



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415767

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2112244-61.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JORGE DE OLIVEIRA NUNES, é agravado EDIFÍCIO JARDINS DE GUADALUPE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2112244-61.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Jorge de Oliveira Nunes

Agravado: Edifício Jardins de Guadalupe

Interessados: Fernanda Andolfato Nunes e Município de São Paulo

Interessado (Terceiro): Márcia Aparecida Andolfatto de Oliveira Nunes

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50390)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Impugnação à penhora – Alegação de ser o bem de família – Possibilidade de penhora sobre o imóvel gerador de dívidas condominiais – Hipótese diversa da dos autos, em que a penhora recaiu sobre imóvel diverso – Em princípio, ausente exceção – Contudo, ausência de prova de que o imóvel constricto seja utilizado como residência da família, ou que constitua o único bem imóvel da família, ônus que incumbia ao executado – Portanto, por ora, a decisão deve ser mantida, o que, contudo, não impede que, com mais elementos, a questão seja reapreciada pelo magistrado a quo.

Agravo de instrumento não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por JORGE DE OLIVEIRA NUNES contra r. decisão de fls. 534/535 dos autos principais, proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca de São Paulo, Dra. Fabiana Pereira Ragazzi, que, nos autos de cumprimento de sentença, movido por EDIFÍCIO JARDINS DE GUADALUPE, indeferiu o pedido do agravante (fls. 512/513 dos autos principais) para reconhecer o imóvel, ali descrito, como bem de família, e declarar sua impenhorabilidade.

O agravante requer a gratuidade da justiça. Alega que o imóvel penhorado é bem de família. Afirma que os débitos condominiais cobrados nos autos são oriundos do apartamento n. 61 localizado no 6º andar ou 8º pavimento do condomínio Agravado, matrícula

n. 147.304, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, ou seja, trata-se de imóvel diverso do bem de família, matrícula n. 12.499 (Rua Campos Novos, 244 (Av. 4), Vila Lucia, São Paulo– SP, contribuinte municipal nº 044.168.0011-8, registrado junto ao 6º CRI de São Paulo, e que foi penhorado. Sustenta que há suficiente prova documental de que o imóvel penhorado se trata da sua residência e constitui seu bem de família, protegido legalmente contra a penhora, a fim de garantir o constitucional direito de habitação dos devedores, independentemente de seu valor. Argumenta que a interpretação que almeja obter o banco agravante do Parágrafo Único, do art. 5º, da Lei nº 8.009/90 não se aplica pelo simples fato de o devedor ser proprietário de mais de um imóvel, sem anotação de impenhorabilidade em suas matrículas, mas nos casos em que o devedor usa mais de um bem como residência, o que não é o caso dos autos. Postula a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso, com o levantamento da penhora sobre o imóvel matriculado sob o nº 12.499 e a declaração de sua impenhorabilidade.

Negado o efeito suspensivo.

Dispensada a contraminuta, pois ausente o prejuízo.

É o relatório.

Concedo a gratuidade da justiça exclusivamente para efeito de conhecimento do recurso. Embora possa ser requerido em recurso, mais adequado que, para que os efeitos do benefício sejam mais abrangentes, o pedido de concessão seja efetuado e apreciado pelo MM. Juízo *a quo*, pois mais próximo da realidade da parte e com mais condições de pronunciamento adequado.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de cumprimento de sentença que julgou procedente a ação de cobrança movida pelo agravado para condenar o agravante e Márcia Aparecida Andolfatto de Oliveira Nunes ara o fim de

condenar os requeridos ao pagamento das despesas condominiais dos meses de janeiro e de abril a outubro de 2015, bem como das parcelas referentes ao rateio da pintura do prédio inadimplidas nos meses de dezembro de 2013, agosto e novembro de 2014 e fevereiro a setembro de 2015, assim como aquelas que se venceram no curso do processo, até a satisfação da obrigação, tudo devidamente atualizado monetariamente, segundo os índices da Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%, tudo incidente desde o vencimento, até a data do efetivo pagamento.

Os executados foram intimados para efetuar o pagamento do débito apontado, em 15 dias, sob pena de incidência de multa de 10%, mais honorários advocatícios, no percentual de 10% sobre o valor atualizado do débito, mas ficaram inertes.

Restaram infrutíferas as tentativas de penhora on-line de ativos financeiros em nome do casal executado Jorge e Márcia.

Foi deferida a penhora do imóvel de propriedade do casal, qual seja, o apartamento nº 61 localizado no 6º andar ou 8º pavimento, do condomínio exequente, conforme consta da matrícula nº 147.304, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O imóvel foi levado à hasta pública e arrematado em segunda praça, pelo valor equivalente a 60% (sessenta por cento) da sua avaliação, no valor correspondente a R\$ 416.737,16, em 27/05/2022.

A Municipalidade levantou do proveito obtido no leilão o valor singelo de R\$ 166.850,71.

O restante foi destinado ao condomínio agravado.

Entretanto, considerado o valor do débito, de R\$ 494.546,08, o feito prosseguiu para cobrança do valor remanescente de R\$ 280.151,99, em julho de 2023.

Foi deferida a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 12.499, junto ao 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

O agravante alega que é seu único imóvel residencial e lhe serve de residência, sendo, portanto, impenhorável nos

termos do art. 1º da Lei 8.009/90.

A decisão agravada afastou a alegação de impenhorabilidade *“tendo em vista que a dívida condominial é uma exceção à impenhorabilidade do bem de família, prevista no artigo 3º, inciso IV, da Lei 8.009/90.”* (fls. 11).

Nos termos do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, *“A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...) IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar”*.

Ocorre que a penhora não recaiu sobre o próprio imóvel gerador de débitos condominiais, que, no caso dos autos, já foi penhorado e levado à hasta pública, tendo sido arrematado por terceiro interessado.

E, de fato, somente é permitida a penhora do bem de família para assegurar pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. MENOR ONEROSIDADE. MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Diante do quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias, é inviável, na via estreita do recurso especial, discutir-se acerca da menor onerosidade da penhora para o executado, da suficiência dos bens nomeados, bem como da existência de outros bens passíveis de constrição, tendo em vista o óbice da Súmula 7/STJ. 2. O acórdão recorrido foi proferido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que “é permitida a penhora do bem de família para assegurar pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem está em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça. Aplicação da Súmula 83 do STJ” (AgRg no Ag 1.041.751/DF, Quarta Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe de 19/4/2010) 3. Agravo regimental a que se nega provimento.” (STJ, 4ª T., AgRg no AgRg no AREsp 198372 / SP, Ministro RAUL ARAÚJO, j.

19.11.13)

Assim, em princípio, ausente exceção.

Não obstante, embora o agravante alegue que o referido imóvel é seu único imóvel e que nele reside há 35 anos, não reuniu aos autos sequer um documento que demonstrasse que o imóvel constricto é utilizado como residência da família, ou que constitua o único bem imóvel da família, ônus que lhe incumbia.

A escritura de venda e compra do imóvel e os carnês de lançamento do IPTU não são, isoladamente, documentos hábeis à comprovação do fato, uma vez que invariavelmente são emitidos em nome do proprietário do bem, que, no presente caso, sequer é o nome do agravante. Principalmente porque se referem aos anos de 2015 a 2017, ou seja, não são atuais.

Assim, por ora, o agravante deixou de trazer aos autos prova cabal de que reside no bem constricto. Documentos que seriam de fácil obtenção e capazes de delinear conjunto probatório robusto, como contas de consumo, extratos bancários, faturas de cartão de crédito, correspondências diversas.

Nessas circunstâncias, agora, impossível reconhecer a impenhorabilidade pretendida pelo agravante, o que, contudo, não impede que, com mais elementos, a questão seja reapreciada pelo magistrado *a quo*, já que sem manifestação específica sobre a matéria.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator