



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351601

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089824-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, são agravados SANTISTA COMÉRCIO DE SACOS E UNIFORMES LTDA (NOME DE FANTASIA:SANTISTA CALÇADOS E UNIFORMES), RODRIGO SIMOES CARITO e JULIANO SIMOES CARITO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente sem voto), NUNCIO THEOPHILO NETO E HÉLIO NOGUEIRA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ROBERTO MAC CRACKEN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 50000
AGRV N°: 2089824-62.2025.8.26.0000
COMARCA: SANTOS
AGVGTE.: ITAÚ UNIBANCO S/A
AGVDO. : SANTISTA COMÉRCIO DE SACOS E UNIFORMES LTDA E OUTROS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. PRETENSÃO À PENHORA SOBRE DIREITOS DE PROPRIEDADE. AFASTAMENTO. Possibilidade de penhora de direito de aquisição de bem imóvel alienado fiduciariamente. Todavia, conforme entendimento jurisprudencial do C. STJ a regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, sob pena de impedir que o devedor adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar. Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se comprovada a moradia permanente, tais direitos estarão igualmente afetados à aquisição de bem de família, razão pela qual, enquanto vigente essa condição, sobre eles deve incidir a garantia da impenhorabilidade. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra r. decisão interlocutória copiada às fls. 360/371 dos autos principais, proferida nos autos de ação de execução promovida pelo agravante em face dos agravados, que acolheu a impugnação à penhora sobre os direitos do imóvel, nos seguintes termos, em parte transcrita: “... *Da penhora dos direitos sobre o apartamento nº 85, localizