



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055195-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado WALKER JORGE PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente sem voto), ROBERTO MAC CRACKEN E NUNCIO THEOPHILO NETO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MATHEUS FONTES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2055195-62.2025.8.26.0000

COMARCA DE AMERICANA

AGRAVANTE: BANCO DO BRASIL S/A

AGRAVADO: WALKER JORGE PAULO

VOTO Nº 56.535

PENHORA – BEM DE FAMÍLIA –
IMPENHORABILIDADE RECONHECIDA –
EXISTÊNCIA DE PROVA DE QUE O IMÓVEL SERVE
DE RESIDÊNCIA DO EXECUTADO - VALOR DO
IMÓVEL – IRRELEVÂNCIA – RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento em execução de título extrajudicial, da decisão que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel - rua Doze de outubro, 235, Apto. 51 (matrícula 119.921 CRI-Americana-SP), unificado ao imóvel contíguo (matrícula 119.922) -, por ser bem de família, determinando o levantamento da penhora.

Fala o agravante em nulidade da decisão por negativa de prestação jurisdicional, ante a falta de pronunciamento expresse acerca das questões expostas em sede de embargos de declaração. Invoca a mitigação do instituto do bem de família, haja vista que não foram localizados outros bens passíveis de penhora, bem como tratar de imóvel avaliado em montante vultoso. Pede anulação da decisão ou reforma.

Negada liminar, o recurso foi enviado à Mesa.

É o Relatório.

Somente a ausência de fundamentação, não ocorrente na espécie, poderia ensejar decretação de nulidade da decisão. A fundamentação sucinta ou concisa, mas que indique com clareza os motivos que levaram o juiz a decidir como decidiu, não é causa de nulidade (AgRg no Ag 517.122/MG, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 16.02.04; REsp 412.951/SC, Rel. Min. Laurita Vaz, DJ 31.03.03; REsp 434.489/RN, Rel. Min. Barros Monteiro, DJ 25.11.02; REsp 328.202/SP, Rel. Min. Félix Fischer, DJ 24.09.01; REsp 447.622/PE, Rel. Min. Paulo Medina, DJ 17.03.03; REsp 255.271/GO, Rel. Min. César Asfor Rocha, DJ 05.03.01; REsp 213.991/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, DJ

13.09.99, inter alia).

Diga-se desde logo que o art. 3º da Lei nº 8.009/90, regente de exceções à regra da impenhorabilidade não traz nenhuma indicação concernente ao valor do imóvel. É irrelevante, para efeitos de impenhorabilidade, que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão. A lei não distingue entre imóvel valioso ou não, para efeito de proteção legal da moradia (Resp nº 1178469/SP, Rel. Min. Massami Uyeda, Dje 10.12.10; Resp nº 715259/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Dje 09.09.10; Araken de Assis, Manual da Execução, p. 265, RT, 12a. Ed.).

Julgados ainda mais recentes vêm confirmando o entendimento: AgInt no AREsp 2549035/SC, Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 23.08.2024; REsp 1726733/SP, Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 16.10.2020; AgInt no AREsp 1146607/SP, Min. Moura Ribeiro, DJe 07.05.2020.

No mesmo sentido os precedentes desta Corte: Agravo de Instrumento nº 2254677-25.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, 21ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Alcides, j. 13.02.2025; Agravo de Instrumento nº 2286999 98.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ana Maria Baldy, j. 09.02.2025; Agravo de Instrumento nº 2305744-29.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, 12ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Jacob Valente, j. 26.12.2024; Agravo de Instrumento nº 2233513-04.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Mário Chiuville Júnior, j. 26.09.2024; Agravo de Instrumento nº 2264248-20.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hugo Crepaldi, j. 26.09.2024; Agravo de Instrumento nº 2141550-12.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, 16ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Marco Pelegrini, j. 30.08.2024; Agravo de Instrumento nº 2228208-78.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, 22ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alberto Gosson, j. 04.12.2020.

Ademais, possível considerar impenhorável o imóvel que não seja o único de propriedade da família, mas que serve de efetiva residência. A Lei nº 8.009/90 não retirou o benefício do bem de família daqueles que

possuem mais de um imóvel (Resp nº 650.831/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 06.12.04; Resp nº 790.608/SP, Rel. Min. José Delgado, DJ 27.03.06; Resp nº 646.416/RS, Rel. Min. Franciulli Netto, DJ 28.02.05; Resp nº 574.050/RS, Rel. Min. Luiz Fux, DJ 31.05.04; Resp nº 497.739/PR, Rel. Min. Franciulli Netto, DJ 28.10.03; Resp nº 435.357/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 03.02.03; Resp nº 325.907/PR, Rel. Min. José Delgado, DJ 24.09.01; Resp nº 121.727/RJ, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 15.12.97; Resp nº 787.165/RS, Rel. Min. Hélio Quaglia Barbosa, DJ 06.08.07).

Eventual desmembramento de área só é admitida se não acarretar desconfiguração da residência (Agravado de Instrumento nº 2228208-78.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, 22ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alberto Gosson, j. 04.12.2020).

Nesse sentido extraio da bem lançada decisão agravada, cujos fundamentos incorporo como razão de decidir:

"O executado bem demonstrou a unificação do imóvel contíguo, embora exista duas matrículas no registro imobiliário, esta unificação existe desde sua aquisição/construção do imóvel (fls. 394/555).

Considere-se ainda que o executado foi citado (fls.262) no endereço do imóvel penhorado, qual seja, Rua Doze de outubro, 235, Apto. 51 (matrícula 119.921 CRI-Americana-SP), que foi unificado ao imóvel contíguo, qual seja, Rua Doze de outubro, 235, Apto. 51 (matrícula 119.922).

Assim, a impenhorabilidade de bem de família é passível de extensão aos imóveis contíguos, divididos notarialmente por matrículas distintas, mas que na prática, se destinam ambos à residência do executado e sua família, tornando-se uma única residência, que nos termos da Lei 8.009/90, devendo ser considerado como bem de família.

Acolho a alegação de impenhorabilidade do imóvel penhorado as fls. 374/375 e determino seu levantamento".

Mais não é preciso dizer.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nego provimento ao
recurso.

MATHEUS FONTES
Relator