



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313563

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059034-95.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SOLANGE MIRAGLIA DE ANDRADE, é agravado SONIA MARIA PARTICIPAÇÕES LTDA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2059034-95.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1120585-65.2017.8.26.0100

Agravante: Solange Miraglia de Andrade

Agravado: Sonia Maria Participações Ltda Me

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Fabiana Marini

Voto nº 11667

Execução de título extrajudicial – Decisão que deferiu penhora de imóvel da agravante – Imóvel reconhecido como bem de família em embargos opostos à presente execução – Coisa julgada – Proteção legal da impenhorabilidade que se estende ao saldo residual decorrente da venda de imóvel reconhecido como bem de família – Penhora afastada – Decisão reformada – Recurso provido.

1. Agravo de instrumento contra decisão que deferiu penhora de imóvel da agravante, em ação de execução de título extrajudicial.

A agravante afirma que houve reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, em embargos à presente execução. Diz que o fato de o imóvel ser leiloado nos autos de outra execução, referente a débitos condominiais, não afasta sua natureza de bem de família, assim como de eventual saldo remanescente da sua arrematação. Requer a concessão de efeito suspensivo/ativo.

Agravo processado com atribuição de efeito suspensivo (p. 692).

Contraminuta às p. 696/702.

É o relatório.

2. O recurso tem provimento.

A decisão combatida determinou a penhora do imóvel da parte agravante, de matrícula sob nº 113.458, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Ocorre que foram opostos embargos à execução principal, sob nº 1016187-33.2018.8.26.0100, e naqueles autos foi reconhecida a impenhorabilidade do referido imóvel em relação a esta demanda.

Veja-se a ementa do acórdão: **APELAÇÃO. Embargos à execução. Locação. R. sentença que julgou parcialmente procedentes os embargos à execução. Apelo da embargada. Embargantes que ofereceram imóveis em caução a contrato de locação. Duas vagas de garagem com matrículas próprias. Penhorabilidade. Súmula 449 do C. STJ. Apartamento que serve de residência para os embargantes. Interpretação restritiva das exceções à impenhorabilidade do art. 3º da Lei nº 8.009/90. Impenhorabilidade. Condenação à sucumbência afastada em relação à embargada apelante. Apelação parcialmente provida, com observação.** (Apelação Cível 1016187-33.2018.8.26.0100; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2019; Data de Registro: 25/02/2019).

Tal decisão transitou em julgado em 09 de junho de 2020, conforme certidão de p. 397 daqueles autos.

Ainda que o imóvel tenha sido penhorado em outra demanda, nos autos sob nº 1075256-25.2020.8.26.0100, o saldo residual após o adimplemento da obrigação daquele feito não pode ser utilizado para pagamento nestes autos, sob pena de ofensa à coisa julgada.

O saldo remanescente da arrematação do bem é impenhorável, no caso, diante da proteção ao saldo da expropriação do bem de família (*AgRg no AgRg no Ag n. 1.094.203/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 26/4/2011*). Objetiva-se garantir proteção ao direito constitucional de moradia.

Desse modo, a penhora determinada nestes autos deve ser afastada, nos termos deste acórdão.

3. Diante do exposto, proponho **provimento** do agravo de instrumento.

MÁRIO DACCACHE
Relator