



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000353312

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041075-14.2025.8.26.0000, da Comarca de Cubatão, em que é agravante DAIANA DONNERSTAG, é agravada ELENITA SOARES DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2041075-14.2025.8.26.0000.

Agravante: Daiana Donnerstag.

Agravada: Elenita Soares de Carvalho.

Interessado: Francisco Chagas Faustino.

Ação: Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis (cumprimento de sentença).

Origem: 1ª Vara de Cubatão.

Juiz de 1ª instância: Dr. Rodrigo de Moura Jacob.

Voto nº 14.875.

IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA.
Agravante a alegar que o apartamento penhorado é o seu único bem, contudo, não apresentou provas para corroborar a sua tese. Endereço diverso declarado nas procurações assinadas em novembro/2020 e em julho/2024. Compra e venda do imóvel, com reserva de usufruto oneroso, realizada quando a devedora já era insolvente, a caracterizar possível fraude à execução. Afasta-se, nesse contexto, portanto, a alegada impenhorabilidade. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão de fls. 416 (origem), que deferiu *a penhora do quinhão correspondente a executada Daiana Donnerstag, do imóvel descrito na certidão de fls. 405/409.*

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) o imóvel com matrícula nº 136.190 é a única propriedade em nome da agravante, logo, deve ser considerado bem de família; b) a matéria é considerada de ordem pública.

Recebido com efeito suspensivo (fls. 17/18), vieram aos autos informações (fls. 21/22) e resposta (fls. 24/27).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o

que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, a exequente pleiteou a penhora e avaliação do imóvel registrado sob o nº 136.190 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André (fls. 347 – origem), pertencente a Daiana (fls. 405/409 de lá).

Sobreveio manifestação da recorrente, a qual invocou a tese de impenhorabilidade, por se tratar de seu único bem (fls. 351/355 da origem).

A decisão de fls. 401 (origem) rejeitou a impugnação, sendo deferida a penhora pelo MM. Juízo singular (fls. 416 de lá).

Pois bem. A despeito do alegado, verifica-se que a agravante declarou, **em duas oportunidades diversas**, como sendo seu endereço a rua Bahia, nº 409, apto. 07, Canto do Forte – Praia Grande/SP, conforme procurações de fls. 06 e 382, ambas da origem, datadas, respectivamente, em **16.11.2020** e **31.07.2024**.

Ora, resta claro que Daiana reside em outro imóvel há pelo menos quatro anos, em cidade diversa do bem penhorado, inclusive.

Ausente qualquer documento comprobatório da realidade invocada, vazia a tese de que *reside no imóvel cuidando de sua avó, em período ANTERIOR à penhora recaída sobre o imóvel adjudicado (sic)* (fls. 10).

Anote-se, a propósito, que a agravante foi intimada do cumprimento de sentença em dezembro/2021 (fls. 17 da origem), sendo a compra do imóvel realizada em 18.05.2022, com usufruto oneroso em favor de Marta Estela Donnerstag (R.07 e R.08 – fls. 408/409 de lá), a caracterizar **possível** fraude à execução.

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Recurso contra a r. decisão que afastou a alegação de impenhorabilidade por bem de família. Agravante alega que sua avó reside no local e que só tem direito a 25% da propriedade. Ausência de provas de que sua avó reside no local. Entidade familiar da agravante que reside em outros imóveis. Ônus probatório quanto à caracterização do bem de família pertence à agravante/executada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*³

*CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – BEM DE FAMÍLIA – Agravante que pretende seja afastada a penhora sobre a parte ideal do imóvel do qual possui a nuapropriedade (16,6%), tendo terceira pessoa como usufrutuária – Alegação de que, no curso da execução, foi obrigado a desocupar o imóvel que alugava, tendo que ir morar no imóvel em questão, sem explicitar se houve a extinção do usufruto averbado na matrícula imobiliária – Ausência de qualquer prova de que referido imóvel serve de residência ao executado ou à sua família – Mera fotografia de aplicativo da concessionária de energia elétrica, que não comprova residência permanente nem se (e quando) houve a troca de titularidade da fatura – Inexistência de elementos comprobatórios de cumprimento dos artigos 1º, caput, e 5º da Lei nº 8.009/90 Imperiosa a manutenção da penhora – Decisão agravada mantida – RECURSO DESPROVIDO.*⁴

Logo, diante da ausência de provas, sob ônus da agravante, colhidas outras em sentido oposto à tese que articula, não se verifica a impenhorabilidade que se alega.

Ex positis, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

³ TJSP, AI 2051277-21.2023.8.26.0000, rel. Deborah Ciocci, j. 28.09.2023.

⁴ TJSP, AI 2120145-85.2022.8.26.0000, rel. Angela Lopes, j. 27.09.2022.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.