



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423402

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2268046-86.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANTONIO ROBERTO DA CRUZ, é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E TAVARES DE ALMEIDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ MARCOS MARRONE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 45701 – Digital
AGRV.Nº: 2268046-86.2024.8.26.0000
COMARCA: São Paulo (3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista)
AGTE. : Antonio Roberto da Cruz
AGDO. : “Banco Bradesco S.A.”
INTERDA.: “Antonio Roberto da Cruz ME”

Execução – Penhora de imóvel – Insurgência em face da decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula nº 119.463 do 12º CRI da comarca da capital – Descabimento - Agravante que deixou de trazer aos autos qualquer documento capaz de corroborar a alegação de que reside no imóvel juntamente com a sua família – Fato de o agravante não possuir outros imóveis de sua propriedade, salvo o imóvel discutido, que, por si só, não tem o condão de torná-lo impenhorável – Necessidade de o devedor efetivamente residir no bem – Precedentes do TJSP – Decisão mantida – Agravo desprovido.

1. Trata-se de agravo de instrumento (fl. 1), interposto, tempestivamente, da decisão proferida em ação de execução por quantia certa (fls. 1/2 dos autos principais), fundada em cédula de crédito bancário na modalidade de empréstimo para capital de giro (fl. 10 dos autos principais), que rejeitou a impugnação à penhora apresentada pelo agravante (fls. 165/169 dos autos principais), ao abrigo dessa fundamentação:

“1. O executado sustenta que o imóvel objeto da matrícula nº 119.463/12º RI-SP, do qual é somente coproprietário [20%, cf. R.3 (fl. 192) e Av.10 (fls. 195/196)], configura bem de família nos termos da Lei nº 8.009/90. Deve, portanto, ser levantada a prenotação averbada nos termos do art. 828 do CPC (Av. 6; fls. 193/194).

Rejeito a alegação de bem de família, porquanto o pedido não veio acompanhado de prova alguma do alegado. Ademais, como bem observou o exequente, o devedor apontou outra residência como seu domicílio na procuração acostada à fl. 156 (v. fl. 206).

Ademais, a averbação premonitória não detém caráter constitutivo, sendo destinada unicamente à preservação dos direitos do exequente em relação a eventuais terceiros de boa-fé. E, na hipótese, o devedor afirma pretender o desdobro do imóvel (fl. 168), medida passível de acarretar prejuízos ao credor.

Nesse diapasão, indefiro o pedido de levantamento da averbação premonitória.

2. Fl. 207 [dos autos principais]: defiro a penhora da parte ideal (20%) pertencente ao devedor sobre o imóvel objeto da matrícula nº 119.463/12º RI-SP, valendo a presente decisão, assinada digitalmente, como Termo de Constrição/Penhora (CPC, art.835,V e 838)” (fl. 26).

Sustenta o agravante, executado na aludida ação, em síntese, que: o art. 320 da Constituição Federal considera dever do Estado e da sociedade amparar as pessoas idosas; deve ser considerada indisponível a moradia do idoso; sua ex-companheira e filhas residem no imóvel discutido desde a sua aquisição; a pequena parte que lhe cabe no imóvel não é passível de desdobro; conta com mais de sessenta e oito anos de idade, tendo tido um AVC recentemente, que fez com que voltasse a residir com a ex-companheira e filhas; a sua ex-companheira também é idosa, contando com sessenta e sete anos de idade; o imóvel deve ser reconhecido como bem de família, já que é o único que possui como residência; a impenhorabilidade do bem de família constitui matéria de ordem pública, podendo ser conhecida de ofício; os proprietários do imóvel estão buscando a individualização da área, que pertence a Antonio Abílio, porém o oficial do Registro de Imóveis exigiu o desdobro da matrícula; o recurso deve ser provido (fls. 5/13).

O recurso não foi preparado, por ser o agravante beneficiário da justiça gratuita (fl. 161 dos autos principais).

Foi concedido em parte o efeito suspensivo ao recurso oposto, ficando sobrestada, até o seu julgamento, a expedição de eventual carta de arrematação do imóvel discutido (fl. 158).

Foi apresentada resposta ao recurso pelo banco agravado (fls. 163/173).

É o relatório.

2. O reclamo manifestado pelo agravante não merece prosperar.

Com efeito, a principal finalidade da Lei nº 8.009, de 29.3.1990, consiste na proteção da família do devedor, de modo que o imóvel que serve de residência àquela está impossibilitado de ser objeto de penhora.

No caso em tela, o agravante não fez qualquer prova de que reside no imóvel objeto da matrícula nº 119.463 do 12º CRI da comarca da capital (fl. 65), situado na Rua Silveira Pires, nº 782-B, São Miguel Paulista, capital/SP.

A comprovação de que o agravante não possui outros imóveis de sua propriedade a não ser o imóvel discutido (fls. 40/64), por si só, não tem o condão de torná-lo impenhorável, sendo imprescindível, para tanto, que ele, efetivamente, sirva de residência para o devedor e sua família.

Nesse rumo houve decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Agravado de instrumento. Ação monitória. Penhora. Incidência. Imóvel. Agravantes. Alegação. Bem de família. Comprovação. Utilização para a moradia. Constrição. Impossibilidade.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desnecessidade de prova de que se trata do único imóvel. Precedentes. Inteligência do art. 1º da Lei 8.009/90. Decisão combatida. Manutenção. Agravo de instrumento provido. (...).

Para o reconhecimento da proteção legal prescindível a prova de que se cuida de um único bem. Requisito essencial para a caracterização do bem de família é a demonstração de utilização para a moradia ou que o bem se aufera renda para a sobrevivência” (AI nº 2153405-56.2022.8.26.0000, de Promissão, 23ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. TAVARES DE ALMEIDA, j. em 22.8.2022).

“Agravo de instrumento. Ação monitória. Pedido de cumprimento de sentença. Penhora de imóvel. Alegação de bem de família. Impenhorabilidade. Residência permanente da devedora constatada por oficial de justiça. Bem de família, que recebe a proteção da impenhorabilidade, corresponde ao único imóvel utilizado como residência permanente do casal ou da entidade familiar (art. 5º da Lei nº 8.009/90). Legislação que não exige que o devedor não seja proprietário de outros imóveis, mas tão somente que o bem sirva de única moradia permanente à entidade familiar. Reforma da decisão. Recurso provido” (AI nº 2128930-41.2019.8.26.0000, de Taquarituba, 38ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. FLÁVIO CUNHA DA SILVA, j. em 15.8.2019) (grifo não original).

“Civil e processual civil. Bem de família. Penhora. Embargos de terceiro. Propriedade de mais de um imóvel. Irrelevância. Residência. Impenhorabilidade. A Lei nº 8.099/90 protege o imóvel em que a família do devedor reside, que lhe serve de moradia. A lei não exige que o imóvel seja único para efeito de proteção, mas que sirva efetivamente à residência da entidade familiar. Precedentes do Colendo STJ. Concorrência dos requisitos legais. Sentença reformada. Recurso provido” (Ap nº 994.01.049618-1, de Jaú, 9ª Câmara de Direito Público, v.u., Rel. Des. DÉCIO NOTARANGELI, j. em 16.6.2010) (grifo não original).

Corroborar o fato de o agravante não residir no imóvel em questão, a certidão negativa do oficial de justiça, constante do juízo de origem (fl. 385 dos autos principais), em que o auxiliar da justiça foi informado de que o agravante é desconhecido no endereço do bem.

Eventual circunstância de a ex-companheira do agravante residir no aludido bem com as filhas do casal (fl. 5), deve ser suscitada por ela perante o juízo de primeiro grau, não cabendo ao agravante defender direito alheio em nome próprio.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Nessas condições, nego provimento ao agravo contraposto, mantendo a decisão impugnada (fl. 26).

JOSÉ MARCOS MARRONE
Relator