



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307651

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021455-16.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que são agravantes HELTON FERNANDO DOS SANTOS e ALESSANDRA APARECIDA DOS SANTOS, é agravado MONTE ALPINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), EDUARDO VELHO E SOUZA LOPES.

São Paulo, 29 de março de 2025.

LUÍS H. B. FRANZÉ
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2021455-16.2025.8.26.0000

Comarca: Taubaté - 3ª Vara Cível

Agravantes: Helton Fernando dos Santos e outra

Agravada: Monte Alpino Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

MM. Juiz “a quo”: Dr. Bernardo Maia Dias de Souza

Voto nº 8256

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO À PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA.

1. OBJETO RECURSAL. Insurgência recursal dos agravantes contra decisão que rejeitou a arguição de impenhorabilidade dos direitos aquisitivos sobre imóvel financiado, sob o fundamento de que a dívida exequenda decorre da aquisição do próprio bem, enquadrando-se nas exceções legais à proteção conferida pela Lei nº 8.009/90.

2. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. Possibilidade. Expressa autorização legal do inciso XII, do art. 835, do CPC/15.

3. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. Afastada. Ausência de comprovação da destinação residencial do imóvel. Débito, ademais, originado da atualização do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), cobrada pela construtora agravada, tratando-se de encargo diretamente relacionado à aquisição do imóvel. Aplicação do § 1º do art. 833, do CPC/15, que excepciona a impenhorabilidade nos casos de débitos contraídos para a aquisição do bem. Inexistência de exigência legal de que a obrigação esteja registrada na matrícula do imóvel para que possa ser objeto de execução.

4. DESPROPORCIONALIDADE DA PENHORA. Inocorrência. Valor da dívida exequenda que, segundo os próprios agravantes, representaria cerca de 1/3 do valor do imóvel. Conformidade com o disposto no art. 797 do CPC/15, pois estabelece que a execução deve se dar no interesse do credor.

5. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. Afastado. Alegações de existência de outros bens de menor valor passíveis de penhora, bem como de necessidade de instauração do procedimento da legislação do superendividamento. Temas não suscitados perante o MM. Juízo “a quo”, impedindo sua apreciação nesta instância recursal, sob pena de supressão de instância.

6. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de antecipação de tutela recursal interposto por Helton Fernando dos Santos e outra nos autos do incidente de cumprimento de sentença que lhe move Monte Alpino Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, impugnando a r. decisão (fls. 44/45) que rejeitou a arguição de impenhorabilidade dos direitos relativos ao contrato

de financiamento de bem imóvel dos agravantes.

Aduzem os agravantes, em síntese, que a decisão recorrida ignora o fato de o imóvel ser o único de sua propriedade e destinado à sua moradia, conforme demonstrado pela pesquisa juntada (fls. 397/401 dos autos principais), razão pela qual deve ser reconhecida sua impenhorabilidade, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.009/90.

Argumentam que, embora a constrição tenha recaído sobre os direitos que titularizam no contrato firmado com a Caixa Econômica Federal para aquisição do bem, a dívida executada refere-se à atualização do INCC cobrado pela construtora, e não ao financiamento habitacional, sendo esta a única obrigação garantida na matrícula do imóvel. Enfatizam que a propriedade foi transferida mediante quitação integral, não havendo qualquer anotação de garantia em favor da construtora exequente.

Sustentam que a penhora atenta contra a proteção conferida ao bem de família, abrangendo inclusive direitos aquisitivos sobre imóvel financiado, conforme jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça. Citam a Súmula 364 do STJ, que estende a impenhorabilidade também a pessoas solteiras, separadas ou viúvas. Alegam, ainda, violação ao direito constitucional à moradia, previsto no art. 6º da Constituição Federal.

Defendem que a expropriação do único bem residencial para pagamento de dívida não relacionada à sua aquisição esvazia a proteção conferida pela Lei nº 8.009/90. Destacam que, independentemente do valor do imóvel ou de seu padrão, a impenhorabilidade deve prevalecer por ser o único domicílio dos agravantes.

No mais, apontam a desproporcionalidade da medida, pois enquanto o imóvel foi adquirido por R\$ 158.000,00, a dívida cobrada gira em torno de R\$ 40.000,00. Ressaltam que os executados possuem outros bens de menor valor, passíveis de penhora, como um veículo já bloqueado (fl. 361), e

que o exequente insiste na constrição mais gravosa, em desacordo com o princípio da menor onerosidade previsto no art. 805, parágrafo único, do CPC/15.

Asseveram que há risco iminente de prejuízo irreversível, pois a manutenção da penhora pode levar à privação de sua moradia. Sustentam a presença dos requisitos para a concessão da tutela antecipada, dada a relevância dos fundamentos e o perigo de dano irreparável, conforme previsto nos arts. 303 e 1.019, inciso I, do CPC/15.

Por fim, requerem a concessão de antecipação da tutela recursal para suspender os atos expropriatórios sobre o imóvel, o provimento do recurso para levantar a penhora e a designação de audiência conciliatória com base na legislação sobre superendividamento.

Foi indeferido o efeito suspensivo (fls. 60/63).

Houve apresentação de contraminuta (fls. 66/71), pugnando pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

1. Esclarecimentos iniciais

Inicialmente, esclareço que o julgamento “direto” desse recurso, independente de eventual oposição ao julgamento virtual, não trará prejuízo às partes, pois inexistente previsão de sustentação oral quanto ao recurso em tela (CPC/15, art. 937).

Nesse sentido, o trecho da ementa proferida no C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 2. A ausência de prévio exame do pedido de retirada do feito da sessão virtual e remessa para julgamento presencial a fim de possibilitar a realização de sustentação é insuficiente

para gerar a nulidade do julgamento realizado, já que não houve prejuízo à defesa da parte requerente. 3. Isso, porque a novel redação do § 2º-B do art. 7º da Lei 8.906/1994, inserido pela Lei 14.365/2022, não possibilita a realização de sustentação oral em recurso interposto contra decisão unipessoal que aprecia agravo contra a inadmissão de recurso especial. Logo, ausente previsão legal, é descabido o pedido de adiamento do julgamento do feito para fins de sustentação oral em agravo interno em agravo em recurso especial. Preliminar de nulidade rejeitada. (...)” (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.524.007/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 22/6/2023, g.n)

2. Objeto recursal

Os agravantes insurgem-se contra decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel em que residem, sob o fundamento de que a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos vinculados a contrato de financiamento. Argumentam que a dívida exequenda não se refere ao financiamento habitacional, mas sim à atualização do INCC cobrada pela construtora, não havendo previsão de garantia para esse débito na matrícula do imóvel. Defendem a impenhorabilidade com base na Lei nº 8.009/90, além da desproporcionalidade da constrição em relação ao valor do débito.

3. Decisão agravada

O “decisum” recorrido foi vertido nos seguintes termos:

“Vistos.

I – Diante da resposta da ré/credora (fls. 412/415), aprecio a arguição de impenhorabilidade (fls. 390/396), sendo hipótese de REJEIÇÃO.

O imóvel é o apartamento n. 03 do Residencial Monte Alpino, vendido pela ré/credora aos autores/devedores por meio do contrato que foi objeto da ação, sendo penhorados os direitos no contrato de financiamento que o grava com alienação fiduciária à CEF.

Pois bem.

O crédito da empreendedora perseguido neste cumprimento de sentença decorre da atualização de saldo do contrato de compra e venda celebrado entre as próprias partes e envolvendo o próprio bem/imóvel, de maneira que, como defendido na resposta pela credora, a incidência é do disposto no §1º do art. 833 do Código de Processo Civil: “A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição”.

A obrigação imposta aos autores/devedores tem origem e permanece vinculada a uma dívida decorrente da aquisição do bem.

Destaco:

AI n. 2053510-30.2019.8.26.0000 (TJSP); Rel: Jovino de Sylos; 16ª Câmara de Direito Privado; j: 30/08/2019; EMENTA: “AGRAVO DE INSTRUMENTO execução fundada em compromisso de compra e venda - decisão que indeferiu o pedido de suspensão da segunda praça do imóvel penhorado - insurgência da agravante embasada na falta de fundamentação da decisão, necessidade de respeito ao direito à moradia e impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família agravante que não apresentou nenhum argumento razoável para a suspensão da praça direito à moradia que não a isenta do

pagamento do saldo devedor do contrato de compra e venda impenhorabilidade do bem de família que não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem art. 833, §1º, do CPC - decisão mantida - recurso improvido”;

AI n. 2038067-63.2024.8.26.0000 (TJSP); Rel: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; 8ª Câmara de Direito Privado; j: 13/04/2024; EMENTA: “Agravado de Instrumento. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Decisão que determinou o levantamento de penhora sobre imóvel ante a proteção ao bem de família. Inconformismo. Cabimento. Alegação de bem de família. Exceção à impenhorabilidade de bem de família. Dívida relacionada ao próprio bem. Possibilidade de constrição sobre o próprio imóvel objeto de compra e venda cujo descumprimento deu causa a ação. Art. 833, §1º, do Código de Processo Civil e art. 3º, II, da Lei 8.009/90. Bem de família não reconhecido. Decisão reformada. Recurso provido”.

Posto isso, REJEITO A ARGUIÇÃO de impenhorabilidade.

II – Em seguimento, diante dos recolhimentos às fls. 402/408, expeça-se o necessário se em termos para o que foi exigido pelo ato de fls. 386.

III – Int”.

4. Possibilidade de penhora de direitos aquisitivos oriundos de alienação fiduciária

De plano, importa observar que a penhora incidente sobre direitos aquisitivos derivados de contratos de alienação fiduciária encontra respaldo expresso no ordenamento jurídico, por meio de previsão expressa do inciso XII, do art. 835, do CPC/15.

Além disso, ao reverso do defendido pelos agravantes, a alienação fiduciária não impede a penhora dos direitos aquisitivos sobre o bem, pois, embora a propriedade resolúvel permaneça com o credor fiduciário até a quitação integral da dívida, os direitos do adquirente representam um patrimônio de valor econômico, que pode ser objeto de constrição judicial.

Sob tal perspectiva, admitir a tese dos agravantes de que os direitos aquisitivos seriam impenhoráveis por terceiros, com exceção do agente fiduciante, resultaria na criação de uma blindagem indevida ao patrimônio do devedor, esvaziando a eficácia da execução e frustrando o direito do credor à satisfação de seu crédito.

5. Impenhorabilidade do imóvel como bem de família

A alegação de que o imóvel objeto da penhora se qualifica como bem de família carece de comprovação nos autos. Embora os agravantes sustentem que se trata de sua única propriedade e que nele estabeleceram sua residência, não há qualquer documento ou elemento probatório que corrobore tal afirmação. A mera declaração das partes não é suficiente para afastar a possibilidade de constrição, sendo ônus dos agravantes demonstrar, por meio de provas concretas, que o bem efetivamente se destina à moradia e que se enquadra na proteção conferida pela Lei nº 8.009/90.

Ademais, ainda que houvesse prova de que o imóvel é utilizado para fins residenciais, a existência de dívida vinculada à sua aquisição afastaria a aplicação da proteção legal, consoante restará examinado adiante.

6. Ausência de proteção da impenhorabilidade para débitos oriundos da compra do bem

Ainda que se admitisse, em tese, a possibilidade de proteção do imóvel sob o argumento de bem de família, a alegação dos agravantes Helton Fernando dos Santos e outra não se sustenta diante da natureza do débito

exequendo. Nos termos do § 1º do art. 833, do CPC/15, “*a impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição*”.

No caso dos autos, a obrigação em discussão decorre da atualização do INCC cobrada judicialmente pela construtora Monte Alpino Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, tratando-se de encargo inerente ao contrato de compra e venda do imóvel.

A decisão agravada (fls. 44/45) rejeitou a arguição de impenhorabilidade justamente sob esse fundamento, reconhecendo que a dívida exequenda possui relação direta com a aquisição do imóvel objeto da penhora. Assim, a tese dos agravantes de que a constrição é indevida por não se tratar de um débito decorrente do financiamento habitacional contratado junto à Caixa Econômica Federal não merece acolhimento, pois ignora que os valores cobrados representam um acréscimo financeiro relacionado ao próprio contrato de compra e venda.

A argumentação dos agravantes de que a única dívida vinculada ao imóvel seria o financiamento habitacional registrado na matrícula do bem (R-2 da matrícula nº 151.626 do CRI local) não encontra respaldo legal.

No caso, a dívida exequenda refere-se ao saldo devedor do contrato de compra e venda firmado entre as partes, cujo objeto é justamente o apartamento nº 03 do Residencial Monte Alpino. Os agravantes sustentam que a transferência da propriedade do imóvel ocorreu mediante quitação total, com parte dos valores pagos em recursos próprios e parte via financiamento, e que não houve qualquer menção na matrícula à obrigação de pagamento do INCC (fls. 397/401 dos autos principais). No entanto, tal alegação não se sustenta juridicamente, pois inexiste exigência legal de que a dívida exequenda esteja garantida na matrícula do imóvel para que possa ser exigida, bastando que tenha origem na aquisição do bem.

Assim, ainda que o financiamento habitacional tenha sido quitado junto à instituição financeira, isso não exime os agravantes de arcar com os encargos oriundos da relação contratual mantida diretamente com a construtora agravada.

Admitir a tese dos agravantes implicaria distorcer o escopo da proteção conferida pela Lei nº 8.009/90, permitindo que o adquirente se beneficie da impenhorabilidade mesmo em relação a débitos essenciais à própria aquisição do bem. O reconhecimento da impenhorabilidade, nas condições alegadas, esvaziaria a previsão do § 1º do art. 833, do CPC/15, pois permitiria que o devedor se eximisse do cumprimento de obrigação assumida na própria relação jurídica que viabilizou a obtenção do imóvel.

Dessa forma, a decisão agravada que rejeitou a alegação de impenhorabilidade deve ser mantida.

7. Desproporcionalidade da penhora e princípio da menor onerosidade

A alegação dos agravantes de que a penhora imposta sobre os direitos aquisitivos do imóvel é desproporcional não se sustenta diante dos elementos constantes nos autos.

O valor da dívida exequenda, aproximadamente R\$ 40.000,00, representa apenas uma fração do valor do imóvel, que à época da compra foi de R\$ 158.000,00.

O ordenamento jurídico assegura ao exequente o direito de perseguir a realização de seu crédito pelos meios legalmente disponíveis, conforme dispõe o art. 797 do CPC/15, segundo o qual a execução deve se processar no interesse do credor. Assim, a mera alegação de que a constrição incide sobre um bem de valor superior ao débito não é suficiente para afastar

sua legalidade, sobretudo quando não há bens de igual liquidez disponíveis para garantir a dívida.

Os agravantes também não lograram demonstrar que ofereceram bens alternativos à penhora ou que indicaram meios menos onerosos para a satisfação do crédito, como prevê o parágrafo único do art. 805, do CPC/15. Embora sustentem que houve bloqueio de um veículo de sua propriedade (fl. 361), tal alegação não foi oportunamente deduzida perante o MM. Juízo “a quo” quando da impugnação à penhora rejeitada pela decisão agravada (fls. 18/24).

Assim, a análise desse argumento diretamente por esta instância recursal se revela inviável, uma vez que a matéria não foi suscitada perante o MM. Juízo “a quo” no momento oportuno, impossibilitando o necessário exame em primeiro grau.

A ausência de enfrentamento prévio impede a deliberação nesta fase processual, sob pena de supressão de instância e violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

À semelhança, as questões como a alegação de superendividamento e o pedido de designação de audiência conciliatória com base na Lei do Superendividamento não foram oportunamente discutidas no incidente de cumprimento de sentença, tampouco na impugnação à penhora, razão pela qual não podem ser apreciadas diretamente nesta sede recursal, sob pena de indevida supressão de instância

8. Dispositivo

Em face do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS H. B. FRANZÉ
Relator