



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2319666-40.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são agravantes JOSÉ RAMOS PENA e ZILDA APARECIDA FERREIRA ANTONIO, é agravado ITAMAR ALVES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2319666-40.2024.8.26.0000

Agravantes: José Ramos Pena e Zilda Aparecida Antônia Pena

Agravado: Itamar Alves dos Santos

Comarca: São José do Rio Preto/SP - 1ª Vara Cível

Processo de origem: 0013604-66.2011.8.26.0576

Magistrado: Dr. Douglas Borges da Silva

Voto nº 6.440

Agravo de instrumento - Cumprimento de sentença - Decisão rejeitou a impugnação à penhora
- Recurso dos executados -

Mérito - Impenhorabilidade de bem de família afastada - Alegação de intenção futura de firmar residência no imóvel penhorado - **Documentos indicaram que os agravantes residem em outro endereço, além de haver demonstração de que são proprietários de outros imóveis além do lote objeto da penhora - Benefício do art. 1º da lei 8.009/1990 atribuído apenas ao imóvel efetivamente utilizado como moradia** - Ausência de comprovação do uso como residência habitual que impede a aplicação da proteção legal - Precedentes-

Decisão mantida - Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento, tempestivo e isento de preparo por ser a parte agravante beneficiária da assistência judiciária gratuita, **interposto em face de decisão¹ que rejeitou a impugnação à penhora mantendo a constrição** sobre os direitos do lote 13, quadra F, do empreendimento Nossa Senhora de Lourdes, registrado sob a matrícula nº 51.114 do CRI local, **deferindo** em favor do exequente a adjudicação dos direitos do bem penhorado.

Agravaram os executados². Alegaram ser pessoas humildes e adquiriram os direitos sobre um lote de titularidade

¹ Fls. 13/15 deste agravo e fls. 609/611 da origem

² Fls. 01/12

de Clarina Trindade do Prado, que por sua vez os teria adquirido do Município de São José do Rio Preto, todavia a antiga proprietária deixou de realizar os pagamentos dos impostos junto à municipalidade. Em 2018, iniciaram algumas reformas no imóvel a fim de possibilitar, futuramente, a moradia do ente familiar. Requereram a concessão do efeito suspensivo e ao final pugnaram pelo provimento do recurso.

Foi deferido o efeito suspensivo pleiteado pelos agravantes³.

O agravado apresentou contraminuta⁴.

Alegou que o objeto do descumprimento do contrato pelos agravantes relaciona-se com a escritura do terreno dado em permuta ao agravado, inviabilizando a transferência da escritura em seu favor; os agravantes nunca residiram no imóvel objeto da penhora; os agravantes residem no imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Manoel Del Arco, nº 940, Jardim Manoel Del Arco em São José do Rio Preto⁵, além de serem proprietários de outro imóvel sito na Av. Silvio Della Rovere, nº 530, também em São José do Rio Preto, sobre o qual tramita ação de cobrança de IPTU⁶. Requereu o desprovimento e manutenção da decisão agravada.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto

³ Fls. 30/35

⁴ Fls. 39/48

⁵ Fls. 43

⁶ Fls. 44/47

PROPAGAR⁷ promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência a regulamentação dada pela lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a *"utilização de linguagem e compreensível evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos"*. **Aliás, direcionamento este que recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP⁸ em 17/01/24.**

2. De acordo com o conteúdo dos autos, nota-se que os agravantes declararam que tem uma intensão de firmar moradia, **futuramente, no imóvel objeto da penhora, evidenciando que nele não residem; com efeito, restou comprovado, tanto nos autos de origem quanto neste agravo de instrumento que o terreno penhorado não é utilizado como residência pelo núcleo familiar dos agravantes.**

De acordo com o artigo 1º da lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, apenas o imóvel residencial, ou seja, aquele utilizado como moradia, é considerado impenhorável⁹.

A finalidade da lei foi tutelar o direito fundamental à moradia, **conferindo proteção ao bem utilizado pela família para sua habitação, considerando-o indispensável à composição do mínimo existencial e vida digna (solidariedade**

⁷ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

⁸ <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

⁹ Art. 1º: **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, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.**

Parágrafo único: A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados

social), de modo que, interpretando tal dispositivo, o Colendo STJ já assentou que a referida proteção legal implica análise da finalidade verdadeira dada ao imóvel.

No caso concreto, o instrumento particular juntado nestes autos¹⁰ comprova que a residência dos executados está localizada na Rua Amélia de Oliveira Queiroz nº 260, Jardim das Oliveiras, em São José do Rio Preto/SP; já no instrumento particular juntado no processo principal¹¹, os agravantes declararam residir na **Av. Manoel Del Arco, nº 940, Mini Distrito Adair Vetorazzo, CEP 15046-708, em São José do Rio Preto/SP**.

Nessa linha de raciocínio, verifica-se que os agravantes jamais declararam ter firmado residência no terreno objeto da penhora, que incide sobre os direitos do lote 13, quadra F, do empreendimento Nossa Senhora de Lourdes, matrícula nº 51.114, com individualização por meio do registro nº 143, de São José do Rio Preto/SP.

O imóvel penhorado não possui finalidade para moradia do executado e sua família, nem de terceiros parentes diretos, nem se encontra locado para sua subsistência, **evidenciando que tal bem não se enquadra na hipótese de impenhorabilidade**. Neste mesmo sentido já se posicionou esta Colenda Corte Bandeirante:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E ENCARGOS C.C. COBRANÇA. **PENHORA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE POR SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA. NÃO ACOLHIMENTO.** Recurso tirado contra a decisão que rejeitou a impugnação à penhora apresentada pelos agravantes. **Ausência de comprovação de que o imóvel penhorado seja utilizado como residência permanente do coexecutado/proprietário do bem.** Constatções

¹⁰ Fls. 18

¹¹ Fls. 600

judiciais realizadas por oficiais de justiça, com declarações de vizinhos, indicam que o executado e sua genitora não residem no local há anos, sendo inclusive desconhecidos na vizinhança. **Proteção conferida pela lei 8.009/90 que exige ocupação habitual e efetiva, não demonstrada. Bem que, embora registrado em nome do devedor, não se qualifica como residência familiar. Ausência de prova documental apta a embasar a alegação de impenhorabilidade do bem. Manutenção da constrição. Precedente deste E. Tribunal. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO".¹² (destaquei)**

É o caso, portanto, de manutenção da decisão recorrida.

3. Ficam as partes advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenas na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

4. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça¹³, ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho

¹² TJSP; Agravo de Instrumento 2030529-94.2025.8.26.0000; **Relator (a): Ana Maria Baldy**; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2025; Data de Registro: 11/04/2025

¹³ Art. 146. (...) § 4º Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.

Nacional de Justiça, e Resolução nº 549/2011, com alterações da Resolução nº 903/2023, com efeitos não atingidos na liminar concedida no PCA que tramita no CNJ, em quaisquer hipóteses facultando-se o envio de memoriais pelos interessados, portanto sem qualquer prejuízo para as partes. A isso, também, se acrescenta a motivação contida no REsp nº 1.995.565-SP, de Relatoria Ministra Nancy Andrighi (DJe de 24/11/2022), dando-se, portanto, eficácia ao COMUNICADO nº 87/2024 do Egrégio TJSP; ou quer seja porque os julgamentos presenciais cabem apenas nas hipóteses legais e as partes, de modo tempestivo, requeiram sustentação oral, que não se justifica nesse caso à luz, inclusive, dos artigos 4º e 6º do CPC.

5. Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora