



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295679

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030467-88.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante M & R PARTICIPAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E INCORPORADORA LTDA, é agravado ANTONIVAL BESERRA PINHEIRO JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09561

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2030467-88.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL XI – PINHEIROS - 2ª VARA CÍVEL

AGRAVANTE: M & R PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E INCORPORADORA

AGRAVADO: ANTONIVAL BESERRA PINHEIRO JUNIOR

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Penhora de bem imóvel. Bem de família. Configuração. Imóvel destinado à residência do executado. Penhora sobre direitos creditórios do imóvel. Cabimento. Decisão alterada.
RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se agravo de instrumento interposta contra decisão de fls. 366 dos autos do cumprimento de sentença, movido por **M& R PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E INCORPORADORA** em face de **ANTONIVAL BESERRA PINHEIRO JUNIOR**, que acolheu a impugnação e determinou o levantamento da penhora dos direitos do executado sobre o imóvel de matrícula nº 90.421 (1º CRI de Osasco-SP).

Recorre a parte exequente. Alega, em suma, que o imóvel penhorado está alienado e não é de propriedade do executado e, portanto, não se pode atribuir a referido bem a natureza de bem de família. Ainda, defendeu a possibilidade de penhora sobre os créditos. Requereu a reforma da decisão para manter a penhora sobre os créditos no imóvel de matrícula nº 90.421 (1º CRI de Osasco-SP).

Contrarrazões apresentadas às fls. 332/343.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado e, desde

logo, pode ser apreciado.

É o relatório.

Os documentos apresentados as fls.319/326 dos autos de origem, revelam se tratar de imóvel destinado à residência do executado e de sua família.

Não há nos autos informações acerca de existência de outros imóveis em nome do executada ou de seu cônjuge, ônus, este, do credor.

Desta forma, uma vez que o imóvel é o único utilizado pelo executado para moradia permanente, resta caracterizado como bem de família, nos termos do caput do art. 5º da Lei nº 8.009/1990, *in verbis*:

"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."

Não há provas de que a executada reside em outro local ou possui outro imóvel destinado à sua residência permanente

Contudo, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que, ainda que o imóvel, objeto da constrição, seja utilizado como bem de família, em caso de bem alienado, há a possibilidade de penhora sobre os direitos oriundos do financiamento com alienação fiduciária.

Importante destacar que a realização de leilão sobre os créditos penhorados somente poderá ocorrer em caso de resolução pelo credor fiduciário com existência de crédito em favor do mutuário.

Vejamos o entendimento exposto no julgamento do REsp 2081299/SP, Quarta Turma, relator o Ministro RAUL ARAÚJO, julgado em 30/10/2023:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. INVIABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. *A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "a regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar"* (REsp 1.677.079/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe de 1º/10/2018). 2. *"Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se este bem for o único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos estarão igualmente afetados à aquisição de bem de família, razão pela qual, enquanto vigente essa condição, sobre eles deve incidir a garantia da impenhorabilidade à que alude o art. 1º da Lei 8.009/90, ressalvada a hipótese do inciso II do art. 3º da mesma lei"* (REsp 1.629.861/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 6/8/2019, DJe de 8/8/2019). 3. *Agravo interno a que se nega provimento."*

Esse também é o entendimento deste Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE

TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE – *construção possível não sobre o próprio imóvel, mas sobre os direitos aquisitivos pertinentes ao bem – observação de que caso o imóvel continue a ostentar a qualidade de bem de família quando a propriedade for transferida ao devedor, não será cabível a penhora, em vista da proteção outorgada pela Lei nº 8.009/90 – decisão parcialmente reformada para ser mantida a penhora, mas sobre os direitos aquisitivos sobre o imóvel – caso quitado o financiamento e o imóvel continuar a ser bem de família, a penhora não poderá incidir sobre ele – se houver a extinção do contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia por conta de inadimplência do devedor, para a satisfação do crédito exequendo, eventual crédito do agravante poderá ser constricto em substituição aos direitos penhorados. Resultado: agravo parcialmente provido, com observações. (TJSP; Agravo de Instrumento 2089808-79.2023.8.26.0000; Relator (a): Castro Figliolia; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 36ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2023; Data de Registro: 10/08/2023)*

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Deferimento de penhora sobre direitos de imóvel desconsiderado como bem de família, por se tratar de terreno onde está em construção residência que viria a servir de moradia à família da devedora Agravante. No entanto, o recurso deve ser provido por fundamentação diversa, porquanto não se pode penhorar imóvel que integra a esfera patrimonial de terceiro credor fiduciário, senão na condição de expectativa de direito pleno por parte da devedora, após futuramente consolidar-se em definitivo na propriedade plena do imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, conforme prenotação na respectiva matrícula do imóvel. Possível,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

todavia, a penhora de "direitos aquisitivos" do imóvel objeto de garantia fiduciária, se assim interessar ao credor, o que deverá ser objeto de pleito nesse sentido à instância "a quo". Inteligência dos artigos 835, inciso XII, 799, inciso I, e 889, inciso V, todos do Código de Processo Civil. RECURSO PROVIDO POR FUNDAMENTAÇÃO DIVERSA. (TJSP; Agravo de Instrumento 2098040-46.2024.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2024; Data de Registro: 31/07/2024)

Desta forma, a penhora sobre os direitos creditórios fica permitida com observação, sendo que se o contrato for cumprido, resta reconhecida a impenhorabilidade do imóvel pela natureza do bem de família e, se o contrato for resolvido com alienação e apuração dos créditos em favor do executado, tais créditos serão alcançados pela penhora.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, com observação, nos termos da fundamentação supra.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator