



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308186

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2330710-56.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANDRÉ LANÇONI DA COSTA, é agravado CHRYSTIAN MUSSARA DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E COSTA NETTO.

São Paulo, 30 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2330710-56.2024.8.26.0000

Agravante: André Lançoni da Costa

Agravado: Chrystian Mussara da Costa

**Interessados: Clínica de Cirurgia Plástica Viver Bem, Município de São Paulo e
Ivana Aparecida da Silva Lançoni**

Comarca: São Paulo

V. 13818

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL E DE DIREITOS SOBRE BENS IMÓVEIS. INSURGÊNCIA. DESCABIMENTO. ALEGAÇÃO DO EXECUTADO DE QUE OS IMÓVEIS PERTENCEM À SUA EX-MULHER. VEDAÇÃO DE DEFESA DE DIREITO ALHEIO EM NOME PRÓPRIO. POSSIBILIDADE DE PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR SOBRE IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE O IMÓVEL SEJA O ÚNICO UTILIZADO COMO MORADIA PELO EXECUTADO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de concessão de efeito suspensivo, contra a r. decisão por meio da qual o MM. Magistrado *a quo*, em sede cumprimento de sentença, dentre outras deliberações, rejeitou a impugnação à penhora (p. 568/570 dos autos de origem).

O agravante sustenta, em síntese, que, tanto o imóvel da matrícula nº 217.196, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (p. 299/301 dos autos de origem), quanto o de matrícula nº 103.560, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (p. 308/313 dos autos de origem), não lhe pertencem por força do decidido em ação de divórcio, transitada em julgado no ano de 2019. Afirma que o bem de matrícula nº 103.560 pertence à sua ex-esposa e caracteriza-se como bem de família, pois ele é utilizado como residência dela e da filha do casal. Em relação ao imóvel da matrícula nº 217.197, do 14º Cartório de Registro de

Imóveis de São Paulo - SP (p. 296/298 dos autos de origem), alega que o utiliza como meio de subsistência e moradia, sendo o seu único imóvel. Esclarece que os imóveis encontram-se alienados e que, portanto, não estão livres para serem penhorados. Requer que seja declarada a impenhorabilidade do seu único imóvel, por se tratar de bem de família. Por fim, pleiteia a concessão da justiça gratuita.

Distribuído o recurso, foi indeferido o pedido de concessão da gratuidade judiciária (p. 23/25) e determinado o recolhimento do preparo, providência devidamente cumprida pelo recorrente (28/30).

Após, foi atribuído efeito suspensivo ao recurso (p. 31/32).

Contraminuta apresentada, com preliminar de não conhecimento ou indeferimento do recurso no que tange ao pleito de concessão da gratuidade processual (p. 36/52).

É O RELATÓRIO.

VOTO.

Primeiramente, afasto a **preliminar** de não conhecimento do recurso formulada em sede de contrarrazões.

Isso porque a questão referente à gratuidade judiciária não foi objeto da presente decisão agravada, de modo que o pedido foi recepcionado como requisito extrínseco de admissibilidade recursal. Assim, após o indeferimento da benesse por esta Relatoria, o agravante procedeu com o recolhimento do preparo recursal, cenário que possibilita, portanto, a análise das razões recursais.

Superada essa questão, quanto ao **mérito**, o recurso não comporta provimento.

Com efeito, não prospera a alegação do executado, ora agravante, de que os imóveis elencados pelo exequente, ora agravado, não podem ser penhorados.

De início, ressalta-se que o agravante afirma que os imóveis registrados sob as matrículas n.ºs. 217.196 e 103.560 sequer lhe pertencem, de modo que não se vislumbra o interesse ou legitimidade dele em recorrer contra a ordem de constrição dos referidos bens, visto que descabe a defesa de interesse de terceiro em nome próprio.

De toda forma, verifica-se que, após as decisões que determinaram a penhora dos direitos do executado sobre os imóveis de matrículas n.º 217.196 e 217.197, bem como quanto ao imóvel registrado sob a matrícula n.º 103.560 (p. 305/306 e 321/322 dos autos de origem), constata-se que a constrição recaiu apenas sobre 50% do percentual do proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis (p. 487/501). Ainda, foi determinada a expedição de carta para a coproprietária Ivana Aparecida da Silva Lançoni para ciência da penhora sobre os referidos imóveis (p. 544 dos autos de origem), o que demonstra a regularidade das medidas adotadas.

Ademais, o fato de os imóveis estarem gravados com alienação fiduciária não constitui motivo impeditivo da penhora, pois, a teor do disposto no art. 835, inciso XII, CPC¹, entende-se que é possível a penhora sobre os direitos titularizados pelo executado, conforme bem determinou o d. Juízo de origem.

¹ Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

[...]

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia.

