



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Registro: 2025.0000350210

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046897-81.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante GIOVANNA BOTTINI MOREIRA MORAIS, são agravados ELIANE DE FÁTIMA PINTO BOUÇAS DO PRADO e MARCOS AURÉLIO BOUÇAS DO PRADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª 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 RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

CLÁUDIA GRIECO TABOSA PESSOA

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Voto nº 35831

Agravo de Instrumento nº 2046897-81.2025.8.26.0000

Comarca: Sorocaba

Agravante: Giovanna Bottini Moreira Moraes

Agravados: Eliane de Fátima Pinto Bouças do Prado e Marcos Aurélio Bouças do Prado

Juiz de Direito: Dr(a). Alessandra Lopes Santana de Mello

Agravo de instrumento – Execução de Título Extrajudicial – Penhora de direitos aquisitivos sobre bem de família, imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal – Possibilidade reconhecida em julgamento anterior, no qual não se enfrentara insurgência sobre a qualidade do bem – Fato novo – Notícia de quitação do financiamento pelos devedores – Consolidação da propriedade em mãos dos executados – Penhora sobre o bem em si que deve ser afastada, por se tratar de imóvel destinado à moradia de entidade familiar – Inteligência do art. 1º da Lei nº 8.009/90 – Afronta à coisa julgada – Não ocorrência - Precedente – Recurso desprovido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Giovanna Bottini Moreira**, tirado de r. decisão de fls. 577/579, proferida pelo d. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, nos autos de execução de título extrajudicial movida em face de **Eliane de Fátima Pinto Bouças do Prado e Marcos Aurélio Bouças do Prado**, pela qual se revogara penhora sobre direitos de imóvel alienado fiduciariamente, por se tratar de bem de família, após quitação do contrato pelos devedores.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

A agravante busca a reforma do decidido, alegando, em síntese, que, enquanto alienado referido bem ao credor fiduciante, foi confirmada por este e. Tribunal possibilidade de penhora sobre os respectivos direitos aquisitivos, independentemente de se tratar de bem de família, porquanto ainda não inserto na esfera de domínio dos devedores. Nesse cenário, a posterior quitação do contrato, para exclusivo afastamento da penhora, constituiu manobra dos executados, afrontando a coisa julgada e tornando ineficaz o princípio da confiança legítima.

Recebido o recurso com suspensividade (fls. 13/14), veio a contraminuta de fls. 18/23.

É o relatório.

Uma vez presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso, **negando-lhe provimento.**

Cuida-se, na origem, de execução movida pela agravante em face dos agravados, com vistas à quitação de dívida no valor histórico de R\$162.671,48 (para março/17 – fl. 13 da origem).

Decorrido o prazo sem pagamento, após regular citação dos executados, iniciaram-se os atos expropriatórios, tendo sido deferida penhora sobre bem imóvel objeto da matrícula nº 84.771 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, pertencente aos devedores (fl. 138 da origem).

Impugnada referida penhora, sobreveio a r. decisão de fls. 226/229 da origem, reconhecendo a impenhorabilidade do imóvel, por se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

tratar de bem de família.

Interposto o competente agravo de instrumento pelo credor, ao argumento de impossibilidade do referido reconhecimento sobre imóvel alienado fiduciariamente, recaindo a penhora sobre direitos inerentes ao bem, e não propriamente sobre ele, esta C. Câmara decidiu, por maioria de votos, o seguinte:

Agravo de instrumento - Execução - Reconhecida impenhorabilidade do bem de família - Constrição sobre bem alienado fiduciariamente à instituição bancária - Artigo 1º da Lei 8.009/90 que, ao definir o bem de família como “imóvel próprio do casal, ou da entidade familiar”, evidencia que apenas os bens de propriedade do devedor devem ser protegidos pela impenhorabilidade - Ainda que de eficácia discutível, permite-se a constrição sobre direitos advindos do bem alienado fiduciariamente, o que não significa incidência sobre o próprio bem - Precedentes - Afastamento da impenhorabilidade - Recurso provido. (AI nº 2143063-88.2019.8.26.0000).

O ato expropriatório, assim, retomou seguimento na origem, tendo os devedores novamente impugnado a penhora por meio de interposição do agravo de instrumento nº 2255658-88.2023.8.26.0000, ao qual negou-se seguimento, monocraticamente, ante o reconhecimento de preclusão da matéria.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Sobreveio, em seguida, petição dos executados às fls. 516/519 da origem, informando a quitação do contrato de financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, pleiteando, por conseguinte, o cancelamento da constrição, sob alegação de se tratar de bem de família.

Proferida, então, a r. decisão agravada, que, diante da consolidação da propriedade de referido bem no patrimônio dos devedores e comprovada condição de bem de família, nos termos da Lei nº 8.009/90, determinara o levantamento da penhora e o respectivo cancelamento definitivo do leilão judicial.

O nó górdio da presente insurgência recursal reside na averiguação de potencial ofensa à coisa julgada na hipótese, conforme sustentado pelo agravante, considerando o precedente afastamento da tese de impenhorabilidade por esta C. Câmara, em julgamento anterior.

Isso considerado, tem-se que, numa análise mais apurada do v. Acórdão, proferido no bojo do agravo de instrumento nº 2143063-88.2019.8.26.0000, que se dá nesta oportunidade, chega-se à conclusão de que aventada nulidade não existe.

Senão, vejamos.

Com efeito, na oportunidade do precedente julgamento, não se enfrentara expressamente a questão da impenhorabilidade, sob a perspectiva de se tratar (ou não) de bem de família.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Confira-se que, a *ratio decidendi* do julgado, por força do princípio da adstrição (ou da congruência), limitou-se ao enfrentamento da questão de descabimento da proteção conferida pela Lei nº 8.009/90, pelo fato de referido imóvel encontrar-se alienado fiduciariamente.

Aliás, pontuou esta relatoria, à toda evidência, que: *“embora a utilidade prática dessa constrição seja mínima, existe a possibilidade de se extrair algum proveito em caso de extinção anormal do financiamento imobiliário e conversão do direito sobre o imóvel em dinheiro (...). Decerto, em caso de resolução normal do financiamento e aquisição do bem pelo ora devedor, a constrição restará prejudicada, diante de natural análise quanto à impenhorabilidade do bem. Porém, não se pode perder de vista que todo e qualquer direito que o devedor possua pode ser monitorado pelo credor, sendo a manutenção da constrição a única maneira de permitir esse controle (...)”* (fl. 257).

Outrossim, consignou-se ao final do julgamento, particularmente, que *“a hipótese não impede eventual rediscussão da matéria se, eventualmente, consolidar-se a propriedade em mãos do devedor”* (fl. 259).

A par disso, - e esse é o aspecto principal que leva ao não reconhecimento da nulidade *in casu* -, não houve deferimento da penhora do imóvel em si, mas dos respectivos direitos aquisitivos que sobre ele incidiam (art. 835, inciso XII do CPC), de modo que, ainda que se tratasse de bem de família (fato sequer impugnado), a proteção conferida pela lei não abrangeria imóvel alienado fiduciariamente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Portanto, na ocasião, afastara-se tão somente a possibilidade de leilão do bem que garantia a dívida contraída para a aquisição de imóvel único, utilizado para moradia da entidade familiar; embora tal fato não tenha sido devidamente observado pelo d. magistrado “a quo”, já que efetivamente levado à hasta pública o bem (fls. 494/498 da origem).

Nessa ordem de ideias, considerando a juntada de prova de quitação integral do financiamento pelos executados (fls. 520/576 da origem), extinguindo-se normalmente o contrato de alienação fiduciária, consolidou-se a propriedade do imóvel, objeto da matrícula nº 84.771 do 2º RI de Sorocaba, em mãos dos devedores, oportunidade na qual se poderia cogitar a incidência da penhora sobre o próprio bem, não fosse a efetiva demonstração de que a condição de bem de família precedia a primeira constrição.

E como constatado na r. decisão vergastada, à despeito de inexistir controvérsia acerca da qualidade de bem de família do imóvel em epígrafe, “(...) no caso em tela, há prova robusta de que o imóvel em questão serve à residência dos executados (fls. 77. 402 e 425), sendo o único imóvel do casal (fls. 217/218). Verifica-se que não pendem sobre o imóvel débitos condominiais e de IPTU (fls. 421/422), o que reforça o intuito de utilização adequada do imóvel pela família. (...) Assim, configurada a existência de fato novo e comprovado que o imóvel serve à moradia familiar, impõe-se reconhecer sua impenhorabilidade, à luz do art. 1ª da Lei 8009/90”.

Irretocável, nesses moldes, a r. decisão que reconheceu a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

impenhorabilidade de referido bem.

No mesmo sentido, *mutatis mutandi*, já decidira este e. Tribunal bandeirante:

“EMBARGOS DE TERCEIRO REJEITADOS – APELAÇÕES DE LADO A LADO. APELAÇÃO DAS EMBARGANTES – ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA PERTINENTE AO IMÓVEL CUJOS DIREITOS FORAM PENHORADOS – POSSIBILIDADE ANTEVISTA DE SE CARACTERIZAR A SENTENÇA COMO "CITRA PETITA" – NÃO OCORRÊNCIA – questão da impenhorabilidade, sob a perspectiva de se tratar de bem de família que não foi enfrentada expressamente – aventada nulidade, entretanto, não caracterizada – (...) - falta de demonstração de que o uso do imóvel como de residência da família precedesse a constrição – decisão infrutiferamente questionada por meio de recursos (especial e extraordinário) que transitou em julgado – destaque no referido julgamento sobre a falta de apresentação de contas de consumo (água, gás e energia elétrica) relativas a período anterior à constrição – prova que poderia ser produzida com facilidade (...) – caso haja a inadimplência e o imóvel seja leilado extrajudicialmente, eventual saldo em favor do executado poderá ser constrito. (...) Resultado: apelação das embargantes desprovida; apelação da embargada provida,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

com determinação”. (TJSP; Apelação Cível
1106366-08.2021.8.26.0100; Relator (a): Castro Figliolia;
Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central
Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2024;
Data de Registro: 24/04/2024).

Pelo exposto, por meu voto, **nego provimento** ao
recurso, nos termos da fundamentação supra.

CLAUDIA GRIECO TABOSA PESSOA
Relatora