



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298176

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2025311-85.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante BERENICE SANTOS FREIRE, é agravado AJR FINANCIAL SECURITIZADORA DE CREDITO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente) E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JÚLIO CÉSAR FRANCO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2025311-85.2025.8.26.0000

Agravante: Berenice Santos Freire

Agravado: AJR Financial Securitizadora de Crédito S/A

Comarca: Guarulhos

VOTO 05.009

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE NÃO RECONHECEU A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. INSURGÊNCIA DA EXECUTADA. BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA PELA ÚNICA SÓCIA DA PESSOA JURÍDICA DEVEDORA. EXCEÇÃO À REGRA DA IMPENHORABILIDADE - ARTIGO 3º, INCISO V, LEI Nº 8.009/1990. AGRAVANTE NÃO SE DESINCUMBIU DO SEU ÔNUS DE PROVAR QUE NÃO HOUVE PROVEITO ECONÔMICO REVERTIDO À ENTIDADE FAMILIAR. ENTENDIMENTO DO C.STJ. UMA VEZ OFERECIDO O BEM EM GARANTIA, NÃO SE PODE ALEGAR A INVIABILIDADE DE SUA CONSTRUÇÃO. OCORRÊNCIA DA MÁXIMA “VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM”. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 384/386, proferida nos autos de execução de título extrajudicial que **AJR Financial Securitizadora de Crédito S/A** move contra **Berenice Santos Freire**, que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel de matrícula nº 107.962, registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, com alegação de bem de família, nos seguintes termos:

“[...]

Assim, não comprovado ser o bem seu único imóvel, e que nele reside a executada como única moradia.

Os documentos de fls. 310/355 também não corroboram tal assertiva já que não apresentados contas de consumo do imóvel e as de condomínio estão pagas por terceira KARINA CONTINI, fls. 349/355.

Já os documentos de fls. 228/240 demonstram que o mesmo bem foi dado em garantia em outras avenças, o que desconstitui a proteção de bem de família.

Diante do exposto, indefiro o levantamento da penhora do imóvel matrícula nº 107.962 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP (fls. 271/274). ”

A executada, ora agravante, alega, em síntese, que a r. decisão agravada não pode prevalecer, tendo em vista que o imóvel penhorado se trata de bem de família, conforme documentação juntada.

Requer o efeito suspensivo ao recurso e a reforma da r. decisão agravada para o fim de se reconhecer a impenhorabilidade do imóvel digladiado, por se tratar de bem de família.

Foi deferido o efeito suspensivo ao recurso.

Foi apresentada contraminuta às fls. 75/82.

É o breve relatório.

Analisando os autos de origem, verifica-se que se trata de execução de título extrajudicial lastreada em Instrumento Particular de Confissão e Parcelamento de Dívida com Garantia Fiduciária do bem imóvel de matrícula nº 107.962, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP (fls. 79/93).

O exequente requereu a penhora do referido imóvel (fls. 222/227), pedido o qual foi deferido às fls. 271/274.

A executada Berenice arguiu a impenhorabilidade do supracitado bem (fls. 306/355), porém, a r. decisão agravada indeferiu o pedido de levantamento da penhora efetivada (fls. 384/386).

Pois bem. A executada requer o reconhecimento de bem de família relativamente ao imóvel dado em garantia fiduciária da operação de crédito da empresa executada Trevo Soluções Cosméticas Ltda, sociedade limitada unipessoal (E.P.P), da qual a agravante é a única sócia (fls. 132/134).

Referido pleito, todavia, também não merece guarida.

Não se olvida que o artigo 1º da Lei nº 8.009/1990 instituiu a impenhorabilidade do bem de família objetivando a tutela do direito fundamental à moradia da família indispensável a uma vida digna:

“Art. 1º 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.”

Contudo, o artigo 3º, inciso V, desse mesmo diploma legal estabelece como exceção à regra, a penhorabilidade do imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

[...]

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar”

E segundo entendimento do **C.STJ**: *“a) o bem de família é impenhorável, quando for dado em garantia real de dívida por um dos sócios da pessoa jurídica devedora, cabendo ao credor o ônus da prova de que o proveito se reverteu à entidade familiar; e b) o bem de família é penhorável, quando os únicos sócios da empresa devedora são os titulares do imóvel hipotecado, sendo ônus dos proprietários a demonstração de que a família não se beneficiou dos valores auferidos.”* (STJ - EAREsp: 848498 PR 2016/0003969-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 25/04/2018, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 07/06/2018) (g.n.).

Assim, no presente caso, a única sócia da empresa executada é a proprietária do imóvel dado em garantia, sendo, por isso, presumido o benefício

gerado à entidade familiar, configurando, portanto, a exceção da impenhorabilidade.

Ressalte-se que o ônus probatório para demonstrar que o proveito econômico não se reverteu à entidade familiar é da agravante, a qual não juntou um único documento nesse sentido. Os documentos juntados às fls. 310/355 se limitam a comprovação do seu endereço ao longo de alguns anos.

Além disso, se a executada ofereceu o bem em garantia, não poderá alegar a inviabilidade de sua constrição agora, porque a proprietária renunciou a esse benefício e incorreu, assim, em “*venire contra factum proprium*”, princípio basilar do Direito Civil que veda comportamentos contraditórios.

Em assim sendo, não há que se falar em impenhorabilidade de bem de família, devendo a r. decisão agravada ser mantida, nos exatos termos dispostos.

Veja-se, a propósito, as seguintes ementas de julgado do

C.STJ:

*“PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. **BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA PELOS ÚNICOS SÓCIOS DA PESSOA JURÍDICA DEVEDORA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO. ÔNUS DA PROVA. PROPRIETÁRIOS.** 1. O art. 1º da Lei n. 8.009/1990 instituiu a impenhorabilidade do bem de família, haja vista se tratar de instrumento de tutela do direito fundamental à moradia da família e, portanto, indispensável à composição de um mínimo existencial para*

uma vida digna, ao passo que o art. 3º, inciso V, desse diploma estabelece, como exceção à regra geral, a penhorabilidade do imóvel que tiver sido oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar. 2. No ponto, a jurisprudência desta Casa se sedimentou, em síntese, no seguinte sentido: a) o bem de família é impenhorável, quando for dado em garantia real de dívida por um dos sócios da pessoa jurídica devedora, cabendo ao credor o ônus da prova de que o proveito se reverteu à entidade familiar; e b) o bem de família é penhorável, quando os únicos sócios da empresa devedora são os titulares do imóvel hipotecado, sendo ônus dos proprietários a demonstração de que a família não se beneficiou dos valores auferidos. 3. No caso, os únicos sócios da empresa executada são os proprietários do imóvel dado em garantia, não havendo se falar em impenhorabilidade. 4. Embargos de divergência não providos.” (STJ - EAREsp: 848498 PR 2016/0003969-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 25/04/2018, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 07/06/2018). (g.n.).

“CIVIL. DIREITO REAL DE GARANTIA. HIPOTECA. VALIDADE. AVERBAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. NÃO OCORRÊNCIA. BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO À REGRA DA IMPENHORABILIDADE. HIPÓTESE CONFIGURADA.

1. Nos termos do art. 3º, V, da Lei n. 8.009/90, ao imóvel dado em garantia hipotecária não se aplica a impenhorabilidade do bem de família na hipótese de dívida

constituída em favor da entidade familiar. 2. A hipoteca se constitui por meio de contrato (convencional), pela lei (legal) ou por sentença (judicial) e desde então vale entre as partes como crédito pessoal. Sua inscrição no cartório de registro de imóveis atribui a tal garantia a eficácia de direito real oponível erga omnes. 3. A ausência de registro da hipoteca não afasta a exceção à regra de impenhorabilidade prevista no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/90; portanto, não gera a nulidade da penhora incidente sobre o bem de família ofertado pelos proprietários como garantia de contrato de compra e venda por eles descumprido. 4. Recurso especial provido.”(STJ - REsp: 1455554 RN 2014/0077399-4, Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 14/06/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/06/2016 RJTJRS vol. 302 p. 151). (g.n.).

Nesse mesmo sentido converge a jurisprudência deste **E.TJSP**, da qual fazem eco os seguintes excertos:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO – **CONTRATOS COM GARANTIA HIPOTECÁRIA** - IMPENHORABILIDADE - BEM DE FAMÍLIA - IMPUGNAÇÃO À PENHORA – Decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do bem imóvel, em face do disposto no art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90 – Hipótese em que o imóvel objeto de penhora foi oferecido em garantia hipotecária pelos executados e posteriormente doado aos filhos, ora agravantes – Dívida executada que tem origem em dois contratos, com garantia real de bem imóvel -*

Impenhorabilidade inoponível à vista da exceção legal contida no inciso V, do art. 3º, da Lei nº 8.009/90 - Observância, também, ao disposto no art. 835, §3º, do NCPC - Impugnação à penhora corretamente rejeitada - Precedentes do C. STJ – Efeito suspensivo revogado - Decisão mantida - Agravo improvido". (TJSP; Agravo de Instrumento 2264279-11.2022.8.26.0000; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2023; Data de Registro: 28/04/2023). (g.n.).

“Apelação. Títulos de crédito. Embargos à execução. Alegação de impenhorabilidade do imóvel dado em garantia hipotecária por ser bem de família. Não reconhecimento. Aplicação da exceção prevista no art. 3º, V, da Lei 8.009/90. Sentença de improcedência mantida. Majoração da verba honorária. Aplicação do § 11 do artigo 85 do CPC de 2015. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1008008-95.2022.8.26.0577; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022). (g.n.).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Decisão hostilizada que não acolheu a impugnação apresentada pelos executados – Irresignação – **Impenhorabilidade de bem de família – Imóveis oferecidos em garantia hipotecária** ao contrato firmado com a agravada, objeto do cumprimento de sentença – Inteligência do artigo 3º, inciso I, da Lei 8.009/90 – Renúncia à*

*salvaguarda – Proibição do venire contra factum proprium
– Vontade soberana do proprietário do imóvel que deve
prevalecer – Decisão mantida – RECURSO
DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento
2039197-59.2022.8.26.0000; Relator (a): Jonize Sacchi de
Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado;
Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento:
20/07/2022; Data de Registro: 20/07/2022). (g.n.).*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – “EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL” – Decisão que acolheu a
exceção de pré-executividade – Declaração de
impenhorabilidade - Bem de família – Determinação para o
levantamento - A impenhorabilidade fundada em bem de
família não é oponível a bem oferecido como garantia real,
em garantia hipotecária, situação em que perde o imóvel
essa condição, como é o caso dos autos - Precedentes do C.
STJ e desta Colenda Câmara - Decisão reformada -
RECURSO PROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento
2010743-69.2022.8.26.0000; Relator (a): Ana Catarina
Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado;
Foro de Cajuru - Vara Única; Data do Julgamento:
04/05/2022; Data de Registro: 04/05/2022). (g.n.).*

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO**
ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Ficam as partes advertidas quanto aos termos do artigo 1.026,
§ 2º, do CPC, para o caso de eventuais embargos de declaração protelatórios, cuja
multa não está abarcada pela gratuidade processual (artigo 98, § 4º, do CPC).

Para fins de prequestionamento e para se evitar incidentes desnecessários, consideram-se prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos, sendo desnecessária a correspondente citação numérica. Nesse sentido, o **C.STJ** estabelece que: “[...]São numerosos os precedentes nesta Corte que têm por ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese jurídica tenha sido debatida e apreciada. [...]”(REsp n. 94.852/SP, relator Ministro Fontes de Alencar, relator para acórdão Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 17/6/1999, DJ de 13/9/1999, p. 66.) (g.n.).

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator