



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321072

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1048513-39.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BANCO ORIGINAL S/A, é apelada ALETEIA SILVA ALBUQUERQUE LOPES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SALLES VIEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 51678

APEL.N°: 1048513-39.2024.8.26.0002

**COMARCA: SÃO PAULO – 10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE
SANTO AMARO**

APTE. : BANCO ORIGINAL S/A

APDA. : ALETEIA SILVA ALBUQUERQUE LOPES

**INTRDOS: DU TERRA TERRAPLANAGEM E LOCAÇÃO DE MÁQUINAS
EIRELI E OUTRO**

JUIZ PROLATOR: PRISCILLA MIWA KUMODE

“APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO – BEM IMÓVEL – PENHORA SOBRE DIREITOS – PARTE IDEAL – BEM DE FAMÍLIA – I- Sentença de procedência – Apelo do banco embargado – II- Pretensão da embargante de desconstituição da penhora incidente sobre os direitos do executado Luiz Eduardo sobre a metade ideal do imóvel matriculado sob o nº 226.657 junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Documentos juntados que comprovam que o imóvel é utilizado para moradia da embargante – Não se exige que a parte tenha um único imóvel, mas sim que o bem seja utilizado como moradia para a entidade familiar – Inteligência dos arts. 1º e 5º da Lei nº 8.009/90 – Imóvel em questão que é o único que a embargante busca proteger e que alega usar como residência – Proteção que deve recair também sobre os direitos do devedor fiduciante – Ainda que a penhora recaia apenas sobre a fração ideal pertencente ao executado, que não reside no imóvel, a impenhorabilidade do bem de família deve recair sobre todo o imóvel indivisível – Precedentes do STJ – Penhora desconstituída – III- Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios – Inteligência da Súmula nº 303 do STJ – Hipótese em que foram os réus que deram causa à constrição indevida, razão pela qual não há que se falar em qualquer alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais – IV- Sentença mantida pelos próprios fundamentos – Art. 252 do Regimento Interno do TJSP – Sentença proferida e publicada quando já em vigor o NCPC – Honorários advocatícios majorados, com base no art. 85, §11, do NCPC, 12% sobre o valor da causa – Apelo improvido.”

Apelo do embargado em face da r. sentença de procedência, proferida nos autos dos embargos de terceiro.

Alega que a penhora recaiu sobre os direitos incidentes sobre a fração ideal pertencente ao executado, sem afetar a fração dos direitos da embargante. Aduz ser possível a penhora sobre direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Assevera que o embargado concordou com a penhora de sua fração ideal do imóvel. Afirma que a embargante não comprovou que o imóvel é utilizado exclusivamente como residência, de modo que não pode ser considerado como bem de família. Alega que o imóvel não é o único em nome da embargante. Sustenta que a penhora da fração ideal do executado foi realizada de acordo com os princípios da boa-fé objetiva, sem prejudicar os direitos da embargante. Pugna pelo afastamento de sua condenação a arcar com os ônus da sucumbência, em razão do princípio da causalidade. Requer o total provimento do recurso (fls. 717/743).

Contrarrazões da embargante e dos executados, respectivamente, às fls. 796/801 e 804/821.

É o relatório.

Trata-se de embargos de terceiro, opostos por Aleteia Silva Albuquerque em face de Banco Original S/A e Luiz Eduardo Lopes da Silva, objetivando a desconstituição da penhora levada a efeito na ação de execução de título extrajudicial, movida pelo Banco Original S/A em face de Du Terra Terraplanagem e Locação de Máquinas Eireli e Luiz Eduardo Lopes da Silva, incidente sobre os direitos do executado Luiz Eduardo sobre a metade ideal do imóvel matriculado sob o nº 226.657 junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 173/174).

Alega a embargante, em sua inicial, que foi casada com o executado Luiz Eduardo até setembro/2018 e que o imóvel penhorado é bem de família e usado exclusivamente para moradia da embargante e sua filha.

Aduz que o imóvel foi dado em alienação

fiduciária ao Banco Santander S/A, porém a embargante mantém seu uso e posse. Deu-se à causa o valor de R\$452.290,14 (fls. 625).

A r. sentença de procedência dirimiu o litígio com fundamento no fato de que restou comprovado que o imóvel penhorado é utilizado para residência familiar.

Dispõe o art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal que:

"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".

Ausente razão jurídica para anular ou reformar a r. sentença, ou acrescentar novos argumentos, dê que suficientemente motivada, ratifica-se, na íntegra, os seus fundamentos de fato e de direito, os quais sintetizo para a necessária compreensão do tema, que ora se transcreve:

"Foram opostos embargos de terceiro pela autora visando a nulidade da penhora de 50% do imóvel registrado sob a matrícula n. 226.657 do nono CRI da Capital, realizada na execução promovida pelo banco corréu, e a declaração de que o imóvel é bem de família.

