



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000502340

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074662-27.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante _____, são agravados _____ LTDA e _____.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18^a 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E SERGIO GOMES.

São Paulo, 22 de maio de 2025.

ERNANI DESCÔ FILHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 9318

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2074662-27.2025.8.26.0000 AGRAVANTE:

AGRAVADOS: _____. E OUTRO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Decisão que reconheceu a impenhorabilidade de bem imóvel por se tratar de bem de família. Insurgência do exequente. Não cabimento. O imóvel objeto da constrição constitui bem de família, nos termos do artigo 1º da Lei nº 8.009/90, pois é utilizado para moradia pelo filho e pela neta do agravado. O artigo 1º da Lei 8.009/90 é expresso ao mencionar que o imóvel é impenhorável se for próprio do casal ou da entidade familiar, não respondendo por dívida contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam. Não se exige que o proprietário resida no imóvel, mas que sua entidade familiar esteja lá estabelecida, o que é o caso. Decisão mantida.

RECURSO DESPROVIDO.



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão que reconheceu a impenhorabilidade do bem de família (fls. 1.272/1.273 dos autos de origem).

Sustenta o agravante _____ (fls. 1/11), em síntese, que: a) deve ser mantida a penhora que recaiu sobre o imóvel registrado no 18º CRI de São Paulo, sob a matrícula nº 225.837, pois não é utilizado pelo agravado como moradia; b) subsidiariamente, deve ser anulada a decisão, em razão do cerceamento de defesa, sendo deferidas as provas pleiteadas em primeiro grau.

Foi comprovado o recolhimento do preparo recursal (fls. 79/80).

Em cognição inicial (fl. 82), foi deferido o efeito suspensivo, sendo determinada a intimação da parte agravada, que apresentou contraminuta às fls. 88/110.

2

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Na origem, trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial instaurada por _____ em desfavor de _____ LTDA. e _____. Em 2.5.2022, as partes celebraram a Cédula de Crédito Bancário (Empréstimo para Capital de Giro) nº 30980 - 506880608, no valor de R\$2.552.085,87. Ficou estabelecido que o pagamento seria efetuado por meio de 46 (quarenta e seis) parcelas mensais e consecutivas, tendo o executado se obrigado na qualidade de devedor solidário. Posteriormente, em 9.5.2022, as partes celebraram a Cédula de Crédito Bancário (Empréstimo para Capital de Giro) nº 30980 - 237278536, no valor de R\$744.331,94. Ficou estabelecido que o pagamento seria efetuado por meio de 46 (quarenta e seis) parcelas mensais e consecutivas, tendo o executado se obrigado na qualidade de devedor solidário. Entretanto, os responsáveis não efetuaram o devido pagamento, apesar das inúmeras tentativas extrajudiciais.



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Nesse sentido, até o momento encontravam-se, em mora, pelo valor total de R\$1.547.629,78 (um milhão, quinhentos e quarenta e sete mil, seiscentos e vinte e nove reais e setenta e oito centavos) - (fls. 1/3 dos autos de origem).

Após realização de pesquisas patrimoniais, foram encontrados diversos imóveis registrados em nome do agravado _____. Diante disso, foi deferida penhora às fls. 996/997.

Ato contínuo, o agravado apresentou impugnação ao pedido de penhora dos imóveis (fls. 1.013/1.020), alegando que o imóvel registrado no 18º CRI de São Paulo, sob a matrícula de nº 225.837, era de natureza impenhorável, pois gravado de alienação fiduciária.

Posteriormente, houve a comprovação de que o imóvel havia sido quitado (fls. 1.173/1.176), razão pela qual o agravante pleiteou pela conversão da penhora dos direitos para a penhora do próprio imóvel, o que foi deferido (fl. 1.187).

3

A partir disso, houve nova impugnação, sob a alegação de que o imóvel seria impenhorável pela natureza familiar.

Sobreveio, portanto, a r. decisão de fls. 1.272/1.273 dos autos de origem, que acolheu a alegação de que o bem imóvel seria impenhorável.

Diante disso, pleiteia o agravante pela reforma da r. decisão para que seja mantida a penhora que recaiu sobre o imóvel registrado no 18º CRI de São Paulo, sob a matrícula nº 225.837, pois não se trata de bem de família.

No caso, razão não assiste ao agravante.

No caso em tela, o imóvel objeto da constrição, a toda evidência, constitui bem de família, nos termos do artigo 1º da Lei nº 8.009/90, pois é utilizado para moradia do filho e da neta do agravado, consoante se verifica dos autos.



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

O artigo 1º da Lei 8.009/90 é expresso ao mencionar que o imóvel é impenhorável se for próprio do casal ou da entidade familiar, não respondendo por dívida contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam. Vejamos:

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 garnecem a casa, desde que quitados.

Portanto, é incontroversa a condição de impenhorabilidade, por se tratar de residência da família do agravado.

Não se exige que o proprietário resida no imóvel, mas que sua

4

entidade familiar esteja lá estabelecida, o que ocorreu no caso dos autos (fls. 1.212/1.249).

Neste sentido já decidiu esta C. 18ª Câmara de Direito Privado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – *Bem de família – Pretensão de reconhecimento do bem de família de imóvel ocupado pela mãe e pela avó do executado.*
ADMISSIBILIDADE: A prova dos autos demonstra que o imóvel é bem de família, uma vez que a entidade familiar do executado, composta por sua mãe e sua avó, ocupa o imóvel em questão. Reconhecimento da impenhorabilidade dos direitos aquisitivos que se impõe, mesmo que o executado tenha residência em outro local.
Decisão reformada. RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2159578-33.2021.8.26.0000; Relator (a): Israel Góes dos Anjos; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/08/2021; Data de Registro: 12/08/2021) (grifei e destaquei).



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

No mesmo sentido também já se manifestou este E. Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Execução de título extrajudicial. Cédula de Crédito Bancário. Decisão que reconheceu a natureza de Bem de família o Imóvel objeto da Lide e sua impenhorabilidade, determinando-se o levantamento da constrição. Inconformismo. Não acolhimento. Arguição de impenhorabilidade de Bem de família. Reconhecimento da impenhorabilidade do Imóvel constrito nos Autos. Hipótese em que se trata de Imóvel de propriedade do Executado e utilizado como residência da sua filha. Descaracterização do bem de família que compete à Parte Exequente. Exceção, ademais, que não se encontra prevista nos termos da Lei 8.009/90. Precedentes. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO** (TJSP; Agravo de Instrumento 2062637-79.2025.8.26.0000; Relator (a): Penna Machado; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2025; Data de Registro: 22/04/2025) (grifei e destaquei).

Os precedentes jurisprudenciais acima citados enfrentam questão semelhante àquela dos autos, razão pela qual ilustram o julgamento.

5

Ademais, a existência de outros bens imóveis em nome do agravante não afasta a proteção legal daquele que serve para residência da entidade familiar. Neste sentido é o entendimento do C. STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA EM OUTRA AÇÃO QUE NÃO AFASTA A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. NÃO OCORRÊNCIA DE COISA JULGADA MATERIAL. IMÓVEL CONSIDERADO DE ALTO PADRÃO. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. A questão da impenhorabilidade do bem de família não foi examinada nos autos da ação de responsabilização solidária dos sócios e diretores do grupo empresarial familiar. Decisão interlocutória não se submete aos efeitos da coisa julgada material, ocorrendo apenas o fenômeno da preclusão, que impede a discussão no mesmo processo. 2. O Superior Tribunal de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Justiça tem entendimento de que a desconsideração da personalidade jurídica, por si só, não afasta a impenhorabilidade do bem de família, inclusive no âmbito da falência, não se podendo, por analogia ou esforço hermenêutico, superar a proteção conferida à entidade familiar, pois as exceções legais à impenhorabilidade devem ser interpretadas restritivamente. 3. A existência de outros bens imóveis não impede o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel utilizado como residência. Precedentes. (...) (AgInt no REsp n. 1.669.123/RS, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 15/3/2018, DJe de 3/4/2018) (grifei e destaquei).

Dados os sobreditos fundamentos, a manutenção da decisão recorrida é medida que se impõe.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ERNANI DESCOS FILHO
RELATOR