



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000443037

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2054603-18.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ADRIANA CORREA DE SOUZA HANDRO, é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 7 de maio de 2025

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 39.847

Agravo de Instrumento nº 2054603-18.2025.8.26.0000

Comarca de São Paulo – Foro Regional da Lapa / 4ª Vara Cível

Juiz(a): Raphael Garcia Pinto

Agravante(s): Adriana Correa de Souza Handro

Agravado(a)(s): Banco Bradesco S/A

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO VERSANDO IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. REJEIÇÃO. MANUTENÇÃO.

A coexecutada reside com sua família em imóvel diverso daquele penhorado. E restou comprovado que o bem constrito se encontra locado a terceiros. Quanto ao imóvel utilizado como residência, a nua-propriedade foi transmitida para as filhas do casal; enquanto o usufruto foi reservado à coexecutada. Ou seja: ela e seu marido não moram “de favor” na casa das filhas. Ao contrário: na condição de usufrutuária, é a coexecutada quem permite que as filhas morem no imóvel. Nesse panorama, seu direito à moradia está assegurado e fica excluído um dos requisitos indispensáveis ao reconhecimento da qualidade de bem de família: a utilização do único imóvel como moradia do ente familiar. Os rendimentos do casal estão bastante acima do patamar utilizado pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo para reputar economicamente necessitada a pessoa natural – evidenciando que os locativos gerados pelo imóvel penhorado são despiciendo à subsistência do ente familiar. Dessa forma, exclui-se o segundo requisito para a caracterização do bem de família (reversão da renda obtida com a locação para a subsistência ou moradia da família).

Agravo não provido.

Vistos,

1. Trata-se de recurso de Agravo, interposto sob a forma de instrumento, contra a r. decisão que, nos autos da ação de execução que BANCO BRADESCO S/A move em face de KING PADS COMERCIAL IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA. e ADRIANA CORREA DE SOUZA HANDRO, não acolheu a impugnação à penhora do imóvel da coexecutada ADRIANA.

Cuida-se de ação de execução aparelhada com instrumento



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

particular de confissão de dívida, por meio da qual o exequente pretende ver satisfeito o crédito de R\$251.796,53 (vál. p/ dez/2021).

Deferiu-se a penhora do imóvel matriculado sob o nº 159.560 no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, de propriedade da coexecutada ADRIANA (p. 308).

A coexecutada ADRIANA impugnou a penhora (pp. 662/665). Argumentou que o imóvel penhorado é bem de família. Diz que reside com suas filhas, e o bem constricto é locado para incrementar a renda da família.

O nobre magistrado *a quo* entendeu que executada não reside no imóvel. Ela é titular de 100% do usufruto do imóvel onde reside atualmente. O instituto da proteção do bem de família visa a garantia de um local digno para residência. Visa proteção ao devedor para que não fique sem local adequado, passando a não ter onde morar. Não é a lei fundamento para blindagem de patrimônio, permitindo que o devedor mantenha 100% de outro confortável imóvel onde reside com sua família. Não é razoável impedir que o credor tente a alienação do imóvel onde não mais reside a família, que possui outra moradia, apenas porque ela loca tal imóvel e usa a quantia para complementar a renda. O usufruto do imóvel não protege a executada. A nua propriedade também é familiar, estando em nome das filhas, uma delas menor de idade. As filhas são estudantes e não auferem renda, permitindo concluir que a opção de constar a nua propriedade em nome das meninas fora da própria executada, que garantiu em seu favor o usufruto. Não se trata do único imóvel da executada e sua família, que residem em outro local, com usufruto em favor da executada e nua propriedade às filhas, em tenra idade ainda, sem condição econômica de terem comprado tal bem. E nada indica que a ausência da renda com o aluguel do bem penhorado impeça a manutenção da unidade familiar e da própria devedora com dignidade, em razão dos ganhos experimentados pelo casal. Assim, não acolheu a impugnação à penhora.

Inconformada, a coexecutada ADRIANA recorre. Repisa a tese de impenhorabilidade de seu imóvel. Pugna pelo provimento do recurso para reforma da r. decisão agravada.

O recurso foi recebido com parcial atribuição de efeito suspensivo, apenas para obstar a prática de atos expropriatórios que resultem na transmissão da propriedade do bem, especialmente a expedição de carta de adjudicação ou de arrematação, até definição do mérito recursal



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

pelo Colegiado.

Contraminuta às pp. 18/30.

É o relatório do essencial.

2. O recurso não comporta provimento.

Ao revés, merece encômios a fundamentação lançada pelo nobre magistrado *a quo*, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios e bem deduzidos fundamentos.

É tema incontroverso nos autos que a coexecutada ADRIANA reside com sua família em imóvel diverso daquele penhorado.

E restou comprovado que o bem constrito se encontra locado a terceiros.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 6º (com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26 de 2000) instituiu a moradia como direito social.

Os fatos sociais que antecederam a edição da norma foram objeto de estudo por profissionais das mais variadas áreas das ciências humanas, e, inicialmente analisados sob a ótica sociológica, e tratados como problema de política pública nacional, ganhou a atenção dos estudiosos da ciência do Direito, passando, então, a serem vistos também sob a perspectiva dos direitos humanos e da legislação constitucional e infraconstitucional.

Naquela conjuntura, o legislador constituinte tencionou garantir a todo membro da sociedade brasileira o direito à moradia digna. Essa vontade decorre, inclusive, da necessidade de efetivação do fundamento da dignidade da pessoa humana (CF, art. 1º, inc. III), do objetivo fundamental da erradicação da pobreza e da marginalização social (CF, art. 3º, inc. III), e do princípio da prevalência dos direitos humanos (CF, art. 4º, inc. II).

A intervenção do legislador, na hipótese, é mesmo sintomática, visto que “não pode o Direito isolar-se do ambiente em que vigora, deixar de atender às outras manifestações da vida social e econômica” (CARLOS



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

MAXIMILIANO, *in* *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, Rio de Janeiro, 1998, 18 ed, p. 157).

Enfim, parece não haver dúvida de que a *mens legis* (a vontade do legislador) era garantir a todos os membros da sociedade o direito a uma moradia que lhe permitisse viver de forma digna.

Na esteira do legislador constituinte, o legislador infraconstitucional, sensível às mazelas suportadas por inúmeros devedores que se viam despojados de seus únicos imóveis (destinados à residência do ente familiar), constrictos e alienados para satisfação de seus credores, elaborou a Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Como regra geral, referida Lei estabelece que o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável.

Assim, ressalvadas as exceções previstas na própria Lei, o único imóvel, utilizado como residência do ente familiar, é impassível de penhora.

Na hipótese dos autos, como já dito, o ente familiar não reside no imóvel penhorado.

Quanto ao imóvel utilizado como residência, a nua-propriedade foi transmitida para as filhas do casal; enquanto o usufruto foi reservado à coexecutada.

Ou seja: a coexecutada e seu marido não moram “de favor” na casa das filhas. Ao contrário: na condição de usufrutuária, é a coexecutada quem permite que as filhas morem no imóvel.

Nesse panorama, seu direito à moradia está assegurado.

Assim, fica excluído um dos requisitos indispensáveis ao reconhecimento da qualidade de bem de família: a utilização do único imóvel como moradia do ente familiar.

Resta analisar se os frutos colhidos com a locação do bem penhorado se destinam à subsistência da família, de acordo com o entendimento jurisprudencial sedimentado súmula 486 do Superior Tribunal



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

de Justiça (“É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família”).

De acordo com sua declaração de ajuste anual do imposto de renda, a coexecutada tem rendimentos mensais médios em torno de R\$5.300,00. Além disso, é detentora de cem por cento das quotas sociais da empresa A.F.L. Comercial Importadora e Exportadora Eireli, no valor de R\$400.000,00.

E os extratos demonstrativos da movimentação da conta bancária de seu cônjuge revelam ingressos de R\$6.085,00 em novembro de 2024; de R\$16.947,46 em dezembro de 2024; de R\$18.210,00 em janeiro de 2025; e de R\$8.605,52 apenas na primeira semana de fevereiro de 2025.

Os rendimentos do casal estão bastante acima do patamar utilizado pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo para reputar economicamente necessitada a pessoa natural: renda familiar até três salários-mínimos – art. 2º, inc. I, da Deliberação CSDP 137, de setembro de 2009 – evidenciando que os locativos gerados pelo imóvel penhorado são despiciendo à subsistência do ente familiar.

Dessa forma, exclui-se o segundo requisito para a caracterização do bem de família (reversão da renda obtida com a locação para a subsistência ou moradia da família).

3. Em face do exposto, nega-se provimento ao Agravo.

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.