



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370729

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052437-13.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ROBERTO LUIZ DE ALMEIDA HAUSHAHN JÚNIOR, é agravado BANCO SAFRA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª 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 RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N. 54252

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2052437-13.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: FABIO COIMBRA JUNQUEIRA

AGRAVANTE: ROBERTO LUIZ DE ALMEIDA HAUSHAHN JÚNIOR

AGRAVADO: BANCO SAFRA S/A

**INTERESSADOS: SONICLEAR INDÚSTRIA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E
EXPORTAÇÃO LTDA E OUTRO**

EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Penhora. Bem de família. Existência de prova de que o imóvel penhorado é utilizado pelo executado e sua família como residência. Impenhorabilidade configurada, nos termos da Lei n. 8.009/90. Proteção legal que não exige ser o imóvel alcançado pela constrição o único bem pertencente ao devedor. Levantamento da penhora determinado. Decisão reformada. Recurso provido.

Dispositivo: deram provimento ao recurso.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão reproduzida a fls. 31 que, em execução por título extrajudicial, rejeitou a impugnação formulada pelo devedor e declarou a subsistência da penhora que recaiu sobre o imóvel residencial situado à Av. Engenheiro Luís Gomes Cardim Sangirardi, 607, apto. 61.

Sustenta o agravante, em síntese, que a r. decisão agravada não merece subsistir, salientando que o imóvel penhorado é utilizado como sua moradia e de sua família, constituindo bem de família, consoante prova documental produzida nos autos. Afirma que não há nos autos pedido de penhora sobre o imóvel situado na rua Araras, 46, a par do que referido imóvel não é utilizado para residência da família, por isso que não é cabível a manutenção da decisão que determinou a subsistência da penhora que recaiu sobre o imóvel residencial do recorrente, em razão da existência de outro de menor valor. Postula o integral provimento do recurso.

O recurso é tempestivo, foi preparado e respondido, processando-se com o efeito suspensivo postulado.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

De início, a consideração de que o art. 1º, da Lei 8.009/90, estabelece a proteção legal do imóvel residencial do núcleo familiar, ao prescrever que “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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei”. E o art. 5º, do mesmo diploma legal, dispõe que, “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”.

E, do exame da prova contida neste instrumento, infere-se que o bem constritado, consubstanciado no imóvel localizado na Av. Engenheiro Luís Gomes Cardim Sangirardi, 607, apto. 61, presta-se mesmo à moradia do executado, sendo certo que, na declaração de rendimentos e bens entregue à Receita Federal, consta o mesmo endereço residencial (fls. 562/591, dos autos principais), sendo oportuno ainda considerar que o executado trouxe vasta prova documental que se presta para demonstrar que, efetivamente, reside em questionado bem de raiz (fls. 470/561, dos autos principais).

Cabe a nota de que, no caso de o executado possuir outro imóvel de menor valor, este sim é penhorável, mas não aquele que serve de moradia. Esta é a interpretação da lei protetiva, que não exige que seja o bem constritado o único imóvel do devedor para ser reconhecida a impenhorabilidade.

A respeito do tema, neste Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - PENHORA - BEM DE FAMÍLIA - Pretensão de reforma da r. decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade - Cabimento - Hipótese em que o imóvel é efetivamente utilizado pela executada como residência da família - **Desnecessidade de que o bem de família seja o único de propriedade do devedor, bastando que seja o único utilizado para a sua residência - Lei 8.009/90, art.5º, parágrafo único - Precedentes do STJ - RECURSO PROVIDO.**” (Agravado de Instrumento 2074833-18.2024.8.26.0000; Relª. Desª. Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca; 13ª Câmara de Direito Privado; j. 22/05/2024).

“(…) Para efeito da proteção do art. 1º da Lei n. 8.009/1990, basta que o imóvel sirva de residência para a família do devedor, sendo irrelevante que o bem seja considerado luxuoso ou de alto padrão.

3. Esta Terceira Turma perfilha o entendimento de que o critério de 'imóvel de menor valor', previsto no art. 5º, parágrafo único, da Lei n. 8.009/1990, deve ser aplicado no caso de haver mais de um imóvel sendo utilizado como residência da entidade familiar, o que não se extrai do acórdão recorrido.” (…).” (Agravado Interno no Agravo em Recurso Especial n. 2549035/SC, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 19/08/2024).

Assim, de rigor é o emprego da Lei n. 8.009/90 à hipótese em apreço, ante a comprovada ocupação do bem constritado com a finalidade de moradia pelo devedor e sua família, razão pela qual declaro a insubsistência da penhora incidente sobre questionado bem imóvel, determinando o levantamento da penhora.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA
Desembargador Relator
(assinatura eletrônica)