


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SANTOS**
**FORO DE SANTOS**
**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua São Francisco, 242, Sala 62, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13) 3346-8649, Santos-SP - E-mail: santos2jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0017405-12.2023.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Exequente: -----  
 Executado: ----- e outro

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Guilherme de Macedo Soares**

Vistos.

Em continuidade à decisão de fls. 473/474, verifica-se que o executado comprova que o bem penhorado consiste na sua única propriedade imóvel, tendo sido declarado ainda como o imóvel no qual reside, conforme fazem prova os documentos carreados aos autos às fls. 479/535, tais como declaração de imposto de renda do último exercício, comprovantes de residência recentes e certidões negativas dos demais cartórios de registro de imóveis desta comarca.

De outra banda, denota-se que a certidão de fls. 430 que informa que o executado é desconhecido no local e da qual faz menção a exequente às fls. 436 \_ refere-se à endereço diverso do imóvel penhorado.

Outrossim, ante as informações constantes dos autos e na ausência de outros elementos em sentido contrário, restam configurados, no caso em tela, os requisitos previstos na Lei nº 8.009/90, quais sejam: o bem consistir única propriedade imóvel do executado e sua moradia, sendo de rigor o seu reconhecimento como bem de família, nos termos da lei.

Contudo, em que pese ser bem de família, não deverá ser acolhida a impenhorabilidade do referido bem.

Conforme se infere dos autos, o próprio executado juntou, às fls. 352/355, avaliações referentes ao imóvel em tela, em valores de aproximadamente R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), revelando-se, portanto, que se trata de imóvel de alto padrão.

Ademais, intimado a indicar outros bens passíveis de penhora, informou o executado que não os possui (fls. 544), motivo pelo qual entende este juízo que a proteção conferida ao referido imóvel, pelo instituto do bem de família, deve ser mitigada.

Não se olvida que o legislador fez constar de forma expressa, nos artigos 3º e 4º da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**

2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua São Francisco, 242, Sala 62, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13) 3346-8649, Santos-SP - E-mail: santos2jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

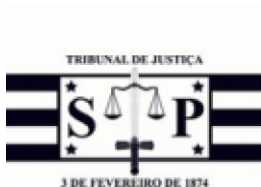
Lei nº 8.009/90 as hipóteses de exclusão da impenhorabilidade e que o valor do bem não integra o referido rol. Todavia, respeitado o entendimento diverso de parte da jurisprudência, entende este juízo que, em casos como este, devemos nos atentar à finalidade da lei, ou seja, ao direito fundamental que o legislador pretendeu tutelar através do instituto do bem de família.

Nesta esteira, entendemos que o direito fundamental tutelado através deste instituto é o direito à moradia, em atendimento à dignidade da pessoa humana – fundamento basilar do nosso Estado Democrático de Direito – e à proteção à entidade familiar, e não o direito à propriedade em si, eis que não se demonstra razoável que um imóvel de alto padrão seja protegido pelo manto da impenhorabilidade, enquanto os credores do seu proprietário permaneçam privados da satisfação dos seus respectivos créditos.

Em casos como o que ora se enfrenta, parte da jurisprudência deste Egrégio Tribunal Bandeirante tem entendido pela possibilidade da penhora do bem de família de alto valor, eis que tal instituto não pode se prestar à blindagem patrimonial dos devedores, mas tão somente, a resguardar o patrimônio mínimo capaz de assegurar a este uma moradia digna, condizente com sua situação social, devendo, para tanto, ser resguardada parte de eventual arrematação ao devedor, com esta finalidade.

Neste sentido, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

EMBARGOS DE TERCEIRO ACOLHIDOS, COM DETERMINAÇÃO DE LEVANTAMENTO DA CONSTRIÇÃO - precedente rejeição, por falta de provas, do pedido formulado pelo executado, de reconhecimento do imóvel como bem de família - legitimidade para pugnar pela proteção conferida pela lei ao bem de família que é da entidade familiar - possibilidade de exame da questão nos presentes embargos - qualidade de bem de família demonstrada nos autos - imóvel localizado em bairro nobre da cidade de São Paulo, avaliado em quatro milhões, quinhentos e cinquenta mil reais - circunstância que torna possível a penhora e alienação do bem de família com restrições, com reserva de parte do valor para que a apelante possa adquirir outro imóvel, em condições dignas de moradia - **solução que não implica violação à dignidade da família do devedor e que, ao mesmo tempo, impede que a proteção legal ao bem de família seja desvirtuada de modo a servir de blindagem de grandes patrimônios** - interpretação sistemática e teleológica do instituto do bem de família (Lei nº 8.009/90) - penhora e alienação, com reserva do produto remanescente para a aquisição de outro imóvel, talvez mais modesto, mas nem por isso de pouca qualidade - bem que não poderá ser alienado por menos de 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada que, especificamente no caso dos autos, será considerado preço vil - restrição que faz com que o remanescente certamente seja suficiente para aquisição de moradia apta a garantir padrão similar de conforto ao do imóvel penhorado - reconhecimento do bem de família mantido, contudo, com a manutenção da penhora para venda do bem penhorado nos termos delineados - recurso parcialmente provido, com determinação. (Apelação Cível nº 1094244-02.2017.8.26.0100, da Comarca de São



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua São Francisco, 242, Sala 62, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13) 3346-8649, Santos-SP - E-mail: santos2jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Paulo, 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. Castro Figliolia, São Paulo, 2 de setembro de 2020) *grifo nosso*.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE VALOR VULTOSO. PENHORA. POSSIBILIDADE EXCEPCIONAL. RESERVA DE PARTE DO VALOR AO DEVEDOR. NECESSIDADE. VALOR QUE DEVE SER GRAVADO COM CLÁUSULA DE IMPENHORABILIDADE. PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO E DA DIGNIDADE HUMANA DO DEVEDOR.

1.- A interpretação sistemática e teológica do art. 1º da Lei nº. 8.009/90, mediante ponderação dos princípios constitucionais que informam a impenhorabilidade do bem de família e garantem o direito de ação com duração razoável do processo, à luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, permite a penhora de imóvel de valor vultoso (R\$ 24.000.000,00), ainda que destinado à moradia do devedor.

2.- A penhora de bem de família de valor vultoso, no entanto, exige que se reserve ao devedor valor condizente com sua situação social, visando a possibilitar-lhe a aquisição de outro imóvel para morar com dignidade.

3.- A reserva de parte do produto da alienação do imóvel penhorado deve ser gravada com cláusula de impenhorabilidade, visando a dar cumprimento ao disposto no art. 1º. da Lei nº. 8.009/90, conforme sua interpretação conforme à Constituição Federal.

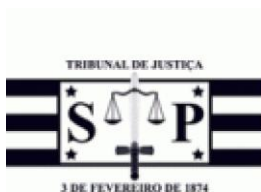
4.- Decisão reformada. Agravo parcialmente provido.

(Agravo de Instrumento nº 2075933-13.2021.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. Ademir Modesto de Souza, São Paulo, 8 de junho de 2021).

Ademais, considerando que o valor estimado do imóvel penhorado é suficiente para a quitação do débito e para a aquisição, pelo executado, de outro imóvel capaz de resguardar o seu direito a uma moradia digna, condizente ainda com a sua situação social, revela-se que a medida pretendida não ofende os direitos tutelados por tal instituto.

Ante todo o exposto, sopesando os direitos em conflito, no caso em tela \_ de um lado o do credor de ver satisfeito o seu crédito e de outro, o do devedor de ter resguardada a sua moradia \_ e visando encontrar o equilíbrio entre ambos, rejeito a exceção de pré-executividade e mantenho a penhora deferida às 306, **ficando resguardado o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor de eventual arrematação, ao executado, sobre o qual ficará gravada a impenhorabilidade, nos termos do artigo 1º da Lei nº 8.009/90, com a finalidade de assegurar a aquisição de outro imóvel pelo executado.**

Consigno ainda que, diante da peculiaridade do caso e, em observância ao princípio da menor onerosidade, insculpido no artigo 805, *caput*, do CPC, **determino, desde já, como valor mínimo para eventual arrematação do bem em hasta pública, inclusive em 2ª praça, 100% (cem por cento) do valor de avaliação a ser fixado nos autos.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**

**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua São Francisco, 242, Sala 62, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13) 3346-8649, Santos-SP - E-mail: santos2jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

No silêncio e decorrido o prazo recursal quanto à presente decisão, tornem conclusos para fixação do valor do bem penhorado, para fins de hasta pública.

Intime-se.

Santos, 24 de março de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**