Nesse sentido é o entendimento desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Penhora sobre direitos do devedor sobre imóvel dado em alienação fiduciária. Possibilidade. Alegação de julgamento extra petita. Inocorrência. Decisão que apenas adequou o pedido formulado pelo credor aos direitos que efetivamente detidos pelo devedor. **Ainda que a executada não seja a proprietária do bem, é possível a penhora de seus direitos sobre o imóvel.** Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2158012-44.2024.8.26.0000; Relator (a): Débora Brandão; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024 – g.n.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença. Decisão que impediu o prosseguimento de atos expropriatórios até o cumprimento do negócio jurídico decorrente do contrato de alienação fiduciária. Irresignação da exequente. Cabimento. **Embora o imóvel esteja alienado fiduciariamente, o objeto da penhora se restringiu aos direitos do devedor fiduciário sobre o bem, não havendo qualquer impeditivo para o prosseguimento da execução em relação a esses direitos.** Taxas associativas que, ao contrário do alegado pela agravante, não são decorrentes de obrigação "propter rem", não se confundindo despesas condominiais com contribuições criadas por associações de moradores, aos quais são fundadas em direito pessoal. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2008260-95.2024.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Porto Feliz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/07/2024 – g.n.)

Por fim, o agravante não logrou êxito em comprovar que o imóvel objeto da matrícula n. 217.197 constitui-se como bem de família em razão de sua destinação comercial e residencial.

Com efeito, o art. 1º da Lei n. 8.009/90², dispõe acerca da impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, de modo que, em regra, deve estar presente o requisito residencial para enquadramento do bem na regra legal.

² 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.

No entanto, o executado não acostou aos autos qualquer documento, tais como declaração de Imposto de Renda ou certidão de cartório desta Comarca que atestassem a inexistência de outros bens em seu nome.

Não bastasse isso, ao longo do feito, o executado declinou outros endereços como sendo de sua residência, a saber: Rua João Alves dos Santos, 101, apto. 131-A, Chácara Klabin (p. 495 e 497 dos autos de origem), e Rua Apeninos, 930, 4º andar, sala 4, Vila Mariana (na contestação apresentada a p. 943 dos autos da ação principal de indenização por danos morais e materiais n. 0158568-62.2010.8.26.0100).

Ainda, as avaliações periciais do referido imóvel demonstram que ele se trata de um escritório comercial (p. 504/522 dos autos de origem), cenário que também afasta a pretensão de caracterizá-lo como residência do executado.

Portanto, incabível a alegação do agravante de impenhorabilidade desse bem como escusa para inadimplir o pagamento devido.

Confira-se a jurisprudência deste E. Tribunal em casos semelhantes:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. INADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE O IMÓVEL SEJA O ÚNICO BEM UTILIZADO COMO MORADIA PELO NÚCLEO FAMILIAR DOS EXECUTADOS. AINDA QUE SE ADMITA, POR FORÇA DE TESE FIRMADA PELO C. STJ, QUE A UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL EXCLUSIVAMENTE PELO FILHO DOS EXECUTADOS BASTE A LHE ESTENDER, EM TESE, A PROTEÇÃO DA IMPENHORABILIDADE, O EXAME DE SUA CARACTERIZAÇÃO COMO BEM DE FAMÍLIA NÃO PRESCINDE DA DEMONSTRAÇÃO DA INEXISTÊNCIA, PELO OCUPANTE, DE OUTROS IMÓVEIS DE SUA TITULARIDADE. AUSÊNCIA DE QUALQUER EVIDÊNCIA, PORÉM, EM TAL SENTIDO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2195483-75.2016.8.26.0000; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão

Julgador: **6ª Câmara de Direito Privado**; Foro de São Bernardo do Campo - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/04/2021 – g.n.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE DIREITOS DO DEVEDOR SOBRE BEM IMÓVEL. INCONFORMISMO DO AGRAVANTE EM FACE DA DECISÃO QUE REJEITOU A ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. AGRAVANTE ALEGA QUE A PENHORA RECAIU SOBRE O ÚNICO IMÓVEL ONDE RESIDE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO ACERCA DA ALEGADA IMPENHORABILIDADE. DOCUMENTOS INSUFICIENTES PARA COMPROVAR QUE O IMÓVEL CONSTRITO LHE SERVE DE MORADIA. EVIDÊNCIA DE IMÓVEL UTILIZADO COMO ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA. INEXISTE PROVA DE SE TRATAR DE IMÓVEL ÚNICO, MORADIA DA FAMÍLIA OU LOCADO EM BENEFÍCIO FAMILIAR. (ARTIGO 5º, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 8.009/90 E SÚMULA 486, DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA). IMPENHORABILIDADE É EXCEÇÃO À REGRA DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL (ARTIGO 931, DO CÓDIGO CIVIL). ÔNUS DE QUEM ALEGA. ARTIGO 373, CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONSTRIÇÃO MANTIDA. PRECEDENTES. PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO EM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DESCABIDA MAJORAÇÃO POIS NÃO HOUE CONDENAÇÃO PREEXISTENTE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 85 § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2144072-46.2023.8.26.0000; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2023 – g.n.)

Nessas condições, é de rigor a manutenção da decisão agravada.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora