



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308400

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2341860-34.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANDREA HIGA OCUBARO, são agravados ODETE FREIRE DE OLIVEIRA e JORGE KIONOBU GUENKA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2341860-34.2024.8.26.0000

COMARCA DE SÃO PAULO – 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL

AGRAVANTE: ANDREA HIGA OCUBARO

AGRAVADOS: ODETE FREIRE DE OLIVEIRA E OUTRO

JUÍZA PROLATORA: REBECA UEMATSU TEIXEIRA

VOTO Nº 11.336

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPEJO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão interlocutória que acolheu a exceção de pré-executividade para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel indicado – Recurso da parte exequente – Não acolhimento – Imóvel recebido em doação pelo executado e outros beneficiários com a instituição de cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade – Cláusula restritiva de direito que objetiva a preservação dos interesses dos donatários e do patrimônio familiar – Falecimento do executado que não culmina na perda da eficácia da mencionada cláusula, tendo em vista a existência de outros donatários – Penhora da fração que, ademais, não resultaria em qualquer eficácia prática para a execução, pois se trata de imóvel aparentemente indivisível que não poderia ser levado à hasta pública – Impenhorabilidade reconhecida, nos termos do art. 833, I do CPC – Decisão mantida – Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Andrea Higa Ocubaro, contra r. decisão de fl. 702/705, proferida nos autos da ação de despejo, ora em fase de cumprimento de sentença, que acolheu a exceção de pré-executividade apresentada para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula 139.626 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campo Grande/MS

Aduz a agravante, em síntese, que o fato de constar na escritura de doação cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade não impede a penhora do imóvel, tendo em vista o falecimento do donatário e considerando a penhora incidente sobre apenas 1/3 do imóvel. Alega que referida cláusula só tem eficácia enquanto o beneficiário estiver vivo, de modo que a transmissão do bem aos herdeiros não se dá com cláusula restritiva e viabiliza a penhora em questão. Colaciona precedentes. Pede, assim, a reforma de decisão interlocutória agravada para determinar o prosseguimento da penhora de 1/3 do imóvel pertencente à parte executada.

O recurso, tempestivo e preparado, foi regularmente processado sem efeito suspensivo e com contraminuta (fls. 55/61).

Por ocasião da distribuição, não houve manifestação em oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, na qual os exequentes buscam o recebimento do valor histórico de R\$ 89.834,86.

No curso da execução, foi requerida a penhora do imóvel de matrícula nº 61.114, do 16º CRI de São Paulo/SP, pertencente ao executado João Guenka.

Sobreveio notícia nos autos de falecimento do aludido executado, tendo a herdeira indicado à penhora o imóvel objeto da matrícula 139.626 do 1º CRI de Campo Grande/MS.

Os embargos de terceiro opostos pela herdeira foram acolhidos para afastar a penhora que recaiu sobre o imóvel penhorado junto ao 16º CRI de São Paulo.

Deferida a penhora sobre o imóvel indicado, objeto da matrícula 139.626 do 1º CRI de Campo Grande/MS, foi apresentada

exceção de pré-executividade pelos coproprietários Odete e Jorge, ora agravados, na qual alegaram a impossibilidade de penhora do bem, já que o imóvel, doado por Senzuke Guenka e Kame Guenka ao executado e sua esposa, bem como aos excipientes e à Maria Terada e seu esposo Geraldo Terada, foi gravado com cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade.

Ato contínuo, apresentada a resposta e determinado o conhecimento da exceção de pré-executividade após a interposição de recurso, sobreveio a ora decisão atacada que a acolheu.

Pois bem.

Dispõe o artigo 833, inciso o I do Código de Processo Civil que são impenhoráveis os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução.

É incontroverso que a doação do imóvel de matrícula nº 139.626 do 1º CRI de Campo Grande/MS foi gravada com cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade, conforme é possível verificar da escritura juntadas nas fls. 620/626 dos autos de origem.

Como é cediço, as cláusulas restritivas de direitos são limitações impostas em ato de liberalidade com a finalidade de preservar os interesses dos beneficiários e, ainda, proteger o patrimônio familiar.

Possuem caráter vitalício se não instituídas por prazo determinado, vindo a perder a sua eficácia somente com o falecimento do beneficiário.

Nesse sentido:

“Execução de título extrajudicial. Impugnação à penhora. Acolhimento. Manutenção. Imóveis doados aos executados muito tempo antes do ajuizamento da ação, com cláusulas restritivas (inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade) e reserva de usufruto. Morte dos doadores que culmina na extinção do usufruto, mas não no cancelamento das cláusulas restritivas, instituídas em favor dos donatários. A morte dos doadores leva à extinção apenas do usufruto, e não das cláusulas restritivas

do imóvel doado. As cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade são instituídas em benefício do donatário, não se confundindo com a cláusula de usufruto, instituída em benefício do doador. Assim, falecido o doador, automaticamente sem efeito se torna a cláusula de usufruto, mas o mesmo não ocorre com as cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade, as quais permanecem válidas. Observada a finalidade protetiva da instituição das cláusulas pelos doadores, elas permanecem vigentes enquanto viverem os donatários beneficiários. **Agravo não provido.”** (TJSP; Agravo de Instrumento 2302424-10.2020.8.26.0000; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2021; Data de Registro: 12/03/2021).

“EXECUÇÃO – PENHORA DE IMÓVEL – Indeferimento – Bem gravado com as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade – Inteligência do art. 833, I, do CPC – Impenhorabilidade reconhecida – Cláusulas restritivas que somente se extinguem com a morte do beneficiário – Decisão mantida – Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2240962-81.2022.8.26.0000; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2022; Data de Registro: 05/12/2022).

Ocorre no presente caso, todavia, que o imóvel não foi doado apenas ao executado falecido e à sua esposa, mas também aos excipientes, ora agravados e à Maria Terada e Geraldo Terada.

Destarte, como bem decidiu a magistrada, não houve a extinção da proteção conferida ao bem com a morte do executado, razão pela qual inviável a penhora pretendida.

Ainda que assim não se entendesse e fosse permitida a penhora da fração pertencente ao executado, pertinente ponderar que, em se tratando de bem aparentemente indivisível, a penhora não teria qualquer efetividade na execução, já que o imóvel não poderia ser levado à hasta pública justamente pela existência de cláusula de inalienabilidade instituída em favor dos donatários.

A hipótese, portanto, é de manutenção da decisão agravada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por seus jurídicos fundamentos.

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

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator