



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000450850

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2338306-91.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARCELO TRINGONI, é agravado CONDOMÍNIO MAISON VITÓRIA RÉGIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2338306-91.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Marcelo Tringoni

Agravado: Condomínio Maison Vitória Régia

Voto nº 39.133

***AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO –
PENHORA – BEM DE FAMÍLIA – Reconhecimento
– Arguição de que se trata de imóvel de "alto
padrão" – Irrelevância – Precedentes – Decisão
reformada – Recurso provido.***

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **MARCELO TRINGONI**, nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por **CONDOMÍNIO MAISON VITÓRIA RÉGIA**, objetivando a reforma da decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Dr. Douglas Iecco Ravacci, que, entre outras coisas, afastou o pedido de impenhorabilidade do imóvel residencial do recorrente, ante o seu alto valor.

Sustenta o agravante, em síntese, que o fato de o imóvel constrito ser de alto padrão não afasta a sua natureza de impenhorabilidade.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos, tramitou com a concessão do efeito suspensivo pleiteado, porquanto presentes os requisitos autorizadores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apresentada a contraminuta (fls. 22/36), os autos foram encaminhados para julgamento.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Como é cediço, a Lei nº 8.009/90, com o escopo de assegurar o direito constitucional à moradia (art. 6º da Constituição da República), isenta o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, da responsabilidade 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.

Logo, entendo aplicável ao caso o quanto previsto na Lei nº 8.009/90 para reconhecer o bem penhorado como imóvel de família, decorrendo daí sua impenhorabilidade.

Levando-se em consideração os supramencionados objetivos da Lei nº 8.009/90, o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem conferido a maior amplitude possível à proteção consignada.

De se notar, ademais, que a Lei nº 8.009/90 não prevê exceção à impenhorabilidade em caso de elevado valor do imóvel familiar, do que se extrai que tal fundamento não pode ser utilizado para afastar a proteção legal conferida ao imóvel do agravante.

A este respeito já se decidiu no Colendo Superior Tribunal de Justiça e neste Egrégio Tribunal:

RECURSO ESPECIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE

Agravo de Instrumento nº 2338306-91.2024.8.26.0000

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

COBRANÇA POR DESPESAS DE MANUTENÇÃO E MELHORIAS DE LOTEAMENTO - PRETENSÃO DE PENHORA DO ÚNICO BEM DE PROPRIEDADE DA EXECUTADA SOB A ALEGAÇÃO DE TRATAR-SE DE IMÓVEL DE LUXO (ALTO VALOR) - TRIBUNAL A QUO QUE MANTEVE O INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE PENHORA DA UNIDADE HABITACIONAL INDIVIDUAL ANTE O NÃO ENQUADRAMENTO NAS HIPÓTESES DE EXCEÇÃO À ALUDIDA GARANTIA (IMPENHORABILIDADE). IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE.

Hipótese: Controvérsia envolvendo a possibilidade de reinterpretação do instituto da impenhorabilidade do bem de família com vistas a alargar as hipóteses limitadas, restritas e específicas de penhorabilidade descritas na legislação própria, ante a arguição de que o imóvel é considerado de alto valor.

1. O bem de família obrigatório está disciplinado na Lei nº 8.009/90 e surgiu com o objetivo de proteger a habitação da família, considerada, pela Constituição Brasileira, elemento nuclear da sociedade.

2. Em virtude do princípio da especificidade "lex specialis derogat legi generali", prevalece a norma especial sobre a geral, motivo pelo qual, em virtude do instituto do bem de família ter sido especificamente tratado pelo referido ordenamento normativo, é imprescindível, tal como determinado no próprio diploma regedor, interpretar o trecho constante do caput do artigo 1º "salvo nas hipóteses previstas nesta lei", de forma limitada. Por essa razão, o entendimento do STJ é pacífico no sentido de que às ressalvas à impenhorabilidade ao bem de família obrigatório, é sempre conferida interpretação literal e restritiva. Precedentes.

3. A lei não prevê qualquer restrição à garantia do imóvel como bem de família relativamente ao seu valor, tampouco estabelece regime jurídico distinto no que tange à impenhorabilidade, ou seja, os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei 8009/90.

4. O momento evolutivo da sociedade brasileira tem sido delineado de longa data no intuito de salvaguardar e elastecer o direito à impenhorabilidade ao bem de família, de forma a ampliar o conceito e não de restringi-lo, tomando como base a hermenêutica jurídica que procura extrair a real pretensão do legislador e, em última análise, a própria intenção da sociedade relativamente às regras e exceções aos direitos garantidos, tendo sempre em mente que a execução de crédito se realiza de modo menos gravoso ao

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

devedor consoante estabelece o artigo 620 do CPC/73, atual 805 no NCPC.

5. A variável concernente ao valor do bem, seja perante o mercado imobiliário, o Fisco, ou ainda, com amparo na subjetividade do julgador, não afasta a razão preponderante justificadora da garantia de impenhorabilidade concebida pelo legislador pelo regime da Lei nº 8.009/90, qual seja, proteger a família, garantindo-lhe o patrimônio mínimo para sua residência.

6. Na hipótese, não se afigura viável que, para a satisfação do crédito, o exequente promova a penhora, total, parcial ou de percentual sobre o preço do único imóvel residencial no qual comprovadamente reside a executada e sua família, pois além da lei 8009/90 não ter previsto ressalva ou regime jurídico distinto em razão do valor econômico do bem, questões afetas ao que é considerado luxo, grandiosidade, alto valor estão no campo nebuloso da subjetividade e da ausência de parâmetro legal ou margem de valoração.

7. Recurso especial desprovido. (REsp nº 1.351.571/SP, Quarta Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, DJ: 27/09/2016; grifou-se).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Penhora - Bem de família - Documentos aptos a demonstrar que o imóvel é a residência de um dos agravados - Existência de decisões acerca do tema - Coisa julgada - Proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 - Ausência de comprovação da alteração da situação fática - Impenhorabilidade do bem (artigo 1º da Lei n. 8.009/90) - Ademais, o fato do imóvel penhorado ser de alto padrão não exclui a proteção da Lei nº 8.009/90 - Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2141550-12.2024.8.26.0000; Relator (a): Marco Pelegrini; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE - Decisão que rejeitou impugnação à penhora - IRRESIGNAÇÃO DO EXECUTADO - Alegação de bem de família - Cabimento - Imóvel com gravame hipotecário constituído em razão de dívida alheia ao processo de origem - Exceção prevista no artigo 3º, V, da Lei nº 8.009/90, aplicável somente à execução hipotecária, ou seja, daquela dívida em que a garantia foi prestada - Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP - Imóvel de alto padrão - Jurisprudência consolidada no sentido de que o valor do imóvel não é hábil a afastar a proteção legal conferida pela Lei 8.009/90 - Documentos juntados que comprovam que o imóvel se insere



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

no conceito legal de BEM DE FAMÍLIA da Lei 8.009/1990, servindo à moradia da entidade familiar - Constatação por oficial de justiça de que o executado e sua família residem no imóvel, com ratificação da informação pela administração do condomínio no qual se encontra o bem - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO, com determinação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2152067-76.2024.8.26.0000; Relator (a): LAVINIO DONIZETTI PASCHOALÃO; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/07/2024; Data de Registro: 11/07/2024)

Agravo de instrumento. Cédula de crédito bancário. Execução por quantia certa contra devedores solvente. Indeferimento do pedido de mitigação da impenhorabilidade de bem de família. Alegação de que o bem é de alto valor. Impenhorabilidade que visa proteger imóvel residencial da família, não constando das hipóteses legais de mitigação o valor do bem. Decisão mantida. Recurso desprovido. (Agravo de Instrumento nº 2181018-90.2018.8.26.0000, 37ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Des. Pedro Kodama, DJJ: 16/10/2018; grifou-se).

Assim, correto o reconhecimento da impenhorabilidade do bem imóvel do agravante, determinando-se, em consequência, o levantamento da penhora sobre ele anotada.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI
Relator