



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325791

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2016124-53.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MARIA APARECIDA PEIXOTO DE MELO, SOPHIA JUSTI (MENOR) e REGINALDO ARSÉLIO JUSTI, é agravado COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA..

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), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 64.929

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2016124-53.2025.8.26.0000

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
AGRAVANTES : MARIA APARECIDA PEIXOTO DE MELO E OUTROS
AGRAVADA : COMERCIAL E SERVIÇOS JBV LTDA
COMARCA : SÃO PAULO / CENTRAL – 28ª VARA CÍVEL

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. COISA COMUM. DECISÃO QUE HOMOLOGOU A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DETERMINOU A ALIENAÇÃO DO BEM POR MEIO DE LEILÃO ELETRÔNICO. DESCABIMENTO. AGRAVANTES QUE NÃO EXERCERAM DIREITO DE PREFERÊNCIA, O QUE AUTORIZOU O TÍTULO JUDICIAL FORMADO. BEM DE FAMÍLIA. REJEIÇÃO DA ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE O BEM CONSTRITO ATENDE AOS REQUISITOS LEGAIS PARA GOZAR DE IMPENHORABILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto em ação de alienação judicial, em fase de cumprimento de sentença, contra decisão que homologou a avaliação do imóvel, fundamentadamente, e designou a realização de leilão eletrônico do bem.

As agravantes sustentam o desacerto da r. decisão. Dizem, no sentido, que adquiriram o imóvel em causa, mas por desinformação não o registraram no Cartório de Registro de Imóveis. Acrescentam que, por dívidas da ex-proprietária, o imóvel foi arrematado duas vezes, metade em cada uma das arrematações. Pugnam pelo reconhecimento de bem de família, da validade do

acordo homologado e da perda do objeto da alienação judicial. Concluem pela reforma.

O pedido de concessão do efeito suspensivo foi indeferido (fls. 18/19).

Processado o recurso, sobreveio a contraminuta (fls. 57/64).

É o relatório.

2. Trata-se de agravo de instrumento interposto em ação de alienação judicial, em fase de cumprimento de sentença, contra decisão que homologou a avaliação do imóvel, fundamentadamente, e designou a realização de leilão eletrônico do bem

Desmerece acolhida o agravo.

Agravantes e agravada são coproprietários do imóvel em causa, sendo 50% pertencentes à agravada, pois adquiridos por arrematação em hasta pública em 2015.

Iniciado o cumprimento de sentença do título judicial executivo, que julgou procedente a ação para determinar a alienação do imóvel, os agravantes foram notificados para manifestar interesse na compra ou na venda do imóvel.

As partes entraram em acordo, para que houvesse cancelamento da hasta pública e suspensão da execução pelo prazo de 120 dias, para que o imóvel fosse vendido por iniciativa particular de imobiliárias, pelo preço mínimo de R\$ 600.000,00 (fls. 306/307), sem êxito.

Conforme a decisão de fl. 460, *“as postulações do executado e das terceiras interessadas buscam apenas protelar a alienação do imóvel. Isto porque, ao contrário do que sustentam, a concordância com a alienação do bem, em fase de cumprimento de sentença, revela-se irrelevante para fins de obstar seu praxeamento. As partes celebraram acordo (fls. 306/307), pactuando o prazo de 120 dias para alienação do bem por iniciativa particular, o qual há muito se esgotou. Não se observa no instrumento contratual cláusulas*

indicativas de sua prorrogação tácita e, considerando os elementos constantes nos autos, é inequívoco o desinteresse da exequente na dilação do prazo estipulado no acordo. Logo, o cumprimento do título judicial exequendo em seus exatos termos (fls. 73/74 dos autos principais) é medida de rigor.”.

Sobreveio a decisão de fl. 513, que considerou que *“inexistem fatos supervenientes que ensejem a reconsideração do que restou decidido, e, para além disso, a fundamentação apresentada pelos executados revela-se demasiadamente vaga, não tendo sido demonstrado tratar-se de bem de família”.*

Sobreveio, enfim, a decisão agravada de fl. 545/549, que homologou a avaliação do imóvel e designou a realização de leilão eletrônico do bem.

Quanto à alegada caracterização do imóvel como bem de família, observo que a questão se encontra preclusa, porquanto já dirimida por ensejo da decisão datada de fl. 513.

Anote-se, de todo modo, que é certo que a impenhorabilidade do bem de família, ao teor das disposições da Lei n. 8.009/1990, não se arrima em alegações superficiais: é mister que o interessado em gozar dos benefícios oriundos do referido comando normativo comprove, efetivamente, o atendimento dos requisitos legais, mormente tratar-se o bem de seu único imóvel, onde reside com sua família, nos termos do artigo 5º da Lei n. 8.009/1990, que dispõe que *“para efeitos da impenhorabilidade de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente”.*

Daí que sequer em tese o quanto alegado teria o condão de infirmar conclusão em sentido contrário a que chegou o juízo originário.

De todo modo, em relação à necessidade de manutenção do acordo homologado e da perda do objeto da alienação judicial, sem razão os agravantes, tendo em vista a ausência de consenso entre os condôminos acerca da aquisição do bem e o título judicial então formado (fls. 73/74 dos principais), em que determinada a *“alienação do imóvel matriculado sob o nº*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

161.852 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo”.

Em resumo: nada a alterar.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator