motorista da plataforma 99, e por essa razão passa muitas horas fora de sua residência.

Argumenta que a certidão do Oficial de Justiça não especifica dia e hora que esteve no imóvel, o que impede que ele comprove que estava trabalhando nos horários indicados, sendo que o Oficial de justiça poderia ter agendado um horário para visita, o que certamente seria atendido.

Sustenta que se trata de seu único imóvel, e que lhe foi transmitido por meio de formal de partilha em razão do óbito de seu pai.

Assevera que se trata de bem essencial à sua moradia, preenchendo os requisitos legais que lhe conferem a proteção da impenhorabilidade.

Destaca ser imóvel recebido por sucessão hereditária, evidenciando sua origem familiar e a inexistência de qualquer aquisição onerosa ou especulativa que pudesse afastar a sua natureza de bem de família, havendo extensão da proteção legal ao bem de família sobre os direitos hereditários do único bem imóvel deixado no rol dos bens inventariados.

Pontua que reside no imóvel faz muitos anos, configurando o caráter de moradia permanente e ininterrupta, conforme se pode verificar pelos documentos anexos, tais como contas de consumo, declaração de residência e outros que comprovam a ocupação contínua.

Requer a concessão do efeito suspensivo e, no mérito, pugna pelo provimento do presente recurso, reformando-se a decisão agravada a fim afastar a penhora sobre o imóvel.

O recurso é tempestivo, foi preparado (fls. 35/36 e recebido no efeito suspensivo (fls. 40/45).

Contraminuta a fls. 50/56.

É o relatório.

Conforme entendimento já externado, a matéria versada no incidente, extraída de decisão proferida nos autos da ação de execução de título executivo extrajudicial, por integrar o rol do artigo 1.015 do CPC, comporta o recurso de agravo de instrumento.

O agravante em sua impugnação à penhora (fls. 362/364 dos autos de execução), defende que a penhora determinada incide sobre bem de família, por ser sua residência e, portanto, impenhorável.

O douto juízo “a quo” entendeu não ter restado comprovado o caráter de bem de família do imóvel e manteve a penhora determinada à fl. 359, motivo pelo qual o agravante se insurge.

Vejamos.

No caso, o imóvel indicado à penhora consiste em apartamento, localizado na Avenida São João Batista, 384, Bloco A16, apto 23, Bairro Rudge Ramos, São

Bernardo do Campo, registrado sob matrícula nº 9907, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

Esse imóvel consta como sendo o endereço residencial do executado, conforme indicado nas contas de consumo (fls.17/24), bem como imposto de renda, apresentados pelo executado.

Nota-se, ainda, mesmo que o agravante não residisse lá, fosse o caso, para não perder o ponto, há reserva dele residir em outro endereço do qual não seja proprietário, e que mesmo, destine o que possui à locação.

Vale-lhe que seja seu único imóvel.

Consta do Enunciado da Súmula nº 486 do STJ, “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”.

Como se lê, a norma de proteção ao bem de família está em um contexto aberto, pela qual não se amarra à definição da circunstância, qual o de não ser habitado pela família. Necessariamente, conta que seja o único bem pertencente ao executado.

A proteção social se volta à dignidade da pessoa ter garantido um teto para habitar e dizer que é seu, ideia nuclear da lei que não retira da pessoa a discricionariedade de ter sua moradia em outro endereço por opção, conveniência ou qualidade de vida, sem perder a proteção social de ter na unidade adquirida, se única, como bem de família, não estar

submetida à penhora e desapropriação judicial.

E é da exequente, não do executado, demonstrar que o imóvel não goza da proteção da impenhorabilidade, seja não só porque não mora nele, como possui outro ou outros imóveis com a mesma destinação residencial, ônus do qual não se desincumbiu.

Conforta o entendimento firmado em vasta jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça.

Confira-se:

“Agravo interno no recurso especial. Civil. Bem de família. Impenhorabilidade. Ônus da prova. Credor. Imóvel de luxo (alto valor). Proteção. Possibilidade. 1. Recurso interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cabe ao credor o ônus da prova de descaracterizar o bem de família. Precedentes. 3. Os imóveis de alto padrão não são excluídos da proteção do bem de família. Precedentes. 4. Agravo interno não provido”. (AgInt no REsp 1656079 / RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018, REVJUR vol. 494 p. 115, RSDF vol. 112 p. 151).

“Civil e processo civil. Recurso especial. Indicação do dispositivo legal violado. Ausência. Súmula 284/STF. Bem de família. Imóvel desocupado, mas afetado à subsistência dos devedores. Impenhorabilidade. Desnecessidade de provar a inexistência de outros bens imóveis. Art. Analisado: 5º da Lei 8.009/1990. 1. Embargos à execução distribuídos em

04/12/2006, dos quais foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete em 15/08/2013. 2. A controvérsia cinge-se a decidir se o imóvel dos recorrentes constitui bem de família. 3. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal. A regra inserta no art. 5º da Lei 8.009/1990, por se tratar de garantia do patrimônio mínimo para uma vida digna, deve alcançar toda e qualquer situação em que o imóvel, ocupado ou não, esteja concretamente afetado à subsistência da pessoa ou da entidade familiar. 5. A permanência, à que alude o referido dispositivo legal, tem o sentido de moradia duradoura, definitiva e estável, de modo a excluir daquela proteção os bens que são utilizados apenas eventualmente, ou para mero deleite, porque, assim sendo, se desvinculam, em absoluto, dos fins perseguidos pela norma. 6. Como a ninguém é dado fazer o impossível (nemo tenetur ad impossibilia), não há como exigir dos devedores a prova de que só possuem um único imóvel, ou melhor, de que não possuem qualquer outro, na medida em que, para tanto, teriam eles que requerer a expedição de certidão em todos os cartórios de registro de imóveis do país, porquanto não há uma só base de dados. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido”. (REsp 1400342/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, T3, j. em 15.10.2013).

Não vinga, portanto, a alegação da agravada de que a frustração de constatação por oficial de justiça afastaria a impenhorabilidade do bem, adjudicado pelo devedor após o falecimento de seu genitor.

Ora, alegações destituídas de prova de que há outro imóvel de titularidade do devedor e que seria este outro utilizado como moradia da família, não merecem ser acolhidas, se o conjunto probatório existente demonstra que o penhorado seria protegido pela Lei do Bem de Família.

É o que basta, portanto, para que seja alterada a decisão atacada.

Ante o exposto, por meu voto, dá-se provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

Hélio Nogueira

Relator