



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051536-45.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA HELENA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ADRIANO STEPHAN FELIPE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº 2051536-45.2025.8.26.0000

Número na origem: 0018375-77.2022.8.26.0002

Agravante: Maria Helena de Oliveira

Agravado: Adriano Stephan Felipe

Juiz na origem: Roge Naim Tenn

Comarca: Foro Regional de Santo Amaro

VOTO nº 5966

Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Penhora de imóvel que teria recaído sobre bem de família – Inconformismo da executada – Pretensão de afastar a constrição – Alegação de que reside efetivamente na casa, a despeito da certidão do oficial de justiça de que o imóvel estaria desocupado com anúncio de venda – Elementos que levam ao convencimento de que a devedora reside no local, efetivamente – Decisão de alienação do imóvel, tomada pela própria família da agravante – Intenção de venda que não desnatura a impenhorabilidade – Enquanto a devedora estiver morado no imóvel, ela estará protegida pela impossibilidade de constrição- Venda que, aliás, pode até mesmo não se concretizar. Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento promovido contra r. decisão copiada a fls. 23/28 que, no bojo do cumprimento de sentença, deferiu o pedido de penhora que recaiu sobre bem de família da agravante, dentre outras decisões.

Em recurso bem processado, alega a agravante residir há décadas no imóvel de forma ininterrupta, a despeito da placa anunciando “Vende-se” (fl. 31), que passou a ser uma conjectura da família para interná-la em uma casa para cuidados aos idosos diante dos poucos recursos que possuem. Acostou cópias de faturas recentes de consumo de água, energia e cartão de crédito, todas recebidas no endereço do imóvel objeto da penhora e, por fim, demandou entrega do

efeito suspensivo para obstar os atos constritos na origem.

Recebido no duplo efeito (fls. 42/43), o agravado ofereceu contrarrazões a fls. 47/55.

É o relatório.

Cuida-se de inconformismo contra a r. decisão copiada a fls. 23/28 que deferiu a penhora do imóvel especificado nos autos originários para pagamento de condenação no bojo de ação indenizatória fundada em acidente de trânsito.

A executada, ora agravante, se bate pelo reconhecimento de impenhorabilidade do bem porquanto ali residiria, como fariam provas as faturas juntadas a fls. 34¹ e 36 do agravo.

Da análise dos documentos, nota-se que a fatura de energia elétrica, vencida em 14/01/2025, foi de R\$ 105,63 e a vencida em 12/12/2024, de R\$ 109,91 (fl. 34). Tais quantias são superiores ao mínimo estipulado pela concessionária de energia elétrica, Enel. Segundo informado em sua página² na rede mundial de computadores, “se o valor total da sua conta de energia for menor que R\$55, ela chega em seu imóvel com o valor zerado e sem código de barras para pagamento. O valor é cobrado na conta do mês seguinte (sem multa e juros), quando a soma dos valores ultrapassa os R\$55”.

Há de se concluir, pois, que as quantias cobradas da usuária foram acima do mínimo, o que aponta para consumo real e efetivo na instalação. Esta conclusão exsurge, igualmente, do histórico de consumo ao longo dos meses, exibida nas próprias faturas (fl. 34).

¹ Referências a número de página dos autos indicam o agravo de instrumento, exceto ressalvas expressas.

² <https://www.enel.com.br/pt-saopaulo/atendimento/pequenos-valores.html>, acessado em 25/03/2025.

Idêntico sentido se extrai da análise da fatura de fornecimento de serviços de água e esgoto, cujo valor cobrado situa-se acima do patamar mínimo de consumo (3,8 m³), apurados 5m³ (fl. 36). Observe-se que a leitura da fatura vencida em 22/01/2025 foi de 158 e a anterior, vencida em dezembro de 2024, de 153.

Do exposto, há indícios de que o imóvel em questão está, realmente, ocupado, diferentemente da conclusão do respeitável oficial de justiça que realizou a diligência (fl. 149³ dos autos originários) e assim certificou, em 30/09/2024:

“CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n^o 002.2024/090290-1 dirigi-me ao endereço: Rua Vicente Leporace, 578, onde estive nas diligências e por ninguém fui atendido, encontrando o imóvel vazio com placa de “vende-se Lopes imóveis: 2148-2400”. Assim, devolvo para os devidos fins. O referido é verdade e dou fé”.

Em busca pelo endereço da executada⁴ nas imagens do Google Street View, feitas em dezembro de 2024, observa-se o imóvel com sinais de ocupação, a despeito da placa de “Vende-se”: janela frontal parcialmente aberta, plantas bem cuidadas, garagem bem conservada (sem folhas ou detritos no chão), conforme se faz juntar aos autos a reprodução vista no Google Street View.

³ 0018375-77.2022.8.26.0002.

⁴ Rua Vicente Leporace, 578, São Paulo /SP.

Respeitosamente, forçoso concluir pela ocupação do imóvel, diferentemente da conclusão apontada pelo ilustre serventuário do juízo.

Se assim é, a impenhorabilidade prepondera.

Enquanto o imóvel servir como moradia à executada, ele estará protegido pela impenhorabilidade do bem de família.

Em verdade, mesmo se a agravante alienar o imóvel e, com os recursos da venda, adquirir outro imóvel para moradia, a condição de impenhorabilidade deste novo bem não seria descaracterizada.

O fato é que não é possível trabalhar com conjecturas. Acaso a agravante venda o imóvel, é necessário analisar a destinação dos recursos arrecadados, ou seja, se serão efetivamente destinados à moradia.

Por outro lado, é possível que ela até nem venda o bem (por não achar comprador ou por desistir de aliená-lo ou por outro motivo qualquer), permanecendo no imóvel.

Nesse passo, pelo brevemente exposto, reformo a r. decisão para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel.

Ante o exposto, meu voto dá provimento ao recurso.

MICHEL CHAKUR FARAH
RELATOR