



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300341

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2025190-57.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GRP CAPITAL SECURITIZADORA S/A, EDUARDO PIZZO, HILDA CRISTINA STOPPE PIZZO, ALEXANDRE ROSAS DA SILVEIRA GAMEIRO e CRISTIANE PIRES CORBO, é agravado BANCO J SAFRA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U." de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), FRANCISCO GIAQUINTO E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 44284

AGRV.N°: 2025190-57.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTES.: EDUARDO PIZZO

HILDA CRISTINA STOPPE PIZZO

ALEXANDRE ROSAS DA SILVEIRA GAMEIRO

CRISTIANE PIRES CORBO GAMEIRO

GRP CAPITAL SECURITIZADORA S/A

AGDO.: BANCO SAFRA S/A

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPUGNAÇÃO À PENHORA. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Recurso interposto pelos executados contra decisão que rejeitou impugnação às penhoras sobre imóveis em execução de título extrajudicial. Alegam que parte dos imóveis foram integralizados ao capital social de empresas antes da execução e que o outro constitui bem de família.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) verificar a validade das penhoras sobre os imóveis, considerando a alegada integralização ao capital social de empresas, e (ii) determinar se o outro imóvel é bem de família e, portanto, impenhorável.

III. Razões de Decidir

As penhoras sobre os imóveis integralizados em capital social são mantidas, pois a transferência de propriedade não foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme exigido pelo artigo 1.245 do Código Civil.

O outro imóvel, entretanto, é reconhecido como bem de família, com base em provas documentais que demonstram ser ele a residência dos executados, tornando-o impenhorável conforme a Lei nº 8.009/1990.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: 1. A integralização de imóvel ao capital social de empresa exige registro no Cartório de Registro de Imóveis para transferência de propriedade. 2. O imóvel utilizado como residência familiar é impenhorável, cabendo ao credor provar o contrário.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.245



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 8.009/1990, art. 1º

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1743088 / PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 12.03.2019

TJSP, Apelação Cível 1020240-86.2020.8.26.0100, Rel. Melo Colombi, j. 24/02/2021

TJSP, Agravo de Instrumento 2273650-62.2023.8.26.0000, Rel. Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca, j. 22/11/2023

TJSP, Agravo de Instrumento 2146509-26.2024.8.26.0000, Rel. Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca, j. 22/07/2024

STJ, REsp 1014698/MT, Rel. Min. Raul Araújo, j. 06/10/2016

STJ, REsp 1.608.415/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 02/08/2016

Irresignados com o teor da respeitável decisão proferida às fls.714-717, complementada pela decisão de fls.783, que rejeitou impugnação às penhoras apresentada nos autos da execução de título extrajudicial, recorrem os executados, Eduardo Pizzo, Hilda Cristina Stoppe Pizzo, Alexandre Rosas da Silveira Gameiro, Cristiane Pires Corbo Gameiro e GRP Capital Securitizadora S/A.

Sustentam, em apertada síntese, que não podem ser mantidas as penhoras que recaíram sobre os imóveis de matrículas n.9.076 e n.9.306, do Cartório de Registro de Imóveis de Bonito/MS, pois sua propriedade não cabe ao executado desde 2017, antes da distribuição da execução, quando foram integralizados ao capital social de IPE – Irmãos Pizzo Empreendimentos Ltda. e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apoena Agropecuária e Empreendimentos Ltda.

Afirmam que a alteração contratual, devidamente registrada na Junta Comercial, pode ser equiparada a compromisso de compra e venda e comprova a transmissão da propriedade dos imóveis, devendo ser relativizada a norma do artigo 1.245 do Código Civil.

Já com relação ao imóvel matriculado sob n.49.922 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP, sustentam que se trata de bem de família e, portanto, impenhorável.

Alegam que construíram uma residência no imóvel e ali residem Eduardo e Hilda, conforme declaram à Receita Federal e comprovam as contas de consumo, fotografias e declaração de síndico do condomínio.

Recurso bem processado e respondido.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Com relação aos imóveis de matrículas n.9.076 e n.9.306, do Cartório de Registro de Imóveis de Bonito/MS, as penhoras podem ser mantidas.

Vê-se que a penhora recaiu sobre bens imóveis que foram destinados à integralização do capital social das sociedades IPE – Irmãos Pizzo Empreendimentos Ltda. e Apoena Agropecuária e Empreendimentos Ltda., cujos contratos sociais sofreram alterações, registradas respectivamente em 2017 e 2022 (fls.556-672).

Nesse contexto, em se tratando de imóveis destinados à integralização de capital de sociedades, não há como considerar as datas constantes dos contratos

sociais e suas respectivas alterações, mesmo que registrados perante a Junta Comercial para efeito de transmissão do imóvel, como pretendem os agravantes, prevalecendo, no caso, o disposto no artigo 1.245 do Código Civil: *"Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel"*.

Nesse sentido, julgado proferido pela Corte Superior em embargos de terceiros:

"RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. PRETENSÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA, NA CONDIÇÃO DE TERCEIRA, DE AFASTAR A CONSTRIÇÃO JUDICIAL DETERMINADA EM AÇÃO EXECUTIVA QUE RECAIU SOBRE TRÊS IMÓVEIS, OBJETO DE INTEGRALIZAÇÃO DE SEU CAPITAL SOCIAL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS EM RELAÇÃO A DOIS IMÓVEIS. BENS QUE NÃO FORAM INCORPORADOS AO PATRIMÔNIO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA E TAMPOUCO ENCONTRAM-SE EM SUA POSSE. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. RECONHECIMENTO. TRANSFERÊNCIA DE UM DOS IMÓVEIS APÓS A AVERBAÇÃO DA AÇÃO EXECUTIVA. FRAUDE À EXECUÇÃO. OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. A estipulação prevista no contrato social de integralização do capital social por meio de imóvel indicado pelo sócio, por si, não opera a transferência de propriedade do bem à sociedade empresarial. De igual modo, a inscrição do ato constitutivo com tal disposição contratual, no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo das Juntas Comerciais, não se presta a tal finalidade. 1.1 A integralização do capital social da empresa pode se dar por meio da realização de dinheiro ou bens (móveis ou imóveis), havendo de se observar, necessariamente, o modo pelo qual se dá a transferência de titularidade de cada qual. **Em se tratando de imóvel, como se dá no caso dos autos, a incorporação do bem à sociedade empresarial haverá de observar, detidamente, os ditames do art. 1.245 do Código Civil, que dispõe: transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.** 1.2 O registro do título translativo no Registro de Imóveis, como condição imprescindível à transferência de

propriedade de bem imóvel entre vivos, propugnada pela lei civil, não se confunde, tampouco pode ser substituído para esse efeito, pelo registro do contrato social na Junta Comercial, como sugere a insurgente. 1.3

A inscrição do contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo das Juntas Comerciais, destina-se, primordialmente, à constituição formal da sociedade empresarial, conferindo-se-lhe personalidade jurídica própria, absolutamente distinta dos sócios dela integrantes. 2. Explicitado, nesses termos, as finalidades dos registros em comento, pode-se concluir que o contrato social, que estabelece a integralização do capital social por meio de imóvel indicado pelo sócio, devidamente inscrito no Registro Público de Empresas Mercantis, não promove a incorporação do bem à sociedade; constitui, sim, título translativo hábil para proceder à transferência da propriedade, mediante registro, perante o Cartório de Registro de Imóveis em que se encontra registrada a matrícula do imóvel. 3. Os embargos de terceiro consubstanciam a via processual adequada àquele que, não sendo parte no processo, tenha por propósito afastar a contrição judicial que recaia sobre o bem do qual seja titular ou que exerça a correlata posse. Especificamente em relação aos imóveis, objeto das Matrículas n. 90.219 e 90.220, a recorrente não ostenta a qualidade de proprietário, tampouco de possuidor, conforme expressamente consignou o Tribunal de origem, o que evidencia sua ilegitimidade ativa ad causam. 4. A transferência da propriedade de bem imóvel rural (de Matrícula n. 1.129) à sociedade empresária recorrente deu-se em momento posterior à averbação da ação executiva no Registro de Imóveis, de que trata o art. 615-A, do CPC/1973, a ensejar a presunção absoluta de que tal alienação deu-se em fraude à execução, afigurando-se de toda inapta à produção de efeitos em relação ao credor/exequente. 5. Recurso especial improvido" (STJ, REsp 1743088 / PR, rel. min. Marco Aurélio Bellizze, j. 12.03.2019; destaques nossos).

Como se vê, os imóveis não podem ser tidos como de propriedade das sociedades, uma vez que não foi realizado o necessário registro junto ao Registro de Imóveis, não sendo suficiente o protocolo dos atos constitutivos perante a Junta Comercial para a transferência da propriedade.

Eventual defesa dos direitos possessórios

que sejam exercidos pelas sociedades só pode ser feita por estas últimas.

Nesse contexto, conclui-se pela ausência de transferência da propriedade dos imóveis penhorados, sendo de rigor a manutenção da decisão recorrida.

Nesse sentido, o seguinte julgado deste Tribunal, inclusive desta 13ª Câmara de Direito Privado:

"EMBARGOS DE TERCEIRO. EMPRESA UNIPESSOAL. EIRELI COM CAPITAL VULTOSO. INTEGRALIZAÇÃO DO IMÓVEL À SOCIEDADE. EXIGÊNCIA LEGAL DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. REGISTRO NA JUNTA COMERCIAL INSUFICIENTE. FRAUDE. 1. **Para transferência de imóvel via integralização de capital por meio de imóvel, a Lei 8.934/94, em seu art. 64, exige a necessidade do registro público. Com isso, não basta a estipulação prevista no contrato social de integralização do capital social por meio do imóvel. E não basta registro dessa estipulação na Junta Comercial. Deve haver a transferência formal em registro de imóveis, conforme entendimento do STJ.** 2. Não tendo havido esse registro, o bem não foi integralizado ao capital da empresa embargante. 3. Honorários exorbitantes violam o disposto no art. 85, § 2º, do CPC. Honorários reduzidos, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC. 4. Recurso parcialmente provido." (TJSP; Apelação Cível 1020240-86.2020.8.26.0100; Relator (a): **Melo Colombi**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2021; Data de Registro: 25/02/2021, destacamos).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – IMPUGNAÇÃO À PENHORA – Pretensão de reforma da r. decisão, que rejeitou a impugnação à penhora – Descabimento – Hipótese em que **não houve a comprovação da transferência do imóvel para a efetiva integralização de capital social da empresa, não bastando para tanto constar do contrato social a integralização do capital**

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

social por meio de imóvel em empresa inicialmente constituída pelo executado, e, posteriormente, com a doação das cotas a familiares e reserva de usufruto vitalício ao executado e sua esposa – Decisão recorrida que deve ser mantida – RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2273650-62.2023.8.26.0000; Relator (a): **Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca**; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível – 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2023; Data de Registro: 22/11/2023, sem destaque no original)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – PENHORA DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL – INTEGRALIZAÇÃO EM CAPITAL SOCIAL DE EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL – Pretensão de revogação da penhora sobre imóvel integralizado em capital social – Descabimento – Hipótese em que **não ficou aperfeiçoada a integralização do imóvel no capital social da empresa** em recuperação judicial – **Necessidade de inscrição perante o registro público de empresas (junta comercial) e de registro da alienação junto ao registro público de imóveis**, formalidade esta não comprovada nos autos – Precedente do STJ – Penhora sobre fração ideal do imóvel mantida, ressalvada, caso requerido o prosseguimento dos atos expropriatórios atinentes a essa fração ideal do imóvel, a análise quanto à necessidade de deliberação do juízo recuperacional a esse respeito – RECURSO DESPROVIDO NESTA PARTE. (TJSP; Agravo de Instrumento 2146509-26.2024.8.26.0000; Relator (a): **Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca**; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI – Pinheiros – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/07/2024; Data de Registro: 22/07/2024)

Dessa forma, quanto a esses imóveis, pode ser mantida a decisão por seus próprios e suficientes fundamentos, em que pese o esforço desenvolvido nas razões de recurso, não havendo necessidade de maior reforço de argumentação além do que acima constou.

No entanto, quanto àquele de matrícula n.49.922, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Birigui/SP, o recurso comporta provimento.

Trata-se, neste aspecto, de agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a impugnação à penhora e não acolheu a alegação de que o imóvel penhorado seria bem de família.

Os documentos apresentados pelos agravantes corroboram a afirmação de que Eduardo Pizzo e Hilda Cristina Stoppe Pizzo residem no imóvel situado na Rua Quatro, 5, Passaredo, Birigui/SP, mesmo imóvel identificado como situado na Avenida Antonio Silva Nunes, 1045, casa 5, e que corresponde àquele matriculado sob nº 49.922, no Cartório de Registro de Imóveis Birigui-SP.

Da declaração de imposto de renda do executado consta que ele reside nesse local, o que igualmente se observa na intimação fiscal a ele endereçada (fls.741 e 775-778).

Os agravantes também juntaram inúmeros documentos demonstrando que recebem contas datadas desde 2019 até 2024 no endereço do imóvel, como faturas de consumo de água (727-738) e outras correspondências (fls.753-759).

Observa-se também que a executada apontou esse local como seu endereço ao contratar a prestação de serviços educacionais (fls.766-769).

Assim, as provas documentais apresentadas vão ao encontro da alegação de utilização do imóvel como residência da família.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ainda, houve a apresentação de uma declaração do síndico do condomínio em que situado o imóvel, da qual consta que o executado ali reside há mais de quinze anos (fls.752).

Nesse contexto, há elementos de convicção que apontam para a utilização do imóvel como residência da família, mostrando-se frágeis os elementos apontados pelo agravado em contrarrazões para demonstrar que ali não residem os executados.

Estabelece o artigo 1º da Lei nº 8.009/1990:

"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 qualquer natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses prevista nesta lei".

Desse modo, caracterizado como bem de família, passa a ser ônus do credor afastar essa qualificação, conforme julgados da Corte Superior:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA (LEI 8.009/90, ARTS. 1º E 5º). CARACTERIZAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL DO DEVEDOR. ÔNUS DA PROVA. RECURSO PROVIDO.

1. Tendo a devedora provado suficientemente (ab initio) que a constrição judicial atinge imóvel da entidade familiar, mostra-se equivocado exigir-se desta todo o ônus da prova, cabendo agora ao credor descaracterizar o bem de família na hipótese de querer fazer prevalecer sua indicação do bem à penhora.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não é necessária a prova de que o imóvel onde reside o devedor seja o único de sua propriedade, para o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, com base na Lei 8.009/90. Precedentes.

3. Recurso especial provido.

(STJ. REsp 1014698/MT, **Rel.Min. RAUL ARAÚJO**, 4ª Turma, j.06/10/2016, DJe 17/10/2016).

"RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. PROPRIETÁRIA DE OUTROS BENS. LEI Nº 8.009/1990. IMÓVEL DE RESIDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO.

1. Na origem, os embargos à execução foram julgados improcedentes e o Tribunal estadual manteve a penhora sobre o bem de família da recorrente, reconhecendo a existência de outro bem de sua propriedade de menor valor.

2. A jurisprudência deste Tribunal é firme no sentido de que a Lei nº 8.009/1990 não retira o benefício do bem de família daqueles que possuem

mais de um imóvel.

3. O parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 8.009/1990 dispõe expressamente que a impenhorabilidade recairá sobre o bem de menor valor na hipótese em que a parte possuir vários imóveis utilizados como residência, o que não ficou demonstrado nos autos.

4. Recurso especial provido" (REsp 1.608.415/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/8/2016, DJe 9/8/2016).

No presente caso, incumbia ao credor comprovar a residência dos executados em outro local, ônus que lhe cabia e do qual não se desincumbiu.

Nesse contexto, e respeitado o entendimento do i.magistrado de primeiro grau, o imóvel em questão deve ser reconhecido como bem de família, e, portanto, impenhorável.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante de todo o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso**, para que o imóvel matriculado sob o nº 49.922, do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP seja considerado bem de família, e, assim, impenhorável.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA

Relatora