



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2386272-50.2024.8.26.0000, da Comarca de Porto Feliz, em que é agravante ROSIMEIRE RODRIGUES FERREIRA, é agravada RAQUEL RODRIGUES 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: **Deram provimento em parte 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 sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2386272-50.2024.8.26.0000

Agravante: ROSIMEIRE RODRIGUES FERREIRA (executada)

Agravada: RAQUEL RODRIGUES DOS SANTOS (exequente)

Origem: Porto Feliz-SP – 2ª Vara

Processo na origem nº 0001141-38.2019.8.26.0471

Juíza: Dra. Raísa Alcântara Cruvinel Schneider

Voto nº 6.559

DIREITO CIVIL AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONCESSÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. POSSIBILIDADE. COMPROVAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS PARA OBTENÇÃO DO BENEFÍCIO. PENHORA DE PARTE IDEAL DE IMÓVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. AFASTAMENTO DA REGRA DA IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. ENTENDIMENTO FIRMADO NO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento contra decisão proferida na fase de cumprimento de sentença de ação de arbitramento de aluguéis, por meio da qual rejeitou-se impugnação à penhora de parte ideal de imóvel em regime de copropriedade.

II. Questões em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) possibilidade de concessão da gratuidade da justiça à parte agravante; (ii) aplicação da regra da impenhorabilidade de bem de família em relação a imóvel em regime de copropriedade, com utilização exclusiva por um dos coproprietários.

III. Razões de Decidir

3. A declaração de hipossuficiência apresentada por pessoa natural tem presunção de veracidade, nos termos do art. 99, § 3º, do Código de Processo Civil (CPC). No caso, além de não ter sido impugnada a declaração de hipossuficiência, há elementos demonstrando tal situação, fato que permite o acolhimento da pretensão recursal de concessão da gratuidade da justiça.

4. Há entendimento, no Superior Tribunal

de Justiça (STJ), de que nos casos de cobrança de aluguéis por coproprietário em face do outro que utiliza imóvel (em regime de copropriedade) de forma exclusiva afasta-se a regra da impenhorabilidade de bem de família. Esta é exatamente a hipótese nos presentes autos.

IV. Dispositivo

5. Recurso parcialmente provido; apenas para concessão da gratuidade da justiça à parte agravante. ANOTE-SE. No mais, há, no Superior Tribunal de Justiça (STJ), o entendimento de que a obrigação, em casos semelhantes aos dos presentes autos, tem natureza *propter rem*, afastando-se a proteção de impenhorabilidade de bem de família, mantida, assim a decisão recorrida.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra respeitável decisão¹ proferida na fase de cumprimento de sentença de julgamento de ação de arbitramento de aluguéis, **por meio da qual rejeitou-se impugnação à penhora do imóvel matriculado sob o nº 62.109 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz-SP.**

A agravante requereu, preliminarmente, a **gratuidade da justiça**. No mérito, alegou residir no imóvel que, por ser bem de família, é impenhorável de acordo com a Lei nº 8.009/1990. Discorreu sobre o princípio da menor onerosidade da execução. Formulou pedido de **tutela antecipada recursal para obstaculizar-se a venda judicial do imóvel e a procedência do recurso para, reformando-se a decisão impugnada,**

¹ Fl. 284 dos autos do incidente.

declarar-se a impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família.

Deferiu-se a tutela antecipada recursal, para fins de se evitar a alienação do imóvel objeto do recurso, com a ressalva de que a análise seria feita de modo aprofundado no julgamento colegiado².

A agravada apresentou contraminuta, **requerendo o desprovimento do recurso.**

Não houve 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 PROPAGAR³ 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**

² Fls. 24/25 dos autos do presente recurso.

³ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

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 TJSP⁴ em 17/01/24.

2. O recurso merece provimento para concessão da gratuidade da justiça à agravante

De acordo com o art. 99, § 3º do Código de Processo Civil (CPC), presume-se verdadeira a declaração de hipossuficiência apresentada por pessoal natural. É da parte contrária o ônus de comprovar a inexistência dos pressupostos legais para concessão da gratuidade da justiça.

No caso, a parte agravante, além de declarar ser hipossuficiente, **não há impugnação da parte agravada quanto a tal declaração**. Ainda que assim não fosse, foram juntados documentos para demonstração da hipossuficiência da agravante, como cartão do “Programa Bolsa Família”, benefício concedido a pessoas com baixa renda⁵, além de extratos de conta de titularidade da agravante junto ao Banco do Brasil que demonstra saldo ínfimo⁶. Por isso, a pretensão recursal de gratuidade da justiça deve ser acolhida.

Ressalto que a decisão que conceda a gratuidade da justiça não retroage (efeitos ex nunc).

Nesta parte, o recurso merece

⁴ <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>.

⁵ Fl. 19 dos autos do presente recurso.

⁶ Fls. 20/22.

provimento com a ressalva acima. ANOTE-SE.

3. Todavia, o recurso não merece provimento em relação à questão da impenhorabilidade do imóvel. Fundamento abaixo.

Trata-se da fase de cumprimento de sentença de julgamento de ação de arbitramento de aluguéis, ajuizada por **coproprietária em face da outra coproprietária que mantém a posse exclusiva do imóvel**. No curso do processo houve a penhora da parte ideal da coproprietária que faz uso exclusivo do bem, fato que ensejou a apresentação de impugnação à penhora ao fundamento de se tratar de bem de família. Contra a decisão de rejeição da impugnação foi interposto o presente recurso.

No caso, há regime de condomínio entre as partes, no qual apenas uma usa o imóvel como moradia. No título executivo judicial reconheceu-se o direito da coproprietária que não utiliza o imóvel ao recebimento de aluguéis.

Há, no Superior Tribunal de Justiça (STJ), o entendimento de que a obrigação, em casos semelhantes aos dos presentes autos, tem natureza *propter rem*, afastando-se a proteção de impenhorabilidade de bem de família. Neste sentido:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO

PROCESSUAL CIVIL. **AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COPROPRIEDADE. POSSE EXCLUSIVA. OBRIGAÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DO BEM. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INADIMPLÊNCIA. AFASTAMENTO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.**

1. Ação de arbitramento de aluguel cumulada com cobrança proposta por coproprietário que não exerce a posse.

2. O propósito recursal consiste em definir a possibilidade de penhora de imóvel, em regime de copropriedade, quando é utilizado com exclusividade, como moradia pela família de um dos coproprietários, o qual foi condenado a pagar alugueres devidos em favor do coproprietário que não usufrui do imóvel.

3. Segundo o disposto no art. 1.315, do Código Civil, o coproprietário é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

4. É dominante a jurisprudência no STJ que a natureza propter rem da obrigação afasta a

impenhorabilidade do bem de família.

Precedentes. 5. Constituem determinantes da obrigação de natureza propter rem: a vinculação da obrigação com determinado direito real; a situação jurídica do obrigado; e a tipicidade da conexão entre a obrigação e o direito real. 6. A primazia da posse sobre a forma de exercício da copropriedade e a vedação do enriquecimento ilícito são dois fatores que geram dever e responsabilidade pelo uso exclusivo de coisa comum. Precedentes. 7. A posse exclusiva (uso e fruição), por um dos coproprietários, é fonte de obrigação indenizatória aos demais coproprietários, porque fundada no direito real de propriedade. 8. A obrigação do coproprietário de indenizar os demais que não dispõe da posse, independe sua declaração de vontade, porque, decorre tão somente da cotitularidade da propriedade. 9. Recurso especial conhecido e não provido” (REsp n. 1.888.863/SP, **relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 10/5/2022, DJe de 20/5/2022. Destaquei).

É por tal fundamento que a decisão impugnada, por meio da qual rejeitou-se a impugnação à

penhora, deve ser mantida.

4. Ficam as partes advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do artigo 1.026, do CPC.

5. 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 voto, 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 Justiça⁷, ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho 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

⁷ 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.

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.

6. Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso apenas para concessão da gratuidade da justiça à agravante, anotando-se; e decisão que não tem efeitos retroativos.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora