



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000433079**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070860-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante CLEVERSON MARTINS, 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), LUÍS H. B. FRANZÉ E EDUARDO VELHO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

**AFONSO BRÁZ**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 48863**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2070860-21.2025.8.26.0000**

**AGRAVANTE: CLEVERSON MARTINS**

**AGRAVADO: BANCO DO BRASIL S/A**

**INTERESSADOS: HIDRAUCOM HIDRAULICOS E COMPRESSORES LTDA E OUTRO**

**COMARCA: FORO DE SANTO ANDRÉ**

**JUÍZA: DRA. MARIA CAROLINA MARQUES CARO QUINTILIANO**

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO. Penhora de imóvel. Bem de família. Alegação do agravante de que o imóvel matriculado sob o nº 104.998 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP se enquadra no conceito legal de “bem de família”. Descabimento. Ausência de elementos a demonstrar que o bem constricto constitui residência do devedor e de sua família. Proteção que não se estende a imóvel utilizado para exercício da atividade laborativa. Inteligência dos artigos 1º, Caput, e 5º da Lei nº 8.009/90. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão do MM. Juízo a quo, acostada às fls. 861/862 (dos autos de origem) que, na ação de execução, afastou a alegação de que o imóvel constricto se enquadra no conceito legal de “bem de família”, *in verbis*: “(...) embora seja reconhecida a possibilidade de se estender a proteção legal conferida ao bem de família ao imóvel de propriedade da pessoa jurídica no qual o sócio e sua família residem, certo é que a empresa executada não trouxe qualquer comprovação deque o local seja destinado exclusivamente para residência do sócio e de sua família de forma permanente. Não obstante, verifica-se que no local funciona a sede da empresa ré e apenas os documentos colacionados às fls. 841/846 não são suficientes para comprovar que o imóvel penhorado seja destinado à única moradia permanente da entidade familiar (...)”.

Insurge-se o recorrente contra a r. decisão e defende

que o imóvel objeto da lide se enquadra no conceito legal de “bem de família”. Complementa que os elementos constantes dos autos demonstram que ele reside no referido imóvel, de forma ininterrupta há anos, sendo este o único bem destinado à sua moradia. Embasa suas arguições em entendimentos jurisprudenciais. Busca a reforma do *decisum* e o provimento do recurso.

Recurso processado, indeferido o efeito suspensivo almejado. Contraminuta às fls. 76/93.

**É o relatório.**

O recurso não merece provimento.

Nos termos do artigo 1º da Lei nº 8.009/90, 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, desde que comprovado que nele residam.

Considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente (art. 5º da Lei n. 8.009/90).

Pois bem!

Em que pese o agravante afirmar que o imóvel matriculado sob o nº 104.998 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP, situado na Av. Bom Pastor, 935, Jd. Bom Pastor, Santo André/SP, é o imóvel utilizado como residência dele e da

sua entidade familiar, tal assertiva não se reveste de propriedade, tampouco condiz com os elementos constantes dos autos.

Os documentos acostados às fls. 841/846 dos autos de origem não são suficientes para comprovar que o imóvel está protegido pelo manto da impenhorabilidade. Não há nenhum elemento concreto a comprovar que o imóvel constricto se enquadra no conceito legal de “bem de família”, tais como: extratos bancários com datas atuais; correspondências pessoais de data recente vinculada ao local, tais como boletos de convênio médico, de telefone móvel, TV a cabo e/ou de fibra ótica, contas de consumo variadas, faturas de cartão de crédito.

Ainda, as contas de energia e água acostadas às fls. 841/842 dos autos principais estão em nome da pessoa jurídica: HIDRAUCOM - HIDRAULICOS E COMPRESSORES LTDA.

Como ponderado pelo magistrado “a quo” “(...) embora seja reconhecida a possibilidade de se estender a proteção legal conferida ao bem de família ao imóvel de propriedade da pessoa jurídica no qual o sócio e sua família residem, certo é que a empresa executada não trouxe qualquer comprovação deque o local seja destinado exclusivamente para residência do sócio e de sua família de forma permanente. Não obstante, verifica-se que no local funciona a sede da empresa ré e apenas os documentos colacionados às fls. 841/846 não são suficientes para comprovar que o imóvel penhorado seja destinado à única moradia permanente da entidade familiar.”. (destaquei)

Ora, o objeto da Lei nº 8.009/90 é proteger o direito à moradia da entidade familiar do devedor, inerente à dignidade da pessoa humana. Assim, o imóvel comercial objeto da lide não se

encaixa na referida proteção legal.

Frise-se que o C. STJ analisou o tema, em sede de recurso repetitivo, e consignou que o imóvel comercial pode ser penhorado, se não houver outros meios de saldar a execução, hipótese que se enquadra ao caso. Ora, desde 2017 que o exequente empreende buscas a fim de satisfação da execução, sem êxito, bem como se evidencia que o devedor, ora agravante, não apresentou nenhum outro meio de garantir o feito executivo ou se manifestou no sentido de quitar o débito.

Confira-se o posicionamento do C. STJ sobre o tema:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ARTIGO 543-C, DO CPC. EXECUÇÃO FISCAL. IMÓVEL PROFISSIONAL. BEM ABSOLUTAMENTE IMPENHORÁVEL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. ARTIGO 649, IV, DO CPC. INAPLICABILIDADE. EXCEPCIONALIDADE DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL.

**1. A penhora de imóvel no qual se localiza o estabelecimento da empresa é, excepcionalmente, permitida, quando inexistentes outros bens passíveis de penhora e desde que não seja servil à residência da família.**

2. O artigo 649, V, do CPC, com a redação dada pela Lei 11.382/2006, dispõe que são absolutamente impenhoráveis os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os

instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício de qualquer profissão.

3. A interpretação teleológica do artigo 649, V, do CPC, em observância aos princípios fundamentais constitucionais da dignidade da pessoa humana e dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa (artigo 1º, incisos III e IV, da CRFB/88) e do direito fundamental de propriedade limitado à sua função social (artigo 5º, incisos XXII e XXIII, da CRFB/88), legitima a inferência de que o imóvel profissional constitui instrumento necessário ou útil ao desenvolvimento da atividade objeto do contrato social, máxime quando se tratar de pequenas empresas, empresas de pequeno porte ou firma individual.

4. Ademais, o Código Civil de 2002 preceitua que: "Art. 1.142.

Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária."

5. Consequentemente, o "estabelecimento" compreende o conjunto de bens, materiais e imateriais, necessários ao atendimento do objetivo econômico pretendido, entre os quais se insere o imóvel onde se realiza a atividade empresarial.

6. A Lei 6.830/80, em seu artigo 11, § 1º, determina que,

excepcionalmente, a penhora poderá recair sobre o estabelecimento comercial, industrial ou agrícola, regra especial aplicável à execução fiscal, cuja presunção de constitucionalidade, até o momento, não restou ilidida.

**7. Destarte, revela-se admissível a penhora de imóvel que constitui parcela do estabelecimento industrial, desde que inexistentes outros bens passíveis de serem penhorados [Precedentes do STJ: AgRg nos EDcl no Ag 746.461/RS, Rel. Ministro Paulo Furtado (Desembargador Convocado do TJ/BA), Terceira Turma, julgado em 19.05.2009, DJe 04.06.2009; REsp 857.327/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21.08.2008, DJe 05.09.2008; REsp 994.218/PR, Rel. Ministro Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 04.12.2007, DJe 05.03.2008; AgRg no Ag 723.984/PR, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, julgado em 04.05.2006, DJ 29.05.2006; e REsp 354.622/SP, Rel. Ministro Garcia Vieira, Primeira Turma, julgado em 05.02.2002, DJ 18.03.2002].**

8. In casu, o executado consignou que: "Trata-se de execução fiscal na qual foi penhorado o imóvel localizado na rua Marcelo Gama, nº 2.093 e respectivo prédio de alvenaria, inscrito no Registro de Imóveis sob o nº 18.082, único bem de propriedade do agravante e local onde funciona a sede da empresa individual executada, que atua no ramo de fabricação de máquinas e equipamentos industriais.

(...) ora, se o objeto social da firma individual é a fabricação

de máquinas e equipamentos industriais, o que não pode ser feito em qualquer local, necessitando de um bom espaço para tanto, e o agravante não possui mais qualquer imóvel - sua residência é alugada - como poderá prosseguir com suas atividades sem o local de sua sede? Excelências, como plenamente demonstrado, o imóvel penhorado constitui o próprio instrumento de trabalho do agravante, uma vez que é o local onde exerce, juntamente com seus familiares, sua atividade profissional e de onde retira o seu sustento e de sua família. Se mantida a penhora restará cerceada sua atividade laboral e ferido o princípio fundamental dos direitos sociais do trabalho, resguardados pela Constituição Federal (art. 1º, IV, da CF). Dessa forma, conclusão outra não há senão a de que a penhora não pode subsistir uma vez que recaiu sobre bem absolutamente impenhorável."

9. O Tribunal de origem, por seu turno, assentou que: "O inc. V do art. 649 do CPC não faz menção a imóveis como bens impenhoráveis.

Tanto assim que o § 1º do art. 11 da L 6.830/1980 autoriza, excepcionalmente, que a penhora recaia sobre a sede da empresa. E, no caso, o próprio agravante admite não ter outros bens penhoráveis.

Ademais, consta na matrícula do imóvel a averbação de outras seis penhoras, restando, portanto, afastada a alegação de impenhorabilidade.

**Por fim, como bem salientou o magistrado de origem, o**

**agravante não comprovou a indispensabilidade do bem para o desenvolvimento das atividades, limitando-se a alegar, genericamente, que a alienação do bem inviabilizaria o empreendimento."**

**10. Consequentemente, revela-se legítima a penhora, em sede de execução fiscal, do bem de propriedade do executado onde funciona a sede da empresa individual, o qual não se encontra albergado pela regra de impenhorabilidade absoluta, ante o princípio da especialidade (lex specialis derogat lex generalis).**

11. Recurso especial desprovido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543-C, do CPC, e da Resolução STJ 08/2008. (REsp n. 1.114.767/RS, relator Ministro Luiz Fux, Corte Especial, julgado em 2/12/2009, DJe de 4/2/2010.). (g.n)

Ainda, também há súmula do STJ que trata do tema, *in verbis*: "a penhora de imóvel no qual se localiza o estabelecimento da empresa é, excepcionalmente, permitida, quando inexistentes outros bens passíveis de penhora e desde que não seja servil à residência da família".

Assim, do conjunto probatório apresentado, forçoso concluir que o imóvel penhorado não se enquadra no conceito legal de "bem de família".

Inviável dar outro deslinde ao caso, devendo a decisão hostilizada ser mantida por seus próprios fundamentos, eis que não há nenhuma irregularidade nela que mereça reparo por esta Corte.

Por fim, considerando precedentes dos Tribunais Superiores, que vêm registrando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração, apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão na decisão vergastada, mesmo quando os tenha examinado implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados pela parte.

Por isso, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**AFONSO BRÁZ**  
**Relator**