



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372550

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059945-10.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes JAIRO PROCOPIO SCAVONE e MARCELO GOMES DE OLIVEIRA, são agravados FABIANO FERNANDO DO NASCIMENTO e DAVID HIPÓLITO SOTRATTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 53282

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2059945-10.2025.8.26.0000

COMARCA: CAMPINAS

AGRAVANTE(S): JAIRO PROCÓPIO SCAVONE E

MARCELO GOMES DE OLIVEIRA

AGRAVADO(S): FABIANO FERNANDO DO NASCIMENTO E

DAVID HIPÓLITO SOTRATTI

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Impugnação à penhora rejeitada. Alegação de bem de família afastada. Devedor é fiador em contrato de locação. Constrição do imóvel mantida em acordo celebrado na presente execução e em outra, relativa a aluguéis e encargos. Ausência de provas a evidenciar que o referido imóvel é utilizado como residência do executado, especialmente porque declarou à Receita Federal residir em outro local. Alegação de impenhorabilidade do bem de família prevista na Lei n. 8.009/1990 não merece ser acolhida. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

JARIO PROCÓPIO SCAVONE e MARCELO GOMES DE OLIVEIRA interpõem recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão (fls. 17/18 do presente recurso, declarada a fl. 418 dos autos de origem), proferida na ação de execução de título extrajudicial proposta por FABIANO FERNANDO DO NASCIMENTO e DAVID HIPÓLITO SOTRATTI, que rejeitou a impugnação à penhora, afastando a alegação de bem de família.

Sustentam, em síntese, em relação ao imóvel penhorado, ser o único de propriedade do executado Jairo e de sua mulher, servindo-lhes de moradia, conforme comprovam as constas de abastecimento de água. Argumentam que o acordo não foi cumprido por dificuldades financeiras (fls. 01/15).

Indeferida a antecipação de tutela recursal.

Dispensada a intimação da parte contrária, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Nos termos do art. 1º da Lei nº 8009/90:

“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.”

Com efeito, o critério definidor do bem familiar é a destinação que lhe é dada, condicionada, para os efeitos da impenhorabilidade, ao artigo 5º dessa Lei:

“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.”

Por sua vez, o caput e inciso VII, do artigo 3º da referida lei assim dispõem:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”

Cumpre salientar que não se exige, portanto, a prova de que o bem constricto seja o único imóvel do

casal ou entidade familiar, mas sim de que seja o único a ser utilizado para moradia permanente.

Na espécie, conforme se verifica, os devedores não alegaram a exceção de impenhorabilidade do bem de família por ocasião da averbação premonitória de n. 11 na matrícula n. 23.609 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, de propriedade do devedor Jairo e de sua mulher Jéssica Fernandes dos Santos Scavone, a respeito da presente ação de execução (fls. 38/43).

Ao contrário, quando da assinatura do acordo celebrado nos autos de origem, homologado em 19.07.2023, os executados concordaram em manter tal averbação premonitória na matrícula mencionada até cumprimento integral do acordo. (fls. 49/57).

De se destacar, também, que o executado Jairo foi fiador do contrato de locação firmado entre os locadores João Roberto Sacilotto e sua mulher Sônia Maria Boschiero Sacilotto, e o locatário Marcelo Gomes de Oliveira, o qual é objeto da ação de execução de aluguéis e encargos de locação, proposta em 27.02.2023, processo n. 1002186-19.2023.8.26.0019.

Aliás, nesse processo, em 03.04.2024, foi lavrado o termo de penhora do mesmo imóvel (matrícula n. 23.609), não tendo o executado Jairo alegado bem de família.

Também foi assinado acordo nesse processo em 27.09.2024, homologado em 19.12.2024, tendo sido ajustado que a penhora existente sobre o referido imóvel permanecerá subsistente até o efetivo cumprimento do acordo.

Destaca-se, ainda, que no contrato de locação, o fiador Jairo afirmou residir na Avenida Coaciara, 1101, Bloco 23, unidade 33, Parque Dom Pedro II, Campinas; na presente ação, o devedor Jairo informou à Receita Federal residir na Rua Ficus, 150, Hortolândia (fl. 290 dos autos principais).

Acrescenta-se, ainda, que o agravante Jairo deixou de apresentar documentação demonstrativa de que reside, efetivamente, no referido bem, sendo certo, quanto às contas de abastecimento de água e saneamento, não ter sido possível verificar se elas dizem respeito ao imóvel constrito (fls. 385/390).

Concluindo, a r. decisão agravada é de ser mantida.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator