



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343097

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011749-09.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ANTONIO CARLOS ESCUDEIRO, ROSELI GOMES DA SILVA ESCUDEIRO e VIA MAIS PARKING LTDA., é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente) E SANDRA GALHARDO ESTEVES.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2011749-09.2025.8.26.0000

Agravantes: Via Mais Parking, Antônio Carlos Escudeiro e Roseli Gomes da Silva Escudeiro

Agravado: Banco Bradesco S/A

Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível – F.R. de Santo Amaro)

Voto nº 15.049

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE. NÃO RECONHECIMENTO. *Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão que deixou de reconhecer a impenhorabilidade dos direitos que os executados possuem sobre 2 (dois) imóveis. Primeiro, a discussão acerca da impenhorabilidade dos bens não recairá sobre os bens em si, mas sobre os direitos dos agravantes oriundos dos contratos de alienação fiduciária. Referidos imóveis estão alienados fiduciariamente (fls. 346/362 da origem), sendo que a penhora se deu sobre os direitos aquisitivos, como decidido em primeiro grau (fl. 365). Fica explicitado esse alcance da penhora, de modo a que não sejam atingidos direitos do próprio credor fiduciário. Segundo, ausente prova de que o imóvel inscrito sob o nº 27.906 do 2º CRI de Santo André/SP possa ser qualificado como bem de família. Contas apresentadas dão conta de que não consumo de energia e gás antes de junho/2024, momento em que a execução de origem foi retomada, após descumprimento de acordo pelos executados. Além disso, não houve demonstração de que referido bem é o único de titularidade dos executados, o que impede o reconhecimento da impenhorabilidade. E terceiro, admite-se a penhora sobre os direitos dos executados sobre o contrato relacionado ao imóvel inscrito sob o nº 388.390 perante o 11º CRI de São Paulo/SP. Ainda que se admita que lá funcione a sede da empresa agravante, não há óbice legal à penhora do imóvel, nos termos da Súmula 451 do STJ. Precedentes desta C. Turma Julgadora. **Impenhorabilidade não reconhecida.***

DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO COM OBSERVAÇÃO.

Vistos.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por Via Mais Parking, Antônio Carlos Escudeiro e Roseli Gomes da Silva Escudeiro no âmbito da execução de título extrajudicial movida por Banco Bradesco S/A.

Os executados ofertaram agravo de instrumento (fls. 1/18), insurgindo-se contra decisão que deixou de reconhecer a impenhorabilidade dos direitos que os executados possuem sobre 2 (dois) imóveis. Em resumo, defenderam a impenhorabilidade dos imóveis. Com relação ao imóvel matriculado sob o nº 27.906, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP, afirmaram que se trata de bem de família e residência dos agravantes pessoas físicas. Por outro lado, com relação ao imóvel registrado sob o nº 388.390 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, alegaram ser a sede da empresa agravante e que sua indisponibilidade acarretará graves danos ao exercício empresarial. Pleitearam a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

A r. decisão agravada foi proferida nos seguintes termos (fls. 404/405 dos autos de origem):

"Vistos. Fls. 372/381 e 394/401: Trata-se de impugnação à penhora (fls. 365/366) pela qual a parte executada alega que ambos os imóveis objetos de constrição são impenhoráveis, nos seguintes termos: a) imóvel de matrícula nº 27906 (fls. 353/360): a executada afirma que se trata de bem de família; b) imóvel de matrícula nº 388.390 (fls. 346/352): a executada sustenta que se trata do imóvel sede da empresa. A impugnação, contudo, não comporta acolhimento. As alegações da parte executada não foram devidamente comprovadas, eis que os documentos carreados não levam à conclusão de que o bem descrito no item "a" seja o único imóvel de propriedade dos executados; e não há prova material de que no imóvel descrito no item "b" funcione a sede da pessoa jurídica executada e, ainda que assim não fosse, deveria a parte executada ter demonstrado que se trata do único bem imóvel de propriedade da empresa. Por tais razões, rejeito a impugnação para determinar o prosseguimento da execução, nos termos fixados às fls. 365/366. Intimem-se."

Foi concedido efeito suspensivo ao recurso (fl. 459).

Contraminuta pelo banco agravado (fls. 465/470).

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado, tempestivo e preparado.

PASSO A APRECIAR O RECURSO.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão que deixou de reconhecer a impenhorabilidade dos direitos que os executados possuem sobre 2 (dois) imóveis.

O recurso não comporta provimento.

Verificou-se que os agravantes possuem direitos fiduciários sobre os imóveis em questão.

Referidos imóveis estão alienados fiduciariamente ao Banco Santander e ao Banco Bradesco, respectivamente (fls. 346/362 da origem), de forma que a discussão acerca da impenhorabilidade dos bens não recairá sobre os bens em si, mas sobre os direitos dos agravantes sobre os contratos de alienação fiduciária.

Em primeiro grau, a decisão foi clara a respeito, ao mencionar a penhora sobre os direitos aquisitivos, o que termina explicitado como observação deste julgado, de modo a não se ter dúvida sobre a preservação dos direitos do credor fiduciário.

Nesse sentido, confira-se precedente desta Turma julgadora, quando da apreciação do Agravo de Instrumento nº 2058035-16.2023.8.26.0000, relator o Desembargador CASTRO FIGLIOLA, julgado em 25/09/2023 e cuja ementa a seguir se destaca:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DE BEM IMÓVEL – ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE BEM DE FAMÍLIA – NÃO COMPROVAÇÃO – provas documentais insuficientes à comprovação de que o bem é o único imóvel utilizado como moradia do agravante e sua família, nos termos do art. 5º da Lei n.º 8.009/90 – hipótese em que, ainda que tivesse havido a demonstração da condição de bem de família, como não houve penhora do imóvel em si, mas dos direitos aquisitivos do agravante (art. 835, inciso XII do CPC), a constrição poderia ser mantida, desde que fosse afastada a possibilidade de leilão do próprio imóvel enquanto ele conservasse a condição de bem de família – constrição mantida – agravo desprovido. "

Esclarecido tal ponto, passa-se a análise da condição de cada um dos bens, individualmente.

1. Direitos oriundos do contrato de alienação fiduciária que envolve o imóvel inscrito sob o nº 27.906 do 2º CRI de Santo André/SP

Os agravantes alegam a impenhorabilidade do bem, afirmando que é a residência dos agravantes pessoas físicas, tratando-se de bem de família, portanto, impenhorável.

De fato não se verificou que aquele bem era utilizado pelos coexecutados agravantes, pessoas físicas, antes do descumprimento do acordo firmado nos autos de origem, e retorno do prosseguimento da execução.

Com efeito, quanto a esse imóvel, os executados apresentam duas contas, uma de energia e elétrica e outra de gás, em ambas não há consumo antes de junho/2024 (fls. 384/387):



Tais circunstâncias, aliadas a não demonstração de que referido bem é o único de titularidade dos executados, impedem o reconhecimento da impenhorabilidade.

Sobre o tema, confira-se precedente desta Turma julgadora, quando da apreciação do Agravo de Instrumento 2327438-88.2023.8.26.0000, de minha relatoria, julgado em 14/12/2023, cuja ementa a seguir se destaca:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE. NÃO RECONHECIMENTO. Trata-se de recurso de agravo de instrumento tirado de decisão que deixou de

reconhecer a condição de bem de família do imóvel. Primeiro, destaca-se que a constrição recaiu apenas sobre direitos do agravante sobre o contrato de alienação fiduciária envolvendo o imóvel. E segundo, ausente prova de que o imóvel possa ser qualificado como bem de família. Faturas de serviços de energia e água juntadas que, por seu inexistente consumo, demonstravam que o imóvel não servia como residência do agravante. Precedentes da Turma julgadora. Impenhorabilidade não reconhecida. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO."

Diante disso, mantenho a penhora no que se refere ao bem imóvel matriculado sob o nº 27.906, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

2. Direitos oriundos do contrato de alienação fiduciária que envolve o imóvel inscrito sob o nº 388.390 perante o 11º CRI de São Paulo/SP

Os agravantes alegam a impenhorabilidade de imóvel em que funcionaria a sede da empresa agravante, o imóvel inscrito sob a matrícula de nº 388.390 perante o 11º CRI de São Paulo/SP.

Com efeito, não há óbice legal à penhora do imóvel no qual se localiza o estabelecimento da empresa, que tem sido excepcionalmente admitida, quando inexistentes outros bens passíveis de penhora e desde que não sirva de residência à família, o que também não foi demonstrado nos autos de origem.

Nesse sentido é a Súmula 451 do C. STJ: *"É legítima a penhora da sede do estabelecimento comercial"*.

Na mesma linha, são diversos os precedentes desta C. Turma Julgadora, destacando-se alguns abaixo:

"VOTO Nº 37017 AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. Insurgência contra decisão que rejeitou impugnação à penhora. Penhora do bem imóvel objeto da matrícula n.º 62.178 do CRI de Mogi Mirim/SP. Possibilidade. Alegação de impenhorabilidade da sede da empresa. Cabível a penhora da sede. Ausência de indicação concreta de outros bens penhoráveis. Inteligência da Súmula n.º 451 do C. STJ. Recurso não provido neste ponto. (...). Recurso parcialmente provido." (Agravado de Instrumento nº 2191848-76.2022.8.26.0000, Relator o Desembargador TASSO DUARTE DE MELO, julgado em 05/07/2023)

"VOTO Nº 36828 AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. Insurgência contra decisão que indeferiu pretensão de reconhecimento de impenhorabilidade de bem de família.

Concordância expressa do Agravado com o cancelamento da penhora incidente sobre os bens imóveis objeto das matrículas n.º 184.462 e 140.330. Recurso prejudicado neste ponto. Penhora sobre os direitos do bem imóvel objeto da matrícula n.º 106.806. Sala comercial. Escritório da Executada. Possibilidade. Alegação de impenhorabilidade da sede da empresa. Devedora sediada em outro local. Ainda que assim não fosse, cabível a penhora da sede. Inteligência da Súmula n.º 451 do C. STJ. Recurso não provido neste ponto. Penhora dos direitos do devedor fiduciante sobre o bem imóvel objeto da matrícula n.º 103.747. Bem de família. Prova suficiente de que o Executado utiliza o imóvel constrito como sua residência. Impenhorabilidade. Art. 1º da Lei n.º 8.009/1990. Manutenção da constrição, com a ressalva de que tal constrição não poderá ensejar a alienação do próprio imóvel enquanto ele ostentar a qualidade de bem de família e somente se efetivará sobre eventuais valores remanescentes do inadimplemento da obrigação garantida por alienação fiduciária ou se o imóvel perder a condição de bem de família. Decisão reformada em parte. Recurso parcialmente provido neste ponto. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, parcialmente provido.” **(Agravado de Instrumento n.º 2159226-41.2022.8.26.0000, Relator o Desembargador TASSO DUARTE DE MELO, julgado em 30/01/2023)**

Sendo assim, por qualquer prisma que se analise, a decisão recorrida não comporta reparo.

Concluindo-se, nego provimento ao recurso.

Prequestionamento

Anoto o entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos.

Por derradeiro, destaque-se que “Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial” (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso e mantenho a decisão recorrida por seus próprios fundamentos. Fica revogado o efeito suspensivo concedido a fl. 459.

**Alexandre David Malfatti
Relator**