



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382788

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001841-66.2017.8.26.0115, da Comarca de Campo Limpo Paulista, em que é apelante ROSALINA YOSKO KAWAMOTO HONORATO, é apelado MUNICÍPIO DE CAMPO LIMPO PAULISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Público 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 OSCILD DE LIMA JÚNIOR (Presidente sem voto), RICARDO DIP E JARBAS GOMES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

AROLD VIOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 47.689

APELAÇÃO Nº 1001841-66.2017.8.26.0015, de Campo Limpo Paulista

APELANTE: ROSALINA YOSKO KAWAMOTO HONORATO

APELADA: PREFEITURA DE CAMPO LIMPO PAULISTA

JUIZ 1ª INSTÂNCIA: MARCEL NAI KAI LEE

Apelação cível. Embargos à penhora deduzidos em Execução de título extrajudicial originalmente movida pelo Ministério Público, sucedido pela Municipalidade. Sentença de improcedência, ao fundamento da insuficiência de prova de se tratar de bem de família, protegido pela Lei 8009, de 1990. Certidões imobiliárias acostadas ao longo dos autos originais que indicam ser o único bem imóvel titulado pela executada ora embargante. Aquisição mediante financiamento concedido pelo IPESP, em ordem a se concluir que não era a beneficiária proprietária de outro imóvel. Inviabilidade de se reclamar da embargante ulterior prova de fato negativo. Fraude acenada pelo credor que não era de se presumir, e não veio a ser comprovada. Apelação provida para ser a ação incidental julgada procedente.

I. Trata-se de ação incidental de embargos à penhora movida por ROSALINA YOSKO KAWAMOTO HONORATO nos autos da ação civil pública sob o n.º 0002165-54.2009.8.26.0115, originalmente movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, posteriormente substituído no polo ativo pelo MUNICÍPIO DE CAMPO LIMPO PAULISTA, execução de título extrajudicial consistente em condenação emanada do E. Tribunal de Contas do Estado de São Paulo. Pretende desconstituir a penhora que incidiu sobre imóvel de sua propriedade, matriculado sob o nº 3.805 no 2º Cartório de Registro de Jundiaí/SP, ao fundamento da impenhorabilidade do bem de família.

A r. sentença de fls. 157/164, de relatório adicionalmente adotado, julgou improcedentes os embargos com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, condenando a embargante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00, observado o benefício da gratuidade de Justiça.

Sobreveio recurso de Apelação da embargante. Nas razões de fls. 170/184, busca a reforma do julgado, sustentando, em síntese, que o imóvel penhorado é seu único bem de família e, portanto, protegido pela Lei federal n.º 8.009/90, além de apontar a ilegitimidade do Ministério Público no processo principal, o

que torna inadmissível a consideração de seus argumentos na sentença. Alega que o D. Juízo *a quo* baseou-se em suposições ao afirmar a quitação do imóvel, uma vez que a matrícula demonstra apenas um compromisso de compra e venda, sem a transferência formal da propriedade, devido à existência de inadimplência junto ao IPESP. Contesta ainda a tese de fraude à execução, argumentando que a transferência de outro imóvel (matrícula n.º 77.996) ocorreu antes da citação válida e que este é inabitável, configurando apenas um terreno em desmembramento. Destaca que possui 70 anos, é aposentada e depende exclusivamente do imóvel penhorado para sua moradia, sendo inconstitucional sua penhora. Por fim, invoca a proteção ao direito à moradia garantida pela Constituição Federal e pela Lei n.º 8.009/90, requerendo a procedência dos embargos e a declaração de impenhorabilidade do bem.

Regularmente processado, o recurso foi contrariado a fls. 193/197, subindo os autos. Este, em síntese, o relatório.

II. O recuso comporta acolhimento.

São embargos à penhora deduzidos por ROSALINA YOSKO KAWAMOTO nos autos de Execução de Título Extrajudicial (processo 0002165-54.2009.8.26.0115, da 2ª Vara Judicial de Campo Limpo Paulista), movida originalmente pelo Ministério Público do Estado, posteriormente substituído no polo ativo pelo Município de Campo Limpo Paulista. O título funda-se em condenação exarada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo contra diversos Vereadores à Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista, em razão do recebimento de valores indevidos a título de subsídios durante o exercício dos respectivos mandatos.

A embargante alega de início que o imóvel, objeto da matrícula nº 3.805, não integra seu patrimônio, mas pertence ao Instituto de Previdência do Estado de São Paulo (IPESP), que tão só com ela celebrou contrato de promessa de venda e compra. Afirma ser o bem impenhorável por ser sua única residência, estando protegido pelas disposições da Lei federal nº 8.009/90, que assegura a preservação do bem de família. Postula, em resumo, a nulidade da penhora, com a desconstituição do ato constitutivo. Cópia do mandado de intimação de penhora, no qual está indicada a constrição sobre o imóvel registrado sob a matrícula n.º 3.805 (fls. 11). Muito embora a embargante não tenha trazido tal peça aos autos, o auto de penhora encontra-se a fls. 1312 dos autos de origem (processo 0002165-54.2009.8.26.0115).

Sustentou o órgão ministerial ser a embargante legítima proprietária do imóvel penhorado, conforme compromisso de compra e venda devidamente registrado e quitado em 2010, configurando direito real. Aponta mais que a embargante detém usufruto vitalício de outro imóvel, registrado em nome de seu filho, o que lhe garantiria direito à moradia. Refere ademais tentativa de fraude, porque a compra e venda do segundo imóvel, do qual é usufrutuária, ocorreu logo após o ajuizamento da execução, com o aparente intuito de frustrar credores.

No processo de origem o Ministério Público foi declarado parte ilegítima, resultando na inclusão do Município de Campo Limpo Paulista no polo passivo do feito. (fl. 133). Impugnação da municipalidade às fls. 139/142.

A teor da certidão da matrícula nº 3.805 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP (fls. 61/66), o imóvel em questão foi adquirido pela embargante em 1990, mediante promessa de compra e venda firmada com o IPESP, quitável em 240 meses (R.9, fls. 64).

Não tem relevância o fato de o compromisso de compra e venda estar presumidamente quitado, após o decurso de mais de vinte anos. A legislação protetiva não tem em mira apenas direitos oriundos de tal modalidade de contrato, senão que igualmente o direito de propriedade propriamente dito.

Jamais se questionou nos autos que a embargante, consoante consigna na inicial dos embargos e no instrumento de mandato, continua residindo no mesmo imóvel objeto da matrícula 3.805, na rua Niterói, 65. Sabido de outra parte que a aquisição de bem imóvel mediante financiamento concedido pelo IPESP obedece a regras semelhantes às que regem o Sistema Financeiro da Habitação, de sorte que financiamentos da espécie não podem ser concedidos a quem já seja proprietário de outro imóvel residencial.

Ao longo dos tumultuados autos da Execução de Título Extrajudicial aforada em 2009, foi efetuada a requerimento do exequente pesquisa em todos os cartórios de registro de imóveis da comarca do feito e também das adjacentes, constatando-se – à leitura das inúmeras certidões acostadas ao processo de origem – que aquele era o único imóvel titulado pessoalmente pela embargante.

Não se afigurava razoável reclamar da embargante produção ulterior de prova de fato negativo, qual seja, o de que não é titular de nenhum outro bem imóvel, a descaracterizar a tutela colimada com esteio na Lei 8.009/90.

O imóvel objeto da matrícula 77.996, do 2º R.I. de Jundiaí, acha-se em nome de Gustavo Kawamoto Honorato, filho da embargante já maior de idade ao tempo da compra, e sobre o qual a embargante detém usufruto vitalício. Como se vê dos registros de nºs. R.6 e R.7 da referida matrícula (fls. 69), o título pelo qual operaram-se a transmissão do imóvel e a constituição do usufruto é escritura pública lavrada em 15.04.2009 no Tabelião de Notas de Campo Limpo Paulista. A execução de título extrajudicial de que se trata foi ajuizada pelo órgão do Ministério Público em 02.06.2009, posteriormente, portanto, àquela constituição de usufruto. Ademais, ao que tudo indica, trata-se de imóvel de características rurais, não havendo notícia de que nele exista edificação (cf. fls. 106/110).

Não existe nenhuma evidência ou mesmo indício concreto da fraude com que acenou o embargado, não sendo demasiado relembrar que a fraude não pode ser presumida, incumbindo a quem ela aproveite demonstrá-la de maneira convincente, ônus que não foi minimamente atendido pelo credor.

Comporta, portanto, acolhida o recurso para ser desconstituída a penhora que incidiu sobre o bem imóvel objeto da matrícula nº 3.805, do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí.

III. Por todo o exposto, dá-se provimento à apelação para julgar procedentes os embargos, invertidos os ônus sucumbenciais.

Eventual inconformismo em relação à presente decisão será objeto de julgamento virtual, ficando cientes as partes de que discordância quanto a essa modalidade de julgamento deverá ser manifestada quando da interposição do recurso.

AROLDO VIOTTI