



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430449

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2092220-12.2025.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que são agravantes SONIA REGINA BELINI DREZZA e VICENTE MARIA DREZZA, é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), EDUARDO VELHO E SOUZA LOPES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS H. B. FRANZÉ
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2092220-12.2025.8.26.0000

Comarca: Jundiaí - 1ª Vara Cível

Agravantes: Sônia Regina Belini Drezza e outro

Agravada: Banco do Brasil S/A

MM. Juíza “a quo”: Dra. Natália Domingues Takaki

Voto nº. 8758

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECONHECIMENTO DE IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL.

1. OBJETO RECURSAL. Insurgência recursal dos executados em face da decisão que indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade de imóvel, sob a alegação de tratar-se de bem de família.

2. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. Afastada. Impossibilidade de aplicação da proteção prevista na Lei nº 8.009/1990, diante da ausência de comprovação inequívoca de que o imóvel penhorado é utilizado como residência permanente do núcleo familiar. Prova documental limitada a contas de consumo e boleto condominial, incapaz de demonstrar, por si só, a destinação habitacional exclusiva. Divergência entre o endereço declarado em imposto de renda e o do imóvel penhorado. Existência de outros imóveis registrados em nome dos executados, sem documentação hábil que comprove a suposta alienação de parte deles. Ônus da prova não satisfeito. Precedentes deste E. TJ/SP.

3. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por Sônia Regina Belini Drezza e outro nos autos do cumprimento de sentença que lhe move Banco do Brasil S/A, impugnando a r. decisão (fls. 820/821) que indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel registrado sob o nº. 151.646, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, rejeitando a alegação de bem de família.

Aduzem as agravantes, em síntese, que a decisão agravada é inconsistente, pois ignora que, apesar de serem proprietárias de outros imóveis, o bem penhorado é o único com condições efetivas de uso como residência. Ressaltam que a MM. Juízo “a quo” fundamenta a decisão nos arts. 1º e 5º, caput e parágrafo único, da Lei nº 8.009/1990, argumentando que deveriam ter registrado expressamente na matrícula a destinação residencial do imóvel, o que consideram irrelevante diante da prova documental apresentada. Conforme consta da petição de (fls. 787/788), os demais bens de propriedade são apenas terrenos sem edificação, não se prestando, portanto, à função de moradia.

Defendem que o imóvel penhorado é utilizado como residência familiar, conforme comprovado por documentos anexados aos autos, tais como contas de consumo e boletos de condomínio (fls. 243/245). Mencionam que o referido bem foi adquirido em 04/02/2015 por instrumento particular e nele residem desde então. Asseveram que o imóvel está protegido pela Lei nº 8.009/1990, que consagra a impenhorabilidade do bem de família como forma de garantir o direito fundamental à moradia, reafirmado pelo art. 832 do CPC/15. Sustentam que nenhuma das exceções previstas no art. 3º da referida lei se aplica ao caso, uma vez que a dívida executada não decorre de tributos do próprio imóvel, financiamento habitacional ou obrigação alimentar.

Afirmam, por fim, que a interpretação dada pela MM. Juízo “a quo” é desconectada da realidade fática dos autos, na medida em que, mesmo havendo mais de um imóvel registrado em nome das agravantes, nenhum além do penhorado apresenta condições de ser utilizado como moradia. Com base em tais fundamentos, requerem o provimento do agravo, com a concessão do efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão agravada para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel situado na Avenida Doutor Gilberto Luiz Pereira da Silva, nº 13, Apartamento 905, Torre F, Residencial Doce Lar Bella Colônia, Município de Jundiaí/SP, matriculado sob nº 151.646, por se tratar de bem de família.

É o relatório.

1. Esclarecimentos iniciais

Inicialmente, esclareço que o julgamento “direto” desse recurso, independente de eventual oposição ao julgamento virtual, não trará prejuízo às partes, pois inexistente previsão de sustentação oral quanto ao recurso em tela (CPC/15, art. 937).

Nesse sentido, o trecho da ementa proferida no C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 2. A ausência de prévio exame do pedido de retirada do feito da sessão virtual e remessa para julgamento presencial a fim de possibilitar a realização de sustentação é insuficiente para gerar a nulidade do julgamento realizado, já que não houve prejuízo à defesa da parte requerente. 3. Isso, porque a novel redação do § 2º-B do art. 7º da Lei 8.906/1994, inserido pela Lei 14.365/2022, não possibilita a realização de sustentação oral em recurso interposto contra decisão unipessoal que aprecia agravo contra a inadmissão de recurso especial. Logo, ausente previsão legal, é descabido o pedido de adiamento do julgamento do feito para fins de sustentação oral em agravo interno em agravo em recurso especial. Preliminar de nulidade rejeitada. (...)” (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.524.007/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 22/6/2023, g.n)

2. Objeto recursal

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o reconhecimento da impenhorabilidade de imóvel residencial alegadamente caracterizado como bem de família. As agravantes sustentam

que o imóvel é o único dentre seus bens com condições de ser utilizado como moradia e que a ausência de averbação de tal condição na matrícula é irrelevante diante das provas constantes dos autos. Requerem a reforma da decisão para garantir a proteção legal do bem à luz da Lei nº 8.009/1990.

3. Decisão agravada

O “decisum” recorrido foi vertido nos seguintes termos:

“Vistos. Trata-se de impugnação à penhora de imóvel apresentada pela coexecutada Sônia Regina Belini Frezza (fls. 766/769) sob o fundamento de que o imóvel de matrícula 151.646, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, trata-se de bem de família. Juntou os documentos de fls. 770/776. Instado a se manifestar sobre a impugnação à penhora a parte exequente, pugnou pela rejeição da impugnação. (fls. 780/784). A parte executada apresentou documentos (declaração de imposto de renda), a fls. 792/819. Decido. Sem razão a parte executada ao assinalar a impenhorabilidade do imóvel constritado. De fato. Não demonstrou ela, como lhe cumpria fazer (CPC, art. 373, I), desde a fase postulatória, que o imóvel ora penhorado, nos autos da execução, constitui bem de família. Para tanto, cumpria a ela demonstrar, documentalmente, que o imóvel alcançado pela constrição judicial é o único que possui, sendo utilizado para moradia permanente, assim registrado, para esse fim, no Cartório de Registro de Imóveis local, na forma da Lei Civil. É o que se depreende, claramente, do disposto nos arts. 1º, caput, e 5º, caput, e parágrafo único, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Essa prova não foi produzida pelo devedor e, sem ela, não se pode reconhecer como bem de família o imóvel constritado, ante a ausência de

demonstração do atendimento dos requisitos legais. A falta de comprovação documental de atendimento dos requisitos legais ao reconhecimento da caracterização de bem de família obsta, de forma intransponível, ao acolhimento da sua pretensão e, nessa esteira, tollitur quaestio. É tudo o que basta para a solução desta lide. Os demais argumentos tecidos pelas partes não são capazes de infirmar a conclusão deste juiz. Neste sentido, o enunciado nº 12, da ENFAM: Não ofende a norma extraível do inciso IV do § 1º do art. 489 do CPC/2015 a decisão que deixar de apreciar questões cujo exame tenha ficado prejudicado em razão da análise anterior de questão subordinante.. Por derradeiro, cumpre assentar que se considera prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no E. STJ que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ 08.05.2006, p. 24). Do exposto, AFASTO a impugnação apresentada e determino que se prossiga em a execução, requerendo a parte exequente o quê de direito. Sem condenação da parte executada em honorários, nos termos da Súmula 519 do C. Superior Tribunal de Justiça. Intime-se”.

4. Alegação de impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família e único com aptidão para moradia

Não há como acolher a pretensão dos agravantes no sentido de ver reconhecida a impenhorabilidade do imóvel registrado sob matrícula nº 151.646, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, como bem de família.

Isso porque, embora tenham alegado que o referido bem seria o único com aptidão para uso como residência e, portanto, abarcado pela proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990, os elementos dos autos não comprovam tal condição de forma inequívoca.

A proteção da impenhorabilidade legal exige não apenas a qualificação jurídica do imóvel como residencial, mas também a demonstração de que se trata do domicílio efetivo do núcleo familiar, sendo ônus do devedor a comprovação desses requisitos.

No caso em exame, a documentação acostada às fls. 770/776 limita-se a indicar contas de consumo de energia e um boleto condominial vinculados ao imóvel constrito, o que, de modo isolado, não é suficiente para a formação da convicção quanto ao efetivo uso do bem como moradia permanente.

A fragilidade dos elementos probatórios resta ainda mais evidente diante da informação extraída das declarações de imposto de renda da agravante Sonia Drezza (fls. 794 e 803), nas quais consta outro endereço residencial: “Avenida Pistoia, 236”, também no Município de Jundiaí.

Esse dado objetivo põe em xeque a assertiva de que o imóvel penhorado seria aquele de uso exclusivo como residência familiar, sendo, ao contrário, plausível a conclusão de que os agravantes mantêm vínculos com outros locais, inclusive para fins fiscais, o que compromete a alegação de impenhorabilidade.

Além disso, cumpre ressaltar que a instituição financeira agravada apresentou prova documental robusta, consistente em matrículas registradas de cinco imóveis ainda pertencentes aos agravantes (fls. 724/754).

Embora o recurso tenha afirmado brevemente que três desses bens “*não pertencem mais ao executado*” (fls. 04), importante observar que essa

alegação foi lançada à margem dos documentos, sem qualquer lastro probatório que pudesse dar-lhe credibilidade.

Não foram juntados instrumentos de compra e venda, tampouco comprovantes de pagamento ou certidões atualizadas das matrículas que demonstrassem a alienação formal dos imóveis em questão. Em sede de impugnação à penhora, o executado deve produzir prova idônea, não sendo admissível a mera declaração unilateral e desamparada de qualquer documento hábil a infirmar o conteúdo dos registros públicos.

A propósito, destaca-se o seguinte entendimento deste E. Tribunal de Justiça.

*“IMPENHORABILIDADE – **BEM DE FAMÍLIA** – Agravo de Instrumento – Decisão que indeferiu o pedido de reconhecimento de bem de família ao fundamento de que o executado praticou fraude à execução – Manutenção da decisão por fundamento diverso – Fraude à execução que não se insere nas exceções dispostas no artigo 3º da Lei 8.009/90 – Agravantes que não fizeram provas suficientes a demonstrar que o imóvel em questão seria único e que o coexecutado residiria no local – Ônus da prova quanto ao fato de ser ou não o imóvel penhorado o local da residência da família que cabe ao executado – **Juntada de cópia de conta de energia elétrica que não é suficiente a comprovar a residência** – **Precedente** – **Hipótese em que há notícia sobre outro bem imóvel em nome do executado** – Decisão mantida – Recurso não provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2039487-84.2016.8.26.0000; Relator (a): Spencer Almeida Ferreira; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibitinga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2016; Data de Registro: 31/03/2016, g.n.).*

cumprimento de Sentença – Prestação de Serviços Educacionais – Penhora de Imóvel – Rejeição à impugnação à penhora – Insurgência que não prospera – Bem de família – Não reconhecimento – Certidão do Sr. Perito acerca da desocupação do bem – Fato confirmado por vizinho – Realização de diversas diligências no local, sem qualquer sucesso – Diligências postais sempre recebidas por pessoa estranha ao núcleo familiar – Atos, sequer recebidos pela esposa do Réu, durante período de 05 (cinco) anos – Contas de consumo, por si só, que não demonstram a habitação do bem, especialmente diante das demais provas colacionadas – Contratos mais específicos formalizados há muitos anos – Ausência de qualquer prova do uso habitacional do Imóvel – Ajuizamento de Embargos de Terceiro – Irrelevância – Eventuais atos de defesa da posse que devem ser deliberados naqueles Autos - Proteção do bem de família - Inaplicabilidade - Decisão mantida - RECURSO NÃO PROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2210953-05.2023.8.26.0000; Relator (a): Penna Machado; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/09/2023; Data de Registro: 14/09/2023, g.n.).

O ônus da prova da impenhorabilidade recai sobre quem a alega. Diante da ausência de comprovação adequada de que o imóvel penhorado serve como residência à família, e considerando a existência de outros bens formalmente registrados em nome dos agravantes, não há como acolher a tese de impenhorabilidade. Assim, impõe-se a manutenção da decisão de primeiro grau.

5. Dispositivo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em face do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator