



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348539

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051589-26.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante FRANCISCO ROBERTO MIRANDA, é agravado LICEU SALESIANO NOSSA SENHORA AUXILIADORA.

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 MATHEUS FONTES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JÚLIO CÉSAR FRANCO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2051589-26.2025.8.26.0000

Agravante: Francisco Roberto Miranda

Agravado: Liceu Salesiano Nossa Senhora Auxiliadora

Comarca: Campinas

VOTO 05.219

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO À PENHORA COM ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXECUTADO AGRAVA. COMPROVAÇÃO DOCUMENTAL DE QUE O IMÓVEL É RESIDÊNCIA DO EXECUTADO HÁ MAIS DE 50 ANOS. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO. LEI Nº 8.009/1990. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às fls. 334 dos autos de execução de título extrajudicial que **Liceu Salesiano Nossa Senhora Auxiliadora** move contra **Francisco Roberto Miranda**, que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel de matrícula nº 82.660, registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, com alegação de bem de família, nos seguintes termos:

“Vistos.

Alega o executado que impenhorabilidade do

imóvel por tratar-se de bem de família, pleiteando a liberação da penhora e o cancelamento do leilão.

Todavia não apresentou qualquer documento que comprovasse sua alegação.

Assim, fica mantida a penhora do imóvel.

Prossiga-se com a praça, comunicando-se o sr. Leiloeiro.

Int."

O agravante alega, em síntese, que a r. decisão agravada não pode prevalecer, tendo em vista que o imóvel penhorado se trata de bem de família, utilizado como residência da unidade familiar.

Requer o efeito suspensivo ao recurso e a reforma da r. decisão agravada, para o fim de se reconhecer a impenhorabilidade do imóvel digladiado por se tratar de bem de família.

Foi concedido os benefícios da gratuidade judiciária à agravante, apenas e tão somente para o processamento do presente recurso, sob pena de supressão de instância, haja vista a ausência da análise do pleito em primeiro grau.

Foi concedido o efeito suspensivo ao recurso.

Foi apresentada contraminuta às fls. 380/381.

É o breve relatório.

O agravado manifestou oposição ao julgamento virtual (fls. 380/381). Acontece que a sustentação oral em agravo de instrumento só é permitida na hipótese de decisão interlocutória que verse sobre tutelas provisórias de urgência

ou evidência (artigo 937, VIII, do CPC), o que não é o caso deste recurso. Em consequência, fica indeferido o pleito do agravado.

Respeitado o entendimento do Ilustre Julgador “*a quo*”, o r. “*decisum*” ora inquinado não pode subsistir na forma em que restou vazado, merecendo reforma cabal. Senão, vejamos:

Trata-se de execução de título extrajudicial em que foi deferida a penhora do imóvel de matrícula nº 82.660, registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

O executado apresentou impugnação à penhora com alegação de impenhorabilidade do bem de família (fls. 293/296), a qual foi rejeitada por decisão de fls. 334.

Pois bem. Primeiramente, deve ser dito que o artigo 1º da Lei nº 8.009/1990 instituiu a impenhorabilidade do bem de família objetivando a tutela do direito fundamental à moradia da família indispensável a uma vida digna:

“Art. 1º 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.”

Referida Lei traz a definição da proteção legal, em seu artigo 5º:

“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](#).”

Acontece que houve a cabal comprovação de que o imóvel digladiado é residência do executado e de sua família, através dos seguintes documentos: **(i)** declaração de José Silva de Deus, de Zelito José Costa e de Gustavo Cardoso de que o executado é residente no imóvel '*sub judice*' há mais de 50 anos (fls. 358/360), **(ii)** conta de energia (fls. 361), **(iii)** conta de telefone (fls. 362), **(iv)** IPTU (fls. 363) e **(v)** fotografias (fls. 364/376).

Ressalte-se que, mesmo se comprovada a existência de outros bens imóveis, para o reconhecimento da impenhorabilidade basta a prova de que o imóvel discutido serve de residência à família.

E esta prova foi feita no processo, através dos documentos de fls. 358/376 dos autos de origem, que demonstram, extirpe de dúvidas, tratar-se de imóvel onde reside o devedor.

Assim sendo, a proteção ao bem de família é garantida mesmo se a entidade familiar possuir mais de um imóvel.

Além disso, o próprio exequente reconheceu se tratar o imóvel penhorado de bem de família em sua contraminuta deste agravo (fls.

380/381).

Portanto, de rigor a reforma da r. decisão agravada para o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel de matrícula nº 82.660, registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Nesse sentido, veja-se a seguinte ementa de julgado do

C.STJ:

“RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. PROPRIETÁRIA DE OUTROS BENS. LEI Nº 8.009/1990. IMÓVEL DE RESIDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO. 1. Na origem, os embargos à execução foram julgados improcedentes e o Tribunal estadual manteve a penhora sobre o bem de família da recorrente, reconhecendo a existência de outro bem de sua propriedade de menor valor. 2. A jurisprudência deste Tribunal é firme no sentido de que a Lei nº 8.009/1990 não retira o benefício do bem de família daqueles que possuem mais de um imóvel. 3. O parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 8.009/1990 dispõe expressamente que a impenhorabilidade recairá sobre o bem de menor valor na hipótese em que a parte possuir vários imóveis utilizados como residência, o que não ficou demonstrado nos autos. 4. Recurso especial provido.” (STJ - REsp: 1608415 SP 2016/0117332-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 02/08/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/08/2016) (g.n.).

“PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE. EXCEÇÃO DO ART. 3º, V, DA LEI 8.009/90. INAPLICABILIDADE. DÍVIDA DE TERCEIRO. PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO DE QUE A DÍVIDA FORA CONTRAÍDA EM FAVOR DA ENTIDADE FAMILIAR. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. 1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único de sua propriedade. 2. Não se pode presumir que a garantia tenha sido dada em benefício da família, para, assim, afastar a impenhorabilidade do bem com base no art. 3º, V, da Lei 8.009/90. 3. Somente é admissível a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro. 4. Na hipótese dos autos, a hipoteca foi dada em garantia de dívida de terceiro, sociedade empresária, a qual celebrou contrato de mútuo com o banco. Desse modo, a garantia da hipoteca, cujo objeto era o imóvel residencial dos ora recorrentes, foi feita em favor da pessoa jurídica, e não em benefício próprio dos titulares ou de sua família, ainda que únicos sócios da empresa, o que afasta a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no inciso V do art. 3º da Lei 8.009/90. 5. Recurso especial conhecido e provido.” (STJ - REsp: 988915 SP 2007/0223855-2, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento:

15/05/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação:
DJe 08/06/2012 RB vol. 585 p. 43) (g.n.).

Nesse sentido converge a jurisprudência desta Câmara, da qual fazem eco os seguintes excertos:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO MONITÓRIA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – BEM DE FAMÍLIA – IMPENHORABILIDADE – Pretensão de reforma da decisão que reconheceu o imóvel penhorado como bem de família – Não acolhimento – Comprovação de que o imóvel penhorado constitui residência da executada e de sua família, como moradia permanente. Inteligência dos artigos 1º, "caput", e 5º da Lei nº 8.009/90 – Impenhorabilidade mantida – Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2109917-80.2024.8.26.0000; Relator (a): Roberto Mac Cracken; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/06/2024; Data de Registro: 04/06/2024) (g.n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. ACOLHIMENTO EM 1º GRAU. DECISÃO MANTIDA, À LUZ DO CONJUNTO PROBATÓRIO, QUE FORNECE ELEMENTOS DE CONVENCIMENTO SUFICIENTES DE QUE O IMÓVEL SERVE DE RESIDÊNCIA AOS devedores. BEM DE FAMÍLIA CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento

2021292-70.2024.8.26.0000; Relator (a): Campos Mello;
Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de
Guará - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/02/2024; Data de
Registro: 15/02/2024) (g.n.).

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO**
ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Ficam as partes advertidas quanto aos termos do artigo 1.026,
§ 2º, do CPC, para o caso de eventuais embargos de declaração protelatórios, cuja
multa não está abarcada pela gratuidade processual (artigo 98, § 4º, do CPC).

Para fins de prequestionamento e para se evitar incidentes
desnecessários, consideram-se prequestionadas todas as disposições legais discutidas
nos autos, sendo desnecessária a correspondente citação numérica. Nesse sentido, o
C.STJ estabelece que: “[...]São numerosos os precedentes nesta Corte que têm por
ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão
impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese
jurídica tenha sido debatida e apreciada.[...](REsp n. 94.852/SP, relator Ministro
Fontes de Alencar, relator para acórdão Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira,
Quarta Turma, julgado em 17/6/1999, DJ de 13/9/1999, p. 66.) (g.n.).

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator