



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Registro: 2025.0000352693

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2016431-07.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes VGT PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA e GIULIANNA MANGABEIRA, é agravado ARANDU JMTH IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

VOTO Nº 27.757

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2016431-07.2025.8.26.0000 e
AGRAVO INTERNO Nº 2016431-07.2025.8.26.0000/50000**

COMARCA: SÃO PAULO (8ª VARA CÍVEL CENTRAL)

**AGRAVANTES: VGT PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS
LTDA. e GIULIANNA MANGABEIRA**

AGRAVADA: ARANDU JMTH IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: PEDRO REBELLO BORTOLINI

PROCESSUAL CIVIL - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança julgada procedente - Fase de cumprimento - Penhora de imóvel - Decisão de primeiro grau que rejeita arguição de impenhorabilidade e determina que se aguarde o encerramento do leilão - Agravo interposto pela exequente - Legitimidade da pessoa jurídica proprietária do imóvel para questionar a validade da penhora sobre o imóvel utilizado como residência pela sócia - Recurso, ademais, interposto também pela coexecutada e sócia da pessoa jurídica proprietária do imóvel - Controvérsia não atingida pela preclusão - Prova documental não analisada pelo juízo de primeiro grau - Dúvida acerca da veracidade da alegação de que o imóvel é utilizado como residência e está sob proteção da Lei nº 8.009/90 - Retorno dos autos ao primeiro grau para apreciação das controvérsias - Agravo parcialmente provido

AGRAVO INTERNO - Interposição contra decisão monocrática do relator que deferiu pedido de atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento - Agravo de instrumento julgado nesta oportunidade - Perda do objeto do agravo interno - Recurso prejudicado

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fl. 1.061 dos autos de origem.

Alegam os executados que o apartamento nº 161 localizado na Rua Coronel Melo de Oliveira, nº 58, Perdizes, São Paulo, matrícula nº 73.482 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, se trata de bem de família e, portanto, é impenhorável. Esclarecem que se encontravam sem representação no incidente de cumprimento de sentença e que, tendo tomado conhecimento do que denominam de “iminente ato expropriatório”, compareceram aos autos e pugnaram pelo cancelamento do leilão, o que, no entanto, foi indeferido pela decisão agravada. Sustentam que “o fato de o imóvel estar registrado em nome da pessoa jurídica não o desconfigura como bem de família, sobretudo quando os sócios notadamente residam nele a mais de 20 (vinte anos)”, que a impenhorabilidade é matéria de ordem pública e pode ser arguida a qualquer tempo e que o imóvel de uso comercial objeto da matrícula nº 7.225, do 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, também de propriedade da pessoa jurídica

agravante, não tem restrições e poderia ser objeto de expropriação pela exequente. Pedem a reforma da decisão de primeiro grau para a finalidade de se reconhecer a impenhorabilidade do imóvel e determinar o cancelamento do leilão.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido pelo relator (fl. 48).

A agravada apresentou resposta (fls. 55/75).

É o relatório.

Fica desde logo observado que está prejudicado, por perda de objeto, o exame do agravo interno interposto contra a decisão de fl. 48 que deferiu o pedido de efeito suspensivo uma vez que o agravo de instrumento está sendo julgado nesta oportunidade.

A decisão recorrida foi assim proferida: “*Vistos. Indefiro a arguição de bem de família haja vista que o imóvel pertence à pessoa jurídica (VTG Participações e Administração de Bens Ltda.). Ademais, a sociedade não tem legitimidade para defender, em nome próprio, eventual direito de terceiro. Ademais, considerando que o cumprimento de sentença tramita há vários anos, a arguição feita às vésperas do encerramento do leilão, tem o evidente propósito de embaraçar a execução, sendo flagrante a intenção protelatória. Assim, com fundamento no art. 77, II, § 1º, e 772, II, do CPC, fica o executado advertido de que esse comportamento constitui ato atentatório à dignidade da justiça e que a reiteração poderá ser apenada com as sanções processuais correspondentes. Aguarde-se o encerramento do leilão. Intime-se*”.

O inconformismo comporta parcial acolhimento.

A pessoa jurídica proprietária do imóvel tem legitimidade para questionar a validade da penhora que sobre ele recai, ainda que sob o fundamento de que é utilizado como residência pelo sócio.

Sobre a matéria, os precedentes do Superior Tribunal de Justiça:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE SOCIEDADE COMERCIAL UTILIZADO COMO RESIDÊNCIA DOS SÓCIOS. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE RECONHECIDA. ART. 1º DA LEI 8.009/90. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ tem, de forma reiterada e inequívoca, pontuado que o benefício conferido pela Lei 8.009/90 se trata de norma cogente, que contém princípio de ordem pública, e sua incidência somente é afastada se caracterizada alguma hipótese descrita no art. 3º da Lei 8.009/90.

2. A jurisprudência desta egrégia Corte orienta-se no sentido de considerar que é “impenhorável a residência do casal, ainda que de propriedade de sociedade comercial” (REsp 356.077/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/08/2002, DJ de 14/10/2002, p. 226). Precedentes.

3. Embargos declaratórios recebidos como agravo regimental, ao

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

qual se nega provimento (EDcl no AREsp nº 511.486/SC, Relator Ministro Raul Araújo, 4ª Turma, 03.03.2016)

RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. EMBARGOS A EXECUÇÃO DECORRENTE DE AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, EM QUE PENHORADOS BENS DE SÓCIOS DA LOCATÁRIA, POR DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. IMÓVEL PENHORADO EM QUE RESIDEM OS SÓCIOS, CUJO ENDEREÇO NA JUNTA COMERCIAL É O MESMO DA SOCIEDADE DESCONSIDERADA. INSUFICIÊNCIA DESSE ELEMENTO PARA A DESCARACTERIZAÇÃO DE BEM DE RESIDÊNCIA. PENHORA, ADEMAIS, SUBSISTENTE, DE OUTRO IMÓVEL, SITUADO EM OUTRA CIDADE. IMPENHORABILIDADE RECONHECIDA. 1.- Não prejudica a impenhorabilidade referente a bem de família (Lei 8.009/90) o fato de o imóvel, que se caracteriza evidentemente como residência dos devedores, não fiadores, mas atingidos diante de desconsideração da pessoa jurídica, constar como endereço na Junta Comercial, da pessoa jurídica desconsiderada, que resta devedora de verbas locatícias após despejo por falta de pagamento. 2.- Imóvel que evidentemente não se coaduna com utilização comercial (hotel) e residencial ao mesmo tempo, dadas as reduzidas dimensões (100m²), e que, ainda, manteria a condição de impenhorável ainda que se tratasse de utilização mista, segundo jurisprudência assente nesta Corte. 3.- Recurso Especial provido e embargos à execução, interpostos pelos sócios, julgados (REsp nº 1.326.415/SP, Relator Ministro Sidnei Beneti, 3ª Turma, 23.10.2012)

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE SOCIEDADE COMERCIAL RESIDÊNCIA DOS DOIS ÚNICOS SÓCIOS. EMPRESA FAMILIAR. PRECEDENTES. 1. A Lei n. 8.009/90 estabeleceu a impenhorabilidade do bem de família, incluindo na série o imóvel destinado à moradia do casal ou da entidade familiar, a teor do disposto em seu art. 1º. 2. Sendo a finalidade da Lei n. 8.009/90 a proteção da habitação familiar, na hipótese dos autos, demonstra-se o acerto da decisão de primeiro grau, corroborada pela Corte de origem, que reconheceu a impenhorabilidade do único imóvel onde reside a família do sócio, apesar de ser da propriedade da empresa executada, tendo em vista que a empresa é eminentemente familiar. Recurso especial improvido (REsp nº 1.024.394/RS, Relator Ministro Humberto Martins, 2ª Turma, 04.03.2008)

Desse modo, fica rejeitada a primeira preliminar arguida na resposta apresentada pela agravada, cabendo observar que o presente recurso está sendo interposto também pela coexecutada Julianna Mangabeira, sócia da pessoa jurídica executada, razão pela qual também por isso é caso de se conhecer do agravo.

Rejeita-se também a segunda preliminar arguida pela

agravada considerando que a controvérsia atinente à impenhorabilidade não foi anteriormente arguida e apreciada, razão pela qual descabe falar em preclusão.

Quanto ao mérito, impõe-se o acolhimento parcial da pretensão recursal para a finalidade de se determinar a suspensão do leilão.

Os documentos juntados a fls. 1.047/1.060 dos autos de origem não chegaram a ser examinados pelo juízo de primeiro grau. Do mesmo modo, a controvérsia referente à alegada impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula nº 73.482 não foi dirimida pela instância origem, o que subtrai a possibilidade de ser examinada pelo tribunal, sob pena de supressão de grau de jurisdição.

Sustentam os agravantes executados que o imóvel supra aludido, situado na Rua Coronel Melo de Oliveira, 58, apto. 161, Perdizes, São Paulo, é utilizado como residência e está sob proteção da Lei nº 8.009/90.

Releva observar, no entanto, que a executada e agravante Giulianna Mangabeira informou residir em outro endereço (item 47 da resposta ao agravo) e outorgou procuração em nome da pessoa jurídica executada em 7 de julho de 2021 informando residir em outro endereço (fl. 419 dos autos de origem). Além disso, a carta de intimação enviada ao executado Vinícius Mangabeira ao referido endereço retornou em 11 de novembro de 2021 com a informação “mudou-se” (fl. 432 dos autos de origem).

Necessário, pois, o retorno dos autos ao primeiro grau para apreciação das controvérsias, conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. PENHORA DAS QUOTAS DE SOCIEDADE LIMITADA. EMPRESA FAMILIAR. IMÓVEL PERTENCENTE À PESSOA JURÍDICA ONDE SE ALEGA RESIDIREM OS ÚNICOS SÓCIOS. PRINCÍPIOS DA AUTONOMIA PATRIMONIAL E DA INTEGRIDADE DO CAPITAL SOCIAL. ART. 789 DO CPC. ARTS. 49-A, 1.024, 1055 E 1059 DO CÓDIGO CIVIL. CONFUSÃO PATRIMONIAL, DESCONSIDERAÇÃO POSITIVA DA PERSONALIDADE JURÍDICA PARA PROTEÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. LEI N. 8.009/90.

1. A autonomia patrimonial da sociedade, princípio basilar do direito societário, configura via de mão dupla, de modo a proteger, nos termos da legislação de regência, o patrimônio dos sócios e da própria pessoa jurídica (e seus eventuais credores).

2. "A impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90, ainda que tenha como destinatários as pessoas físicas, merece ser aplicada a certas pessoas jurídicas, às firmas individuais, às pequenas empresas com conotação familiar, por exemplo, por haver identidade de patrimônios." (FACHIN, Luiz Edson. "Estatuto

Jurídico do Patrimônio Mínimo", Rio de Janeiro, Renovar, 2001, p. 154).

3. A desconsideração parcial da personalidade da empresa proprietária para a subtração do imóvel de moradia do sócio do patrimônio social apto a responder pelas obrigações sociais deve ocorrer em situações particulares, quando evidenciada confusão entre o patrimônio da empresa familiar e o patrimônio pessoal dos sócios.

4. Impõe-se também a demonstração da boa-fé do sócio morador, que se infere de circunstâncias a serem aferidas caso a caso, como ser o imóvel de residência habitual da família, desde antes do vencimento da dívida.

5. Havendo desconsideração da personalidade em proveito de sócio morador de imóvel de titularidade da sociedade, haverá, na prática, desfalque do patrimônio social garantidor do cumprimento das obrigações da pessoa jurídica e, portanto, sendo a desconsideração via de mão dupla, poderão ser executados bens pessoais dos sócios até o limite do valor de mercado do bem subtraído à execução, independentemente do preenchimento de requisitos como má-fé e desvio de finalidade previstos no caput do art. 50 do Código Civil. A confusão patrimonial entre a sociedade familiar e o sócio morador, base para o benefício, será igualmente o fundamento para a eventual excussão de bens particulares dos sócios.

6. Recurso especial provido para o retorno dos autos à origem, onde deve ser apreciada a prova dos autos a respeito da alegação de residência dos sócios da empresa devedora no imóvel (REsp nº 1.514.567/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, 14.03.2023)

Deverão ser dirimidas em primeiro grau também as controvérsias objeto das alegações formuladas pela exequente na resposta ao presente agravo de instrumento referentes à existência de outros imóveis de propriedade da pessoa jurídica executada e à possibilidade de a Lei nº 8.009/90 se estender a imóveis suntuosos.

Em resumo, as circunstâncias acima autorizam o acolhimento parcial do recurso para a finalidade de suspender a realização do leilão e para determinar o exame da controvérsia referente à arguição de impenhorabilidade.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar parcial provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator