



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314632

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2328284-71.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ESPÓLIO DE MARIA STELA BALDIM GONÇALVES e AMÉRICO GONÇALVES FILHO (INVENTARIANTE), é agravado GAMA E SOUZA ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 21.578

AG. INSTR.: 2328284-71.2024.8.26.0000

COM.: São Paulo (4ª V.C.F.R. Jabaquara)

AGTE. : Espólio de Maria Stela Baldim Gonçalves e outro

AGDO. : Gama e Souza Arquitetura e Engenharia Ltda

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Impugnação. Pedido de suspensão do feito em razão da existência de ação de usucapião e alegação de impenhorabilidade. Indeferimento. Inconformismo insistindo na pretensão deduzida. Descabimento. Cumprimento de sentença lastreado em acordo celebrado entre as partes e devidamente homologado, onde restou livremente pactuado que a utilização do imóvel se daria até a efetiva alienação do bem, fixando o prazo limite de 180 dias para a venda e, caso não ocorresse ou fosse ajustada prorrogação deste prazo, ocorreria o leilão do imóvel. A jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem entendimento pacífico no sentido de que a proteção ao bem de família não pode ser utilizada de forma contraditória para afastar obrigações assumidas voluntariamente (REsp nº 1.782.227 - PR), como ocorrido no caso concreto. Proteção legal corretamente afastada. Não havendo ainda que se falar em suspensão do feito, haja vista a ausência de prejudicialidade externa. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 20/21, que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença.

Inconformados, sustentam os Recorrentes que a impenhorabilidade do bem de raiz pode ser deduzida a qualquer tempo até a consumação da arrematação, além disso, não obstante o acordo celebrado entre os litigantes, fato é que a impenhorabilidade por se tratar de norma cogente, não comporta renúncia pelo titular, podendo ser afastada somente nos casos do art. 3º da Lei 8009/90. Alegam que o Sr. Américo Gonçalves Filho é pessoa com idade

avanzada (idosa - 82 anos de idade), residente no imóvel objeto da usucapião e que pretende ver protegido pela impenhorabilidade há mais de quarenta anos ininterruptos. Discorre sobre a necessidade de suspensão do feito em razão da existência de prejudicialidade externa entre este e a ação de usucapião envolvendo o mesmo imóvel. Postulam a concessão do efeito suspensivo, pugnando pela reforma da decisão questionada.

Recurso tempestivo, preparo recursal recolhido às fls. 17/18, dispensadas as informações do juízo a quo.

Indeferido o efeito suspensivo (fls. 763/764), contraminuta às fls. 767 e seguintes. Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 762).

É o relatório.

A decisão hostilizada foi proferida em sede de incidente de cumprimento de sentença.

Em que pese a combatividade demonstrada, a irresignação não merece vingar.

Com efeito, o exame de todo o articulado permite verificar que a fase de cumprimento de sentença vem lastreado no acordo copiado às fls. 59/62, devidamente homologado (fls. 95), onde as partes ajustaram livremente que (fls. 61):

4. O inventariante e demais herdeiros permanecerão utilizando o imóvel até a efetiva alienação quando, então, estabelecerão com o adquirente prazo para desocupação que não poderá suplantar 30 (trinta) dias.

5. Não havendo sucesso na venda extrajudicial pelas partes no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos e não havendo acordo entre elas para prorrogação desse prazo, a vertente ação prosseguirá automaticamente com o leilão do imóvel comum;

Como visto, além de não feito qualquer menção à proteção legal da impenhorabilidade, os próprios recorrentes pactuaram que permaneceriam no imóvel até a efetiva alienação e, caso esta não ocorresse até o prazo de cento e oitenta dias, ocorreria o prosseguimento **automaticamente** da lide para tentativa de venda através de leilão.

Ora, o C. Superior Tribunal de Justiça já deliberou no sentido de que há possibilidade de afastar a impenhorabilidade quando houver a oferta do bem de família em garantia da avença celebrada, vedando-se a posterior pretensão de exclusão do aludido imóvel a pretexto de ser impenhorável.

A este respeito, confira-se:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. BEM IMÓVEL RECONHECIDO COMO BEM DE FAMÍLIA DADO EM GARANTIA DO CUMPRIMENTO DE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. POSSIBILIDADE. CONDUTA QUE FERE A ÉTICA E A BOA-FÉ. 1. Ação de execução de título executivo extrajudicial nota promissória. 2. Ação ajuizada em 11/06/2010. Recurso especial concluso ao gabinete em 07/05/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é dizer se é válido o oferecimento de bem de família como garantia ao cumprimento de acordo pactuado e homologado judicialmente nos autos de ação de execução por quantia certa. 4. A questão da proteção indiscriminada do bem de família ganha novas luzes quando confrontada com condutas que vão de encontro à própria ética e à boa-fé, que devem permear todas as relações negociais. 5. Não pode o devedor ofertar bem em garantia que é sabidamente residência familiar para, posteriormente, vir a informar que tal garantia não encontra respaldo legal, pugnando pela sua exclusão (vedação ao comportamento contraditório). 6. Tem-se, assim, a ponderação da proteção irrestrita ao bem de família, tendo em vista a necessidade de se vedar, também, as atitudes que atentem contra a boa-fé e a eticidade, ínsitas às relações negociais. 7. Recurso especial conhecido e não provido. REsp nº 1.782.227 - PR (2018/0095819-0)”. - destacamos

No mesmo sentido, já se pronunciou este Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de Sentença. Inconformismo contra a decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, determinando o prosseguimento da execução. Oferta de possível bem de família em alienação fiduciária, a qual se estendeu aos frutos acessórios. Nova orientação do C. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, em se tratando de ativo financeiro não depositado em

conta poupança, só haverá impenhorabilidade se alegado e demonstrado (ônus da parte executada) que se trata de reserva de patrimônio destinada a assegurar o mínimo existencial ao devedor ou sua família, em caso de emergência ou imprevisto grave (REsp. 1.677.144/RS). Recurso não Provido. R. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. (TJSP; Agravo de Instrumento 2229115-14.2024.8.26.0000; Relator (a): Mário Chiuvite Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/10/2024; Data de Registro: 25/10/2024).”

Do mesmo modo, não prospera o pedido de suspensão do feito em razão da existência de ação de usucapião que versa sobre o mesmo imóvel, porquanto não vislumbrada a hipótese de prejudicialidade externa entre aquela lide e esta, mormente considerando que a ação de alienação judicial já se encontra em fase de cumprimento de sentença.

O provimento questionado deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Clara Maria Araújo Xavier

Relatora