

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO  
VIGÉSIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0034865-39.2026.8.19.0000**

**AGRAVANTE: ARNALDO ALFANO GROSSMANN**

**AGRAVADO: BANCO BRADESCO S/A**

**RELATOR: Des. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. EXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS. NECESSIDADE DE ANÁLISE CONCRETA DA DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA. CASSAÇÃO DE OFÍCIO DA DECISÃO. RECURSOS PREJUDICADOS.**

**I. CASO EM EXAME**

1. Decisão que manteve a penhora de imóvel situado na Barra da Tijuca, RJ, e afastou a alegação de impenhorabilidade por se tratar de bem de família. O agravante sustenta que apresentou documentos contemporâneos que demonstram a residência permanente da entidade familiar no imóvel e que a decisão não examinou adequadamente o conjunto probatório. Requer o reconhecimento da impenhorabilidade e o levantamento da penhora.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão em discussão consiste em saber se a decisão que afastou a impenhorabilidade do imóvel apresenta fundamentação suficiente para permitir o exame da caracterização do bem de família, considerando (i) a alegada residência permanente da entidade familiar; (ii) a existência de outro imóvel vinculado a membros da família; e (iii) a necessidade de verificar a destinação residencial desses bens e eventual incidência das exceções previstas na Lei nº 8.009/1990.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A Lei nº 8.009/1990 protege o imóvel residencial utilizado pelo casal ou pela entidade familiar como moradia

permanente. A existência de outros imóveis não afasta, por si só, a proteção legal. Se houver vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recai, em regra, sobre o de menor valor, conforme o art. 5º, parágrafo único, do referido diploma.

4. O devedor deve apresentar elementos que indiquem a caracterização do imóvel como bem de família. Demonstrados indícios suficientes, cabe ao credor produzir elementos capazes de afastar a proteção legal. A análise exige exame concreto da destinação dos imóveis e das circunstâncias previstas na Lei nº 8.009/1990.
5. A decisão agravada recusou de forma genérica os elementos probatórios apresentados pelo devedor, sem indicar as razões pelas quais seriam insuficientes para demonstrar a residência permanente da entidade familiar.
6. Outrossim, a norma de regência não exige como condição absoluta que o devedor seja proprietário de apenas um imóvel, tanto que na existência de vários imóveis do devedor a impenhorabilidade na hipótese de bem de família recairá sobre aquele de menor valor
7. A cassação da decisão se impõe para que o Juízo de origem reaprecie a questão à luz dos documentos já juntados, do contraditório e dos parâmetros legais aplicáveis ao instituto do bem de família. Não cabe ao Tribunal substituir, neste momento, o juízo de origem na análise primária dos elementos fáticos, sob pena de ofensa ao duplo grau obrigatório.

#### IV. DISPOSITIVO

8. Decisão recorrida cassada de ofício para que o Juízo de origem reaprecie a impenhorabilidade do imóvel. Agravo de instrumento e agravo interno prejudicados.

*Dispositivos relevantes citados:* CF/1988, art. 6º; Lei nº 8.009/1990, arts. 1º e 5º, § 1º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, AgInt no AREsp nº 2.106.086/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 20.05.2024; STJ, REsp nº 2.197.678/MG, Rel. Min. Nancy Andrichi, 3ª Turma, j. 16.09.2025; TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0032938-38.2026.8.19.0000, Rel. Des. Carlos Fernando Potyguara Pereira, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 30.06.2026.

## RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **ARNALDO ALFANO GROSSMANN** contra decisão proferida pelo d. Juízo da 6ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital, em sede de Execução de Título Extrajudicial distribuída pelo ora agravado em seu desfavor, proferida nos seguintes termos (índice 835 do proc. nº 0033400-38.2012.8.19.0209):

Os documentos apresentados a fls. 813/826 não são suficientes para se considerar a impenhorabilidade do bem por ser de família.

Além de se verificar que o imóvel serve de residência habitual do Executado deve também se provar ser o único imóvel do devedor, o que não se comprovou.

Aliás, consta no documento de fls. 824 endereço diverso do bem penhorado, localizado na cidade de São Paulo.

Nestas condições, mantenho a penhora do imóvel.

A sobredita decisão foi mantida em sede de Declaratórios opostos pelo ora agravante (índices 840 e 884 do proc. nº 0033400-38.2012.8.19.0209).

Alega que a decisão agravada apresenta motivação insuficiente porque não consignou se os documentos apresentados foram efetivamente analisados e qual a razão de não serem suficientes para demonstrar que o imóvel penhorado serve de residência habitual e qualificado como bem de família; que houve apreciação isolada e parcial do conjunto probatório; que acostou aos autos de origem documentos contemporâneos em nome de três membros da família, todos vinculados ao mesmo endereço, além de declaração da síndica atestando residência contínua desde 2010.

Assevera que o juízo de origem, ao deixar de examinar integralmente o conjunto documental e ao não justificar a alegada insuficiência probatória, chegou a conclusão incompatível com os elementos constantes dos autos; que na hipótese presente o ônus da prova se desloca ao credor, incumbindo-lhe descaracterizar o bem de família; que o ora agravado não se desincumbiu desse ônus e que a decisão agravada aplicou incorretamente a distribuição do ônus probatório ao continuar exigindo novas provas do devedor, ora agravante.

Pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, pelo reconhecimento do imóvel situado na Avenida Lúcio Costa, nº 4350, apartamento 302, bloco 5, Barra da Tijuca, RJ, RJ, como bem de família, a fim de que seja providenciado o levantamento da penhora e cancelamento das averbações decorrentes da constrição determinada na decisão recorrida (índex 2).

Efeito suspensivo indeferido (índex 57).

Informações do d. Juízo *a quo* (índex 64).

Contrarrazões prestigiando a decisão recorrida e requerendo a condenação do ora agravante por litigância protelatória (índex 67).

Agravo Interno interposto pelo ora agravante contra a decisão deste relator que indeferiu a atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso (índex 76).

Pois bem.

O recurso é tempestivo e reúne os demais requisitos de admissibilidade, daí porque dele se conhece.

A questão trazida a exame reside na interpretação e alcance do instituto do bem de família, matéria de ordem pública e de relevo social uma vez que visa a concretizar direito fundamental à moradia, com sede no art. 6º da CF, e a proteger o princípio da dignidade da pessoa humana.

Os arts. 1º e 5º, § 1º da Lei nº 8.009/90 estabelece a regra da impenhorabilidade nos seguintes termos:

*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.*

(...)

*Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.*

*Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.*

De fato, a norma de regência não exige como condição absoluta que o devedor seja proprietário de apenas um imóvel, tanto que na existência de vários imóveis do devedor a impenhorabilidade na hipótese de bem de família recairá sobre aquele de menor valor; razão pela qual a decisão que indeferiu o efeito suspensivo ressaltou a necessidade do contraditório à luz da existência de comprovantes de endereço vinculados a imóveis distintos - um na cidade de São Paulo, ainda que em nome do filho do devedor, ora agravante, (índice 824 do processo de origem); e o outro na cidade do Rio de Janeiro, objeto da pretensão em exame (índices 813/823 do processo de origem).

Nesse entendimento:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. ART. 5º, § 1º, DA LEI Nº 8.009/1990. INCIDÊNCIA. ELEMENTOS FÁTICOS. ACÓRDÃO. AUSÊNCIA. DEVOLUÇÃO. AUTOS. NOVO JULGAMENTO.*

*1. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que a Lei nº 8.009/1990 não retira o benefício do bem de família daqueles que possuem mais de um imóvel, pois o parágrafo único do art. 5º da Lei nº 8.009/1990 dispõe expressamente que a impenhorabilidade recairá sobre o bem de menor valor, na hipótese em que a parte possuir vários imóveis utilizados como residência.*

*2. No caso, como a moldura fática presente no acórdão recorrido não fornece elementos concretos para a aplicação do art. 5º da Lei nº 8.009/1990, o processo deve ser devolvido à Corte de origem para que proceda a um novo julgamento de acordo com a jurisprudência do STJ.*

*Precedente.*

*3. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp n. 2.106.086/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 23/5/2024.)

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE. CARACTERIZAÇÃO COMO BEM DE FAMÍLIA. REQUISITOS. UTILIZAÇÃO COMO MORADIA PERMANENTE. IMÓVEL ÚNICO. ÔNUS DA PROVA. IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA AO CREDOR. DÍVIDA CONTRAÍDA PELO CÔNJUGE. PRESUNÇÃO DE BENEFÍCIO À ENTIDADE FAMILIAR.*

*I. HIPÓTESE EM EXAME*

*1. Embargos de terceiro ajuizados em 8/10/2015, dos quais foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/10/2024 e concluso ao gabinete em 13/3/2025.*

*II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*

*2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se compete ao credor ou ao devedor o ônus da prova acerca da caracterização do imóvel penhorado como bem de família e (II) se é possível, na hipótese, a reserva da meação do cônjuge.*

*III. RAZÕES DE DECIDIR*

*3. A Lei n.º 8.009/90 prevê, em seu artigo 1º, a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, que não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, ressalvadas as exceções estabelecidas em seu artigo 3º.*

*4. No que tange aos requisitos para o enquadramento do imóvel como bem de família, o artigo 5º da Lei n.º 8.009/90 prevê a necessidade de utilização do imóvel, pelo casal ou pela entidade familiar, como moradia permanente. Além disso, estabelece que a impenhorabilidade abrange um único imóvel; se o casal ou a entidade familiar possuir vários imóveis utilizados como residência, o parágrafo único do artigo 5º do referido diploma legal prevê que a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado para tal finalidade no Registro de Imóveis.*

*5. Em regra, o ônus da prova relativamente ao preenchimento dos requisitos para a caracterização do imóvel como bem de família incumbe ao devedor. Se esse último trazer aos autos elementos que indiciem, de forma suficiente, a configuração do bem de família, compete ao credor a sua descaracterização para afastar a regra da impenhorabilidade.*

6. Essa possibilidade, no entanto, não elimina a exigência de que o devedor apresente, ao menos, indícios do enquadramento do imóvel como bem de família, não se podendo presumi-lo. Aplica-se, aqui, o princípio segundo o qual o ônus da prova incumbe a quem alega - seja ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito, seja ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (artigo 373, incisos I e II, CPC).

7. Na hipótese de dívida contraída por um dos cônjuges, há a presunção de que reverteu em benefício do casal. Compete ao outro cônjuge, para a reserva de sua meação, demonstrar que isso não se verificou.

8. Efetuada na origem a correta distribuição do ônus da prova, não se justifica a reforma do acórdão que afastou a impenhorabilidade do imóvel e a reserva da meação, sem que se possa, em sede de recurso especial, reexaminar a prova dos autos em si.

#### IV. DISPOSITIVO

9. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 2.197.678/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

Ocorre que a decisão recorrida se limitou de forma genérica a recusar os elementos probatórios acostados na demanda de origem pelo ora agravante, sem explicitar de forma clara e objetiva porque não preenchem os requisitos legais necessários para o reconhecimento do imóvel situado na Av. Lúcio Costa, nº 4350, apt. 302, Bloco 05, Barra da Tijuca, RJ, como bem de família.

Outrossim, o reconhecimento ou o afastamento da impenhorabilidade exige exame concreto de elementos como a residência permanente da entidade familiar, a destinação dos imóveis mencionados nas declarações patrimoniais, a eventual existência de mais de um imóvel utilizado como moradia e a incidência, ou não, de alguma exceção prevista no art. 3º da Lei nº 8.009/90.

Não cabe a esta instância, neste momento processual, substituir o juízo de origem na análise primária dos elementos fáticos, sobretudo porque a decisão agravada, repita-se, foi genérica em relação a eles; e ainda em prestígio ao duplo grau obrigatório.

A solução adequada que se impõe é a cassação da decisão recorrida, a fim de que o Juízo de origem reaprecie a impenhorabilidade

sob a ótica do instituto do bem de família à luz dos parâmetros legais e jurisprudenciais fixados.

Consigna-se que a cassação da decisão preserva o contraditório, permite a análise específica dos documentos já juntados - inclusive a declaração de imposto de renda trazida a exame nesta instância revisora (índex 42) - e impede que a constrição seja mantida com base em premissas jurídicas incompatíveis com a Lei nº 8.009/90.

Nesse entendimento:

0032938-38.2026.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO  
Des(a). CARLOS FERNANDO POTYGUARA PEREIRA -  
Julgamento: 30/06/2026 - OITAVA CAMARA DE DIREITO  
PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)  
DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO DE  
INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.  
PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE  
ALTO VALOR. EXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS.  
NECESSIDADE DE ANÁLISE DA DESTINAÇÃO  
RESIDENCIAL. CASSAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.  
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME  
Agravado de instrumento interposto contra decisão que rejeitou  
impugnação à penhora incidente sobre imóvel objeto de  
execução de título extrajudicial, sob o fundamento de que os  
executados possuíam outros imóveis e de que o bem constrito  
possuía elevado valor econômico. Os agravantes sustentam a  
impenhorabilidade do imóvel por constituir residência da  
entidade familiar, além de alegarem afronta à Lei nº 8.009/90,  
ao contraditório e à ordem legal de preferência da penhora. II.  
QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há 2 questões em discussão: (i)  
definir se a existência de outros imóveis em nome dos executados  
e o elevado valor econômico do imóvel constrito afastam a  
proteção da impenhorabilidade do bem de família prevista na  
Lei nº 8.009/90; e (ii) estabelecer se a decisão agravada  
examinou adequadamente a destinação residencial do imóvel e  
os requisitos legais para eventual afastamento da proteção  
conferida ao bem de família. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A Lei  
nº 8.009/90 assegura a impenhorabilidade do imóvel residencial  
da entidade familiar, ressalvadas apenas as hipóteses  
taxativamente previstas em seu artigo 3º. 4. O elevado valor  
econômico, a suntuosidade ou o padrão de luxo do imóvel não  
constituem fundamento legal para afastar a proteção do bem de

família, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça. 5. A mera existência de outros imóveis em nome do devedor não conduz automaticamente à penhorabilidade do bem constrito, sendo indispensável examinar a efetiva destinação residencial do imóvel e a utilização dos demais bens indicados. 6. O artigo 5º da Lei nº 8.009/90 exige análise concreta da utilização dos imóveis, de modo que a pluralidade patrimonial, por si só, não afasta a proteção legal da moradia familiar. 7. Compete ao executado apresentar demonstração inicial de que o imóvel é utilizado como residência da entidade familiar, cabendo ao credor produzir elementos aptos a descaracterizar o bem de família ou demonstrar a incidência de alguma exceção legal. 8. A decisão agravada fundamentou a manutenção da penhora exclusivamente na existência de outros imóveis e no valor elevado do bem, sem examinar especificamente a destinação residencial do imóvel penhorado nem a natureza dos demais imóveis indicados pelo exequente. 9. O reconhecimento ou afastamento da impenhorabilidade demanda apreciação concreta dos elementos fáticos pertinentes, não sendo possível manter a constrição com base em premissas jurídicas incompatíveis com a Lei nº 8.009/90 e com a jurisprudência consolidada dos tribunais superiores. 10. A cassação da decisão recorrida preserva o contraditório e possibilita novo exame da impugnação à penhora segundo os parâmetros legais e jurisprudenciais aplicáveis ao instituto do bem de família. IV. DISPOSITIVO E TESE 11. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. O elevado valor econômico, a suntuosidade ou o padrão de luxo do imóvel não afastam a impenhorabilidade do bem de família prevista na Lei nº 8.009/90. 2. A existência de outros imóveis em nome do devedor não afasta automaticamente a proteção do bem de família, sendo indispensável a análise da efetiva destinação residencial dos bens. 3. A caracterização do bem de família depende da comprovação de sua utilização como residência permanente da entidade familiar. 4. Após a demonstração inicial da natureza residencial do imóvel pelo devedor, compete ao credor descaracterizar a proteção legal ou demonstrar a incidência de alguma das exceções previstas no artigo 3º da Lei nº 8.009/90. 5. Deve ser cassada a decisão que afasta ou restringe a proteção do bem de família com fundamento em critérios não previstos em lei, sem exame concreto da destinação residencial do imóvel. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 6º; Lei nº 8.009/90, arts. 1º, 3º e 5º; CPC, arts. 10, 805 e 835; CTN, art. 198. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt

*no REsp nº 1.963.732/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. 23.09.2024, DJe 25.09.2024; STJ, AgInt no AREsp nº 2.716.269/RJ, Rel. Min. Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, j. 24.02.2025, DJEN 28.02.2025; STJ, REsp nº 1.014.698/MT, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 06.10.2016, DJe 17.10.2016; TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0057502-52.2024.8.19.0000, Rel. Des. Werson Franco Pereira Rêgo, Décima Nona Câmara de Direito Privado, j. 22.08.2024, publ. 23.08.2024.*

Por fim, uma vez apreciado neste momento o mérito do agravo de instrumento, fica prejudicada a análise do agravo interno interposto pelo ora agravante.

Diante do exposto, voto no sentido de **CASSAR de ofício a decisão recorrida** a fim de que o Juízo de origem reaprecie a impenhorabilidade sob à luz dos parâmetros legais e jurisprudenciais fixados nos termos consignado na sobredita motivação, **FICANDO PREJUDICADOS** o agravo de instrumento e o agravo interno.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2026.

**Desembargador FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS**  
**Relator**