



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298340

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064012-18.2025.8.26.0000, da Comarca de Garça, em que é agravante AGUINALDO RENE CERETTI, são agravados ACÁCIO ALVES DE SOUZA LIMA FILHO e GUSTAVO DE SOUZA LIMA BARACAT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16307

Agravo de Instrumento nº 2064012-18.2025.8.26.0000

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Garça - 2ª Vara

Agravante: Aguinaldo Rene Ceretti

Agravados: Acácio Alves de Souza Lima Filho e Gustavo de Souza Lima Baracat

Juiz: Jamil Ros Sabbag

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão agravada que indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do bem. Dívida oriunda de compromisso de compra e venda do próprio imóvel. Exceção à impenhorabilidade do bem de família (artigo 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/90). Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 144/45, que indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do bem.

A parte agravante sustenta que além de residir no imóvel com sua família, trata-se de único imóvel de sua propriedade e que deve ser determinando o afastamento da penhora incidente sobre o seu único bem imóvel, com fulcro na impenhorabilidade do bem de família, estatuída pela Lei nº 8.009/90.

Foram deferidos os benefícios da Justiça gratuita apenas para fins de processamento do presente recurso.

A liminar foi indeferida.

Recurso regularmente processado, com contraminuta (fls. 42/58).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A dívida é oriunda de compromisso de compra e venda do próprio imóvel.

Nos termos do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/90, bem como da jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, não se há de cogitar da hipótese de bem de família quando se tratar de imóvel edificado em terreno objeto de contrato de promessa de compra e venda imobiliária.

Confira-se, a propósito:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE TERRENO SOBRE O QUAL FOI CONSTRUÍDA CASA COM RECURSOS PRÓPRIOS. INADIMPLEMENTO DA DÍVIDA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Aquele que contrai dívida para adquirir terreno sobre o qual edifica, com recursos próprios, sua moradia, não pode invocar a proteção do bem de família para impedir a penhora desse imóvel residencial em caso de inadimplemento da dívida. A exceção prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/1990 possibilita a penhora do bem de família para garantir a quitação da dívida contraída para sua aquisição. Assim, inviável sustentar a impenhorabilidade sob o fundamento de que a casa, especificamente falando, foi construída

com recursos próprios. Se o mútuo viabilizou a construção do bem de família, não há como afirmar que ele não possa ser penhorado para pagamento dessa mesma dívida. 2. Agravo interno desprovido.” (AgInt no REsp 1448796/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 25/11/2016)

Nesse mesmo sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Edificação de casa por parte dos compradores. Inadimplemento superveniente, com homologação de acordo entre as partes, posteriormente descumprido. Decisão interlocutória que deferiu a reintegração de posse do imóvel. Insurgência dos executados, sustentando que o imóvel construído no terreno constitui bem de família, não podendo estar sujeito a atos expropriatórios. Acordo entabulado que previa expressamente a possibilidade de reintegração de posse em caso de descumprimento de seus termos. Afastamento de tal sanção que serviria de endosso ao descumprimento da avença, importando em violação à boa-fé objetiva e à autoridade da coisa julgada. Acordo livremente pactuado entre as partes, plenamente capazes e não submetidas a qualquer vício de consentimento, tanto que homologado pelo Juízo. Casa construída com recursos próprios em terreno objeto de compra e venda imobiliária que não constitui bem de família. Inteligência do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90. Precedentes do C. STJ. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.” (Agravo de Instrumento nº 2004607-56.2022.8.26.0000 - 27ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. ALFREDO ATTÍE – j. 30.03.2022)

“EXECUÇÃO - Decisão que determinou a expedição de mandado de constatação, penhora e avaliação de bem imóvel - Inconsistentes as alegações da parte agravante, objetivando a reforma da r. decisão agravada, para obstar a penhora sobre os seus direitos relativos ao bem imóvel objeto do contrato exequendo, porque: (a) descabe a aplicação, ao caso dos autos, da teoria do adimplemento substancial, destinada a obstar a resolução contratual, em caso de pagamento de valor expressivo do débito, e não para obstar a penhora de bens para fins da satisfação da dívida; (b) ainda que assim não o fosse, o referido adimplemento substancial não restou comprovado nos autos e (c) a prova produzida nos autos é insuficiente para comprovar que o imóvel é impenhorável, por se tratar de bem de família, ainda mais em situação em que a dívida exequenda é oriunda da aquisição do bem (LF 8.009/90, art. 3º, II). Manutenção da r. decisão agravada. Recurso desprovido.” (Agravado de Instrumento nº 2074493-74.2024.8.26.0000 - 20ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. REBELLO PINHO – j. 02.05.2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Cumprimento de sentença - Decisão que indefere pedido de penhora de imóvel de propriedade da requerida, por se tratar de bem de família - Insurgência do exequente - Acolhimento - Dívida oriunda do instrumento de compra e venda do próprio imóvel - Exceção à impenhorabilidade - Hipótese de aplicação analogicamente das exceções previstas no art. 3º, inciso II, da Lei 8.009/90 e art. 833, §1º, do CPC - Precedentes - Decisão reformada - Recurso provido.” (Agravado de Instrumento nº 2294744-66.2023.8.26.0000 - 6ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES – j. 07.03.2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, não configurada situação de impenhorabilidade, de rigor a rejeição do recurso.

Assim, fica mantida a r. decisão agravada, como fundamentado.

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator