



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006054

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2231429-30.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante COMERCIAL E INCORPORADORA FRESNO S/A, são agravados ORLANDO SANSÃO e NÉLIA GOMES SANSÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª 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 COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

CELSO ALVES DE REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: São Paulo – 29ª V. Cív. Cen.

Agravante(s): **Comercial e Incorporadora Freso S.A.**

Agravado(s): **Orlando Sansão e Neila Sansão**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE CONSOLIDOU A IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 93.072 DO 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO. INCONFORMISMO DA EXEQUENTE. INSUBSISTÊNCIA.

1. Alega a agravante que o imóvel de matrícula 93.027 do 8º CRI de São Paulo pode ser penhorado diante da sub-rogação na sua aquisição com valores oriundos do imóvel financiado, objeto da matrícula 64.680, da qual os agravantes se tornaram inadimplentes. Também, a existência de fato novo, consistente na alienação de um imóvel em Iguape, objeto da matrícula 148.446, pelo valor de R\$ 80.000,00, que teria sido utilizado na compra daquele objeto da matrícula 93.027, porém, sem prova do recebimento do respectivo montante.

2. Inconformismo da parte agravante que não se mantém. Contexto documental probatório dos autos originários a demonstrar que o imóvel financiado, objeto da matrícula 64.680 foi entregue ao banco financiador, em agosto de 1998, nada constando tenham recebido em numerário a título da devolução.

3. Por sua vez, demonstrado que o imóvel de Iguape, objeto da matrícula nº. 148.446 foi alienado pelos agravados em 7/12/2006 por R\$ 80.000,00 (fls. 860/1), com aquisição do imóvel objeto da matrícula 92.072 em 24/01/2007, pelo valor de R\$ 77.500,00 (fls. 870/1). Nada há a demonstrar que os agravados tenham percebido a título de restituição de valores do imóvel originariamente financiado e retomado pelo banco financiador. Ausência, portanto, de sub-rogação a amparar a penhora pretendida.

3. Decisão mantida. **Recurso a que se nega provimento.**

VOTO N.º 2.402

Trata-se de agravo de instrumento interposto à r. decisão (fls. 14/16) que, em ação de cumprimento de sentença, manteve a impenhorabilidade do imóvel da matrícula nº 93.702 do 8º CRI ante a falta de comprovação da sub-rogação, assim dispondo:

“Vistos. (...) Fls. 764/776: Trata-se de manifestação dos executados em cumprimento ao despacho de fls. 760/761 que determinou a demonstração de recursos utilizados para aquisição do imóvel descrito na matrícula 93072 do 8º CRI de São Paulo. Resumidamente, o objeto do cumprimento de sentença refere débito oriundo da aquisição e posse sobre imóvel que foi retomado pelo agente financeiro (apto 81 do Edifício José Antonio Alpiovezza). Este imóvel foi retomado pelo banco-financiador e alienado a terceiro, sem restituição de valores aos executados, fato ocorrido em agosto/1998 (fls. 566/586). O v. acórdão de fls. 750/753 deu provimento ao agravo de instrumento para reformar a decisão que afastou a impenhorabilidade do imóvel no qual residem os executados, descrito na matrícula 93.702 do 8º CRI de SP e foi complementado por meio de embargos de declaração, nos termos do v. acórdão de fls. 754/758, para aduzir a possibilidade de comprovação de sub-rogação na aquisição do referido imóvel e viabilizar a constrição, na forma do art. 3º, II, da Lei 8.009/90, que preceitua: Art. 3º. A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...) II pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato; O v. acórdão de fls. 750/753 confirmou o afastamento da fraude à execução e reconheceu a impenhorabilidade do bem de família (matrícula 93.702 do 8º CRI), com a possibilidade de penhora mediante comprovação de sub-rogação na aquisição do bem, na forma do artigo acima transcrito. A penhora do imóvel pretendido pela exequente, portanto, somente é possível mediante comprovação de utilização de valor da venda do apartamento 81 do Ed. José Antonio Alpiovezza, o qual foi entregue ao agente financiador e alienado a terceiro em 1998. Desta forma, em cumprimento ao v. acórdão de fls. 750/753 e 754/758 não há comprovação de sub-rogação e, assim, prevalece a impenhorabilidade do imóvel pretendido pelos exequentes (matrícula 93702 do 8º CRI) porque constitui bem de família. Sobre a utilização de recursos advindos da venda do imóvel em Iguape, trata-se de questão diversa. A penhora do imóvel adquirido em substituição teria guarida se ocorrida a hipótese do art. 4º da Lei nº 8.009/90: Art. 4º. Não se beneficiará do disposto nesta Lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga. Pois bem. O imóvel de Iguape foi vendido em 07/12/2006, pelo valor de R\$80.000,00 (fls. 860/861). O imóvel almejado pelos exequentes, foi adquirido em 24/01/2007, pelo valor de R\$77.500,00 (fls. 870/871), havendo coincidência entre datas e valores para manter a proteção do bem de família, portanto. Diante do exposto,

consolido a impenhorabilidade do imóvel descrito na matrícula 93.072 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em cumprimento ao v. acórdão, afastando-se também a hipótese do art. 4º da Lei 8009/90. Intime-se.”

Sustenta a agravante (fls. 01/11), sucintamente, que (1) é possível a penhora do imóvel de matrícula nº 93.072 com base nas exceções previstas nos arts. 3º, inc. II e 4º, da Lei nº 8.009/90; (2) restou comprovada a possibilidade de sub-rogação da aplicação da exceção do art. 3º, inc. II, da Lei nº 8.009/90 do imóvel de matrícula nº 68.480 para o imóvel de matrícula nº 93.072; e (3) após o julgamento do agravo de instrumento nº 2195916-69.2022.8.26.0000, os agravados trouxeram um fato novo ao Juízo, que eram proprietários do imóvel de matrícula nº 148.466 do CRI de Iguape e que o venderam por R\$80.000,00 para a compra do imóvel de matrícula 93.072 do 8º CRI de SP e sua vaga de garagem, ou seja, eles eram insolventes e venderam um imóvel de menor valor para a aquisição de outro de maior valor, possibilitando assim a penhora do imóvel nos termos do art. 4º da Lei 8.009/90.

Agravo tempestivo, preparado (fls. 12/13), recebido somente no efeito devolutivo pelo Des. Marc Pelegrini (fl. 1.110) e os agravados ofertaram contraminuta (fls. 1.113/1.136).

Observa-se que, no prazo estabelecido na Resolução n.º 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Dispõe o art. 4º da Lei 8.009/90, que “Não se beneficiária do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.”

Está Colenda Câmara, em 16/08/2023, acolheu os embargos de declaração do agravo de instrumento nº 2195916-69.2022, de Relatoria do Des. Mauro Conti Machado, determinando que “(...) antes de analisada a eventual sub-rogação da exceção ao bem de família ao atual imóvel de titularidade dos executados, deverá ser apurada, pelo MM. Juízo 'a quo', a origem dos recursos utilizados para sua aquisição” (fls. 1.341 do agravo de instrumento nº 2195916-69.2022.8.26.0000).

O Juízo *a quo* determinou ao ora agravado que

demonstrasse a origem dos recursos utilizados para a aquisição do apto. 41 do Edifício Solar Itajaí, registrado sob a matrícula nº 93072 do 8º CRI de São Paulo (fl. 760 dos autos originários).

Os agravados peticionaram às fls. 764/776 dos autos originários informando que não receberam qualquer valor com relação ao imóvel financiado, ficando todo este com o banco alienante e que adquiriram o imóvel matrícula 93072 do 8º CRI de São Paulo com recursos oriundos da venda do imóvel que possuíam e residiam em Iguape, não havendo “(...) nenhum nexos ou laço possível de sub-rogação entre os imóveis” (fl. 772 dos autos originários).

Desta feita e como bem dispôs o Juízo *a quo* na decisão agravada “Este imóvel foi retomado pelo banco-financiador e alienado a terceiro, sem restituição de valores aos executados, fato ocorrido em agosto/1998 (fls. 566/586)”, não havendo comprovação em sentido contrário pela agravante.

Por sua vez, como também anotado, o imóvel de Iguape, objeto da matrícula nº 64.680 foi vendido em 07/12/2006, pelo valor de R\$80.000,00 (fls. 860/861), enquanto aquele pretendido à penhora pela agravante foi adquirido em 24/01/2007 pelo valor de R\$77.500,00 (fls. 870/871), a demonstrar a insubsistência do reconhecimento da impenhorabilidade, dada a ausência de comprovação de sua natureza de bem de família, portanto, afastada a alegada sub-rogação pretendida a reconhecimento.

Não há, pois, de se falar em sub-rogação na aquisição do imóvel matrícula nº 93702 do 8º CRI de São Paulo.

Ante o exposto, ***nega-se provimento ao recurso.***

CELSO A. REZENDE
Relator