



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000350255

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2380489-77.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JTI - TRANCHESI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado FABIO TRANCHESI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2380489-77.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo – Foro Central - 3ª Vara Cível

Juiz(a): Ana Laura Correa Rodrigues

Agravante: JTI - TRANCHESI EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA. (exequente)

Agravado: FÁBIO TRANCHESI (executado)

Interessada: ODETE MORAS TRANCHESI

Voto nº 45.287

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INDEFERIMENTO DE PENHORA DE NUA-PROPRIEDADE DE IMÓVEL GRAVADO COM CLÁUSULAS DE IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto pela parte exequente contra decisão proferida em cumprimento de sentença pela qual indeferido o pedido de penhora da parte ideal da nua-propriedade de imóvel gravado com cláusulas vitalícias de impenhorabilidade e incomunicabilidade, instituídas pela doadora e registradas anteriormente à propositura da ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora da fração ideal da nua-propriedade de imóvel gravado com cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, instituídas em doação qualificada como adiantamento de legítima, sem o ajuizamento de ação própria para desconstituição das referidas cláusulas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Embora, em tese, seja possível a penhora da nua-propriedade, desde que preservado o usufruto, não se aplica ao caso porque está gravada com cláusulas vitalícias de impenhorabilidade e incomunicabilidade, impostas por escritura pública com justificativa expressa anteriormente ao ajuizamento da ação de conhecimento.

4. Configura inadmissível inovação recursal a alegação de invalidade das cláusulas restritivas por ausência de justa causa em aplicação analógica do art. 1.848 do Código Civil (CC).

5. A validade ou a eventual nulidade das cláusulas deve ser apreciada em ação própria, não sendo possível o afastamento das restrições por simples requerimento incidental na execução. Precedentes jurisdicionais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo de instrumento desprovido.

Teses de julgamento: “1. É impenhorável a nua-propriedade de imóvel gravado com cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, nos termos do art. 833, I, do CPC; 2. É incabível a discussão sobre a validade da justa causa das cláusulas restritivas em sede de cumprimento de sentença, devendo ser objeto de ação própria.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 833, I; CC, arts. 544 e 1.848.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2367466-64.2024.8.26.0000, Rel. Des. Daniela Menegatti Milano, 19ª Câmara de Direito Privado, j. 13.03.2025; TJSP, Agravo de Instrumento 2376561-21.2024.8.26.0000, Rel. Des. Márcio Teixeira Laranjo, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 10.03.2025; TJSP, Agravo de Instrumento 2372550-46.2024.8.26.0000, Rel. Des. Marco Fábio Morsello, 11ª Câmara de Direito Privado, j. 31.01.2025.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **JTI - TRANCHESI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** contra a decisão proferida às fls. 630/631 nos autos do cumprimento de sentença (ação de despejo cumulada com cobrança) movido em face de **FÁBIO TRANCHESI** e **ODETTE MORAS TRANCHESI**, pela qual foi indeferido o pedido de penhora da parte ideal do imóvel objeto da matrícula nº 33.479 do 13º CRI de São Paulo. Fundamenta-se a decisão no fato de constar da matrícula imobiliária que parte da nua propriedade do imóvel foi doada ao executado Fábio Tranches e, pela mesma escritura, foram averbadas as cláusulas vitalícias de incomunicabilidade e impenhorabilidade, extensivas aos frutos e rendimentos, por expressa vontade da doadora. Acrescenta que a doação e averbação foram registradas na matrícula do imóvel muitos anos antes do ajuizamento da ação de conhecimento.

Sustenta a agravante, em síntese, a invalidade das cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade. Isso porque a doação do imóvel ao agravado caracteriza-se como adiantamento de legítima, conforme o art. 544 do Código Civil (CC), sendo de rigor “a aplicação extensiva do art. 1.848 do Código Civil, com o afastamento da cláusula restritiva de incomunicabilidade e impenhorabilidade do imóvel”,

o qual exige expressamente justa causa para as cláusulas restritivas, não sendo o caso. Argumenta que penhora da nua propriedade não ameaçará o usufruto vitalício do imóvel pela doadora. Cita jurisprudência para embasar seu pedido de penhora da nua propriedade do imóvel. Pugna pela concessão de efeito suspensivo e provimento do recurso para que seja determinada a penhora da parte ideal do imóvel pertencente ao agravado, afastando-se a cláusula restritiva constante na matrícula (fls. 01/07).

Foi indeferida a tutela recursal antecipada (fls. 647/649) e não houve apresentação de contraminuta (fls. 659).

É o relatório.

Respeitado o inconformismo manifestado, o recurso não comporta provimento.

É indiscutível a possibilidade de penhora da nua-propriedade, com a ressalva de que o direito real de usufruto ficará resguardado.

Todavia, esse entendimento não se aplica ao presente caso.

Com efeito, consta na matrícula imobiliária nº 33479 que a genitora do executado doou a ele a nua propriedade do imóvel, gravando com cláusulas vitalícias de incomunicabilidade e impenhorabilidade, extensivas aos frutos e rendimentos, **expondo os motivos que a levaram a impor** as restrições e reservando para si o usufruto vitalício (fls. 624/629).

Anote-se que doação com as cláusulas restritivas ocorreu em 16/06/2009, antecedendo anos o ajuizamento da ação de conhecimento em 30/08/2013.

Postas essas premissas, a fração ideal da nua propriedade pertencente ao executado é impenhorável, nos termos do art. 833, I, do CPC.

Neste recurso, a parte exequente alega que a doação do imóvel ao agravado caracteriza-se como adiantamento de legítima, conforme o art. 544 CC, sendo de rigor *“a aplicação extensiva do art. 1.848 do Código Civil, com o afastamento da cláusula restritiva de incomunicabilidade e impenhorabilidade do imóvel”*, o qual exige expressamente justa causa para as cláusulas restritivas, não sendo o caso.

Todavia, trata-se de inadmissível inovação recursal, pois essas questões não foram suscitadas e, por via de consequência, não foram decididas na instância de origem.

De todo modo, ainda que se cogite aplicável por analogia o disposto no art. 1.848 do CC, reafirme-se que a doadora **justificou** na escritura pública **as causas** para imposição das cláusulas restritivas, sendo o que basta para obstar a pretensão de penhora deduzida.

E, respeitado entendimento contrário, a simples petição de penhora no bojo deste cumprimento de sentença não é meio adequado para declarar a nulidade das cláusulas restritivas com fundamento na inexistência ou inadequação da justa causa, sendo tal pretensão matéria a ser veiculada em ação própria para sua

desconstituição.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Indeferimento de penhora de imóvel doado ao executado, por ter sido gravado com cláusulas de impenhorabilidade e de incomunicabilidade, além de usufruto vitalício à doadora, em datas anteriores à constituição da dívida. I - Inconformismo da exequente - Alegada possibilidade da penhora da nua-propriedade do bem, sendo inválida, segundo o disposto no artigo 1.848 Código Civil, a cláusula de impenhorabilidade, por não se verificar a justa causa exigida pela lei, tendo sido a doação efetuada, na verdade, em adiantamento de legítima. II - Improcedência da insurgência recursal. III - Admissibilidade, em tese, de penhora sobre a nua-propriedade de imóvel, resguardando-se, quando o caso, o direito a eventual usufruto - Possibilidade, até mesmo, de arrematação, bastando que o adquirente da nua-propriedade suporte os efeitos do usufruto até a sua extinção. IV - Descabimento, entretanto, no caso concreto, da penhora pretendida - Imóvel gravado com as referidas cláusulas de impenhorabilidade e de incomunicabilidade anteriormente ao ajuizamento da execução - Discussão acerca da existência ou da validade da justa causa exigida pelo artigo 1.848 do Código Civil cabível somente em ação própria, não incidentalmente na execução. V - Decisão mantida - Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2367466-64.2024.8.26.0000; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piratininga - Vara Única; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025)

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. CLÁUSULAS DE IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: 1. Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de penhora de direitos hereditários do executado, com base em cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade constantes de testamento. II. Questão em Discussão: 2. Preliminarmente, discute-se a aptidão da peça recursal e suposta prevenção de outra Câmara deste E. TJSP. No mérito, a questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de penhora dos direitos hereditários do executado, considerando as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade estabelecidas em testamento. III. Razões de Decidir: 4. A peça recursal é apta, pois, a despeito de não fazer menção ao nome do recorrido, na folha de rosto, tal informação é facilmente obtida no mais do recurso. 5. Não há prevenção de outra Câmara, pois diversos os objetos do recurso presente e de outro, apreciado por órgão diverso deste Tribunal. 6. O testamento por meio do qual percebeu o executado seus direitos hereditários gravou todo o patrimônio sucessório com cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, justificando-as, nos termos do art. 1.848 do Código Civil. 7. A cláusula de impenhorabilidade é, ao presente, válida e eficaz, até porque não antagonizada por ação autônoma que a vise desfazer, de modo que impede a penhora intentada. IV. Dispositivo e Tese: 8. Decisão mantida. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Testamento regido pelo Código Civil de 2002, no qual inseridas cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade do patrimônio sucessório, devidamente justificadas, impede a penhora dos direitos hereditários em ação executória. Legislação Citada: Código Civil de 1916, art. 1.676; Código Civil de 2002, art. 1.848. Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp n. 1.364.591/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/9/2020, DJe de 1/10/2020; STJ, REsp n. 1.101.702/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 22/9/2009, DJe de 9/10/2009; TJSP, Agravo de Instrumento 2220762-19.2023.8.26.0000; Relator (a): Renato Rangel Desinano, Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível, Data do Julgamento: 18/02/2024, Data de Registro: 18/02/2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2039650-88.2021.8.26.0000, Relator (a): Renato Rangel Desinano, Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível, Data do Julgamento: 17/06/2021, Data de Registro: 18/06/2021; TJSP, Agravo de Instrumento 2091358-51.2019.8.26.0000, Relator (a): Vito Guglielmi, Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado, Foro Central Cível - 10ª Vara da Família e Sucessões, Data do Julgamento: 13/06/2019, Data de Registro: 13/06/2019; TJSP, Agravo de Instrumento 2330860-37.2024.8.26.0000, Relator (a): José Wilson Gonçalves; 11ª Câmara de Direito Privado, Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível, Data do Julgamento: 29/11/2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2229693-74.2024.8.26.0000, Relator (a): José Marcos Marrone, Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado, Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível, Data do Julgamento: 26/08/2024. (TJSP; Agravo de Instrumento 2376561-21.2024.8.26.0000; Relator (a): Márcio Teixeira Laranjo; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão agravada que rejeitou a impugnação à penhora e determinou o cancelamento de cláusula de impenhorabilidade e incomunicabilidade do imóvel penhorado - Insurgência do executado – Cabimento - Imóvel gravado com cláusula de impenhorabilidade e incomunicabilidade, instituídas por escritura pública de testamento, lavrada em 08.12.1999, muito antes do ajuizamento da ação monitória de origem - Validade ou mitigação de tais cláusulas não podem ser debatidas incidentalmente em execução, devendo ser objeto de ação própria – Decisão reformada - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2372550-46.2024.8.26.0000; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CLÁUSULAS DE IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE DE IMÓVEL. Decisão que indefere cancelamento de cláusula de impenhorabilidade e incomunicabilidade de imóveis. Insurgência do exequente. Desacolhimento. Imóveis gravados com cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, instituídas por escritura pública em 1983, antes do ajuizamento da ação de execução. A validade ou mitigação de tais cláusulas não pode ser debatida incidentalmente em execução, devendo ser objeto de ação própria. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2330860-37.2024.8.26.0000; Relator (a): José Wilson Gonçalves; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

Cumprimento de sentença – Ação monitória – Decisão recorrida que revogou a penhora antes determinada, por haver recaído sobre nua-propriedade de imóvel gravado com cláusula de incomunicabilidade e impenhorabilidade – Pedido de reforma – Descabimento – Conquanto seja possível a penhora da nua-propriedade de imóvel, sem prejuízo da manutenção do direito real (usufruto) sobre ele instituído até a sua completa

extinção, a imposição de cláusula de incomunicabilidade e impenhorabilidade sobre o bem impede a constrição pretendida – Inteligência dos arts. 832 e 833, I, do atual CPC - Eventual invalidade dos negócios jurídicos originários das averbações que culminaram com o óbice à penhora que deve ser dirimida em ação própria – Decisão mantida – Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2229693-74.2024.8.26.0000; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/08/2024; Data de Registro: 26/08/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cobrança mensalidades escolares – Fase de cumprimento de sentença – Decisão deferiu a penhora da nua-propriedade de imóvel gravado com cláusula de impenhorabilidade e incomunicabilidade – Descabimento – Doadora gravou o imóvel com cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, antes do ajuizamento da ação de cobrança de mensalidades escolares do filho da agravante devedora - A nua-propriedade da fração ideal da devedora agravante não pode ser objeto de constrição, tendo em vista que a impenhorabilidade projetará efeitos enquanto viver a executada, devendo eventual cancelamento da cláusula de impenhorabilidade ser discutido em ação própria - Inteligência do art. 833, I, do CPC e art. 1911 do CC – Precedentes – Recurso provido.(TJSP; Agravo de Instrumento 2287698-60.2022.8.26.0000; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/02/2023; Data de Registro: 01/02/2023)

Em suma: como o reclamo recursal se mostrou insubsistente para comprometer o convencimento externado na respeitável decisão monocrática, é de rigor a sua manutenção por seus próprios e por estes jurídicos fundamentos.

Ante exposto, por meu voto, **nego provimento** ao agravo de instrumento.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator