



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000283563**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044301-27.2025.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que são agravantes CESAR ROBERTO DA SILVA e EUNICE MARIA ZILIOTTI DA SILVA, é agravado LAZARO FERREIRA PAULO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

**ALEXANDRE MARCONDES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**1ª Câmara de Direito Privado**

**Agravo de Instrumento nº 2044301-27.2025.8.26.0000**

**Comarca: Franca (3ª Vara Cível)**

**Agravantes: Cesar Roberto da Silva e Eunice Maria Ziliotti da Silva**

**Agravado: Lazaro Ferreira Paulo**

**Juiz: Humberto Rocha**

**Voto nº 36.709**

**Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BEM DE FAMÍLIA. RECURSO DESPROVIDO.** 1. Recurso interposto contra decisão que afastou a alegação de impenhorabilidade do imóvel litigioso. 2. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel pode ser considerado tido como bem de família. 3. Ao dar fração ideal do imóvel em pagamento ao agravado, os agravantes renunciaram à proteção conferida pela Lei nº 8.009/90. Prevalência do princípio da boa-fé e da vedação ao comportamento contraditório. 4. Imóvel que não pertence exclusivamente aos agravantes, dado o condomínio instaurado entre os litigantes. Fato que também afasta a impenhorabilidade. Inteligência do art. 1º, caput da Lei nº 8.009/90. 5. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de *agravo de instrumento* interposto contra a r. decisão reproduzida a fls. 14/16, que nos autos da ação de obrigação de fazer movida pelo agravado em face dos agravantes, em fase de cumprimento de sentença, afastou a alegação de impenhorabilidade do imóvel litigioso.

Sustentam os agravantes, em síntese, que não é

possível a penhora da fração ideal de 50% do imóvel matriculado sob o nº 52.093 do 2º C.R.I. de Franca/SP, o qual constitui bem de família, pois utilizado como moradia. Alegam que o disposto no artigo 3º, V da Lei nº 8.009/90 não justifica a constrição, pois deram em pagamento ao agravado a fração restante do imóvel litigioso. Salientam que o crédito exequendo diz respeito à multa contratual, obrigação acessória e que não torna a fração de sua titularidade do imóvel penhorável.

Foi indeferido o efeito suspensivo ao recurso (fls. 44/46).

Contraminuta a fls. 49/57.

Não há oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

A r. sentença de fls. 143/152 do processo nº 1014782-57.2021.8.26.0196 julgou procedente a ação movida pelo agravado em face dos agravantes, determinando a outorga da escritura ao recorrido da fração de 50% do imóvel matriculado sob o nº 52.093 no 2º C.R.I. de Franca/SP, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 20.000,00, sem prejuízo do pagamento de R\$ 15.000,00 a título de multa contratual.

Referida sentença foi mantida por esta C. Câmara, conforme v. acórdão assim ementado: *“Ação de obrigação de fazer. Sentença de procedência. Irresignação dos réus. Preliminares de inépcia recursal e cerceamento de defesa afastadas. Inversão do ônus da prova indevida. Alegação de agiotagem, cobrança de juros acima do percentual permitido em lei e/ou coação desprovida de verossimilhança e sem respaldo documental. Validade do instrumento de confissão de dívida e novação com dação de imóvel em pagamento. Réus que quitaram o débito que tinham perante o codevedor, por força do mesmo negócio que reputam inválido. Conduta que esbarra na vedação ao comportamento contraditório (venire contra factum proprium). Exceção de contrato não cumprido desacolhida. Penhora existente sobre o imóvel que não inquina o negócio sub judice. Multa contratual devida. Sentença mantida (art. 252 do RITJSP). Recurso desprovido”* (Apelação Cível nº 1014782-57.2021.8.26.0196, 1ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 05/07/2022).

Assim, o agravado ajuizou o incidente de cumprimento de sentença no qual foi proferida a r. decisão agravada, visando o recebimento de R\$ 28.177,50, valor relativo à multa contratual.

Na r. decisão recorrida foi ressaltado que *“foge ao alcance da lei em questão impedir a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula 52.093 do 2º CRI local (termo de penhora lavrado a fls. 27) porque os impugnantes o ofereceram livremente como pagamento (cláusula terceira do contrato de fls. 13 dos autos principais n.*

1014782-57.2021.8.26.0196) e, portanto, renunciaram a impenhorabilidade do bem quando concordaram, espontaneamente, em oferecê-lo como garantia”.

A atitude dos agravantes de fato implica em renúncia à proteção conferida pela Lei nº 8.009/90, pois não podem eles oferecer o imóvel litigioso em pagamento ao agravado – mesmo que o oferecimento abranja apenas fração ideal do imóvel –, e, simultaneamente, invocar o instituto do bem de família como forma de obstar penhora, conduta absolutamente contraditória.

Vale observar ainda que para a jurisprudência pacífica do STJ, *“ao apreciar a garantia do bem de família, instituída pelo art. 3º da Lei nº 8.009/90, a jurisprudência desta Corte privilegia o princípio da boa-fé e proíbe o comportamento contraditório (venire contra factum proprium), quando os integrantes da entidade familiar indicam como garantia de negócio jurídico o próprio imóvel em que residem”* (AgInt nos EDcl no AREsp n. 671.528/PR, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 5/6/2023, DJe de 14/6/2023)” (AgInt no AREsp 2138623/DF, 4ª Turma, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 04/12/2023), com a ressalva de que o caso concreto sequer é de oferecimento do imóvel em garantia, mas de dação parcial em pagamento.

Ademais, a situação aqui tratada é peculiar, pois tanto os agravantes como o agravado fazem jus à fração de 50% do imóvel, situação agora consolidada no fôlio real (fls. 58/65).

Em vista disso, cumpre rememorar que o artigo 1º, *caput* da Lei nº 8.009/90 é expresso ao dispor que “*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*” **(grifo nosso)**.

Disso decorre que o imóvel litigioso não pode ser considerado bem de família, pois não pertence exclusivamente aos agravantes, dado o condomínio instaurado entre os litigantes.

Destarte, preserva-se integralmente a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**Relator**