Os documentos, em especial os mais recentes, comprovam que o imóvel é utilizado para moradia da autora. A parte apresentou conta de energia elétrica (fls. 637/638) recente e em seu nome e foi citada por oficial de justiça nos autos da notificação de n. 1013482-37.2024.8.26.0008 no mesmo endereço (fls. 645), sendo a certidão de oficial mais recente noticiada nos presentes autos, dotada de fé-pública. Além disso, há declaração da síndica e de um dos vizinhos com firmas reconhecidas (fls. 634/636) e que, embora produzidas após pedido da autora, estão em consonância com os demais documentos. Há também declaração da própria administradora do condomínio (fl. 633).

Não se exige, ao contrário do alegado, que a parte tenha um único imóvel, mas sim que o bem seja utilizado como moradia para a entidade familiar, conforme se extrai da própria lei lei n. 8.009/90:

'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.

Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.'

Nota-se que o imóvel em questão é o único que a parte autora busca proteger e que alega usar como residência. Ademais, dessa mesma proteção igualmente se valem os direitos do devedor fiduciante. Sobre esses pontos:

'Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se este bem for o único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos estarão igualmente afetados à aquisição de bem de família, razão pela qual, enquanto vigente essa condição, sobre eles deve incidir a garantia da impenhorabilidade à que alude o art. 1º da Lei 8.009/90, ressalvada a hipótese do inciso II do art. 3º da mesma lei' (REsp 1.629.861/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/8/2019, DJe de 8/8/2019).

'Agravos de instrumento - Execução de título extrajudicial - Contrato de prestação de serviços advocatícios - Penhora de bem imóvel (direitos do fiduciante) - Impugnação rejeitada - Pretensão de reforma - Acolhimento - Bem de família - Imóvel utilizado para moradia da entidade familiar - Existência de prova documental nesse sentido - Para o reconhecimento da proteção da Lei nº 8.009/1990 não é necessária a prova de que o imóvel onde reside o executado seja o único de sua

propriedade - Impenhorabilidade reconhecida - Exegese dos artigos 1º e 5º da Lei nº 8.009/90 - Precedentes desta Corte e do STJ — Decisão reformada - Recurso provido.' (TJSP; Agravo de Instrumento 2360757-13.2024.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2025; Data de Registro: 15/01/2025).

'Conforme a jurisprudência do STJ, para o reconhecimento da proteção da Lei 8.009/1990 não é necessária a prova de que o imóvel onde reside seja o único de sua propriedade' (REsp n. 2.133.984/RJ, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 22/10/2024, DJe de 28/10/2024).

Quanto à penhora da fração ideal pertencente ao executado, que não reside no imóvel, o entendimento do STJ é no sentido de que a impenhorabilidade do bem de família deve recair sobre todo o imóvel indivisível e que essa deve ser sobreposta, via de regra, à satisfação dos direitos do credor. Nesse sentido:

'AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PEDIDO DE PENHORA DE PARTE IDEAL RELATIVA À METADE DO IMÓVEL PERTENCENTE AO EXECUTADO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. BEM DE FAMÍLIA INDIVISÍVEL. IMÓVEL HABITADO PELA EX-COMPANHEIRA E PELA FILHA DO EXECUTADO. IMPENHORABILIDADE DA TOTALIDADE DO BEM. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. [...] 4. 'A fração de imóvel indivisível pertencente ao executado, protegida pela impenhorabilidade do bem de família, da mesma forma como aquela parte pertencente ao coproprietário não atingido pela execução, não pode ser penhorada sob pena de desvirtuamento da proteção erigida pela Lei n. 8.009/1990. Precedentes: AgInt no AREsp n. 573.226/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/2/2017, DJe 10/2/2017; e REsp n. 1.227.366-RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 17/11/2014' (AgInt no REsp 1.776.494/SP, Relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, Segunda Turma, julgado em 21/2/2019, DJe de 1º/3/2019). 5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.' (AgInt no AREsp n. 2.504.876/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma,

julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024)." (fls. 682/685).

"ANTE O EXPOSTO, julgo procedentes os pedidos da autora para declarar impenhorável o imóvel objeto da matrícula de n. 226.657 junto ao 9º CRI da Capital, por ser bem de família, e, por consequência, para desconstituir a penhora determinada às fls. 159/160 dos autos de n. 1066591-52.2022.8.26.0002 e sua indicação.

Em virtude da sucumbência, a parte ré deverá pagar as custas e despesas processuais (art. 82 do CPC), bem como honorários advocatícios no equivalente a 10% do valor atualizado da causa (art. 85, §2º, do CPC)." (fls. 685).

No mais, esclareça-se que, nos termos da Súmula nº 303 do STJ, **"Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios"**.

E, na espécie, foram os réus que deram causa à constrição indevida, razão pela qual não há que se falar em qualquer alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais.

Uma vez que a r. sentença foi proferida e publicada quando já em vigor o NCPC, tendo em vista o trabalho adicional realizado em grau de recurso, com base no art. 85, §11, do NCPC, majora-se os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Salles Vieira, Relator