



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293990

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043942-77.2025.8.26.0000, da Comarca de São Carlos, em que é agravante GUIULIANO QUEIROZ RINALDI, é agravado FAZZIO MADEIRAS COMERCIAL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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 sem voto), JAYME DE OLIVEIRA E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SIMÕES DE VERGUEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 57998
AGRV.N°: 2043942-77.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO CARLOS
AGTE. : GUIULIANO QUEIROZ RINALDI
AGDO. : FAZZIO MADEIRAS COMERCIAL LTDA
JUIZ : JORGE PANSERINI

AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA R. DECISÃO PELA QUAL FOI REJEITADA IMPUGNAÇÃO A PENHORA – ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO, COM PEDIDO DE REFORMA – PENHORA INCIDENTE SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – IMÓVEL QUE SE ENCONTRA ALUGADO, SENDO O ÚNICO PERTENCENTE AO EXECUTADO – PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA” - PROTEÇÃO PREVISTA PELA LEI 8.009/90 QUE SE ESTENDE AOS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – IMPENHORABILIDADE QUE DEVE SER RECONHECIDA – REFORMA DA R. DECISÃO COMO PROFERIDA - RECURSO PROVIDO.

Tratam os autos de Agravo de Instrumento interposto por **GUIULIANO QUEIROZ RINALDI**, uma vez tirado contra R. Decisão que vem copiada a fls. 11/12, nos moldes em que proferida em Execução de Título Extrajudicial que lhe promove **FAZZIO MADEIRAS COMERCIAL LTDA**, o que se deu para o específico fim de rejeitar impugnação apresentada pelo executado, com a consequente determinação da manutenção da penhora que recaiu sobre direitos aquisitivos derivados de Alienação Fiduciária em Garantia, estes incidentes sobre o imóvel que se tem em discussão no feito.

Dizendo da incorreção dos termos da R. Decisão como proferida, dela recorre o executado,

sustentando a efetiva incorreção do quanto resultou decidido, uma vez que se tem por suficientemente comprovado nos autos, por força de seguros elementos de prova, que o imóvel em questão se constitui em bem de família, daí o porquê de se ter por justificado o reconhecimento da impenhorabilidade como por ele acenada. Em seguida, dá conta de que ainda que alugado o imóvel, inexistente impedimento legal para que se reconheça a impenhorabilidade da coisa, notadamente porque utilizados os valores daí recebidos a título de locação, para sua própria subsistência, bem como de sua família. Por fim, sustenta ainda que não conta com a propriedade plena do bem imóvel em questão, mas apenas com eventuais direitos sobre a coisa imóvel, uma vez alienado fiduciariamente junto ao programa "Minha casa minha vida", o que não afasta a possibilidade de reconhecimento da impenhorabilidade do bem, a se dar com base no quanto vem disposto pela Lei 8.009/90, daí o porquê de pedir pelo acolhimento de seus reclamos, de sorte a que tenha por modificados os limites definidos pela R. Decisão agora atacada, com o conseqüente levantamento da constrição que recaiu sobre os direitos aquisitivos do imóvel que vem centralizando as discussões travadas no curso do desenrolar do processo.

Concedido efeito suspensivo ao recurso, foram a seguir dispensadas informações, sendo certo que a recorrida, conforme dá conta por manifestação de fls. 23/32, apresentou suas devidas contrarrazões, vindo então os autos a este Relator, de sorte a se promover a reapreciação da matéria já regularmente debatida junto ao 1º Grau de Jurisdição.

É o relatório.

As razões de inconformismo como deduzidas pelo recorrente estão a merecer acolhida por parte desta Turma Julgadora, uma vez que a R. Decisão atacada não se mostrou plenamente adequada no enfrentamento da questão como colocada em debate nos autos.

Nessa toada, com efetiva facilidade se verifica que o presente recurso tem por único objetivo o reconhecimento da impossibilidade de se promover a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel em discussão nos autos, este pertencente a pessoa natural devedora, sendo de rigor destacar que o Juízo não entendeu se tratar o imóvel de bem de família.

Assim, diante do quanto exposto, forçoso reconhecer que o entendimento adotado pelo D. Magistrado incumbido da condução do feito não se mostrou adequado na análise dos elementos encartados ao todo processado, o que se tem na medida em que o inconformado logrou comprovar a contento que o imóvel em questão se constitui em bem de família. Tal assertiva encontra lastro no fato de que se constitui tal imóvel no único de propriedade do demandado, bem como porque foi adquirido pelo programa de financiamento a pessoas de baixa renda, este denominado "Minha casa Minha vida".

Não bastasse o quanto até aqui exposto, repita-se, é de se ter por certo que os demais elementos encartados ao feito pelo executado se mostraram suficientes a bem comprovar que o imóvel em questão se constitui em bem de família, porque se constitui em único

de sua propriedade, sendo fato que, ainda que esteja este informalmente locado, possível o reconhecimento de sua impenhorabilidade, nos exatos termos em que dispostos pela Súmula N° 486, nos limites em que editada pelo C. STJ, que assim diz: "É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família".

Assim, uma vez comprovado o preenchimento dos requisitos definidos pela Lei 8.009/90, de rigor firmar entendimento no sentido de que não se mostra possível a incidência de penhora sobre os direitos aquisitivos do bem imóvel, sendo esta a orientação da Jurisprudência desta E. Corte, que conta com suficiente suporte na jurisprudência dos C. STJ, e STF:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - IMÓVEL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DIREITOS CREDITÓRIOS - BEM DE FAMÍLIA - IMPENHORABILIDADE - Pretensão de reforma da r. decisão que rejeitou pedido para que fosse reconhecida a impenhorabilidade de imóvel alienado fiduciariamente e dos direitos creditórios titularizados sobre ele - Cabimento - Hipótese em que ficou comprovado que o imóvel em questão é bem de família - Impossibilidade de penhora dos direitos creditórios que recaem sobre o bem - RECURSO PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2220211-49.2017.8.26.0000; Relator (a): Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2018; Data de Registro: 22/01/2018)

aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia – Impenhorabilidade – Ocorrência – Incidência da Lei nº 8.009/1990 sobre tais direitos – Proteção legal à moradia que se estende aos direitos do fiduciante decorrentes do contrato de alienação fiduciária – Bem luxuoso – Irrelevância – Precedente do STJ – Decisão reformada para afastar a penhora sobre os direitos relativos ao imóvel. PENHORA – Vaga de garagem – Inviabilidade – Hipótese em que não se trata de vaga autônoma, mas estacionamento sem vagas determinadas – Inteligência da Súmula 449 do STJ e art. 1.339 do CC/2002. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2084185-44.2017.8.26.0000; Relator (a): Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo – 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2017; Data de Registro: 22/09/2017)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE DETERMINOU O LEVANTAMENTO DA PENHORA DE IMÓVEL DO EXECUTADO FIADOR. RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL, QUE CONFIGURA BEM DE FAMÍLIA NOS TERMOS DO ART. 1º DA LEI Nº 8.009/1990. O ENDEREÇO DO APARTAMENTO, QUE JÁ HAVIA SIDO INDICADO PELO AGRAVADO NO TÍTULO QUE EMBASOU A EXECUÇÃO, É O MESMO EM QUE ELE FOI ENCONTRADO PARA RECEBER INTIMAÇÕES E FATURAS DE COBRANÇA PELO CONSUMO DOS SERVIÇOS PRESTADOS À SUA RESIDÊNCIA. AGRAVANTE QUE NÃO FEZ PROVA DA EXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS EM NOME DO COEXECUTADO. NÃO DESNATURA A CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA O FATO DE O IMÓVEL TER SIDO DADO EM GARANTIA DEVIDO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CELEBRADA COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S/A. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2082609-16.2017.8.26.0000; Relator (a): Alberto Gosson; Agravo de Instrumento nº 2043942-77.2025.8.26.0000 -Voto nº 57998

Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/08/2017; Data de Registro: 04/08/2017)

"Penhora sobre direitos relativos a contrato de alienação fiduciária sobre bem imóvel. Imóvel residencial, no qual mora o executado. Inexistência de outro bem imóvel de propriedade do executado. Proteção sobre bem de família. Viabilidade. Recurso improvido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2059583-86.2017.8.26.0000; Relator (a): Luis Carlos de Barros; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/06/2017; Data de Registro: 30/06/2017)

Diante de tais colocações, necessário reconhecer que os reclamos como deduzidos pelo recorrente estejam a merecer guarida, o que se tem na medida em que resultou demonstrado pelo conjunto encartado ao feito que o imóvel em debate em verdade se constitui em bem de família, devendo assim ser modificado o posicionamento adotado pelo Juízo por meio da R. Decisão recorrida, com a consequente determinação de levantamento da penhora incorretamente levada a cabo por R. Decisão proferida em 1º Grau de Jurisdição, ainda que tenha recaído sobre direitos aquisitivos da coisa.

Pelo exposto, é caso de se dar provimento ao recurso, para tanto observados os exatos limites do Voto.

Simões de Vergueiro



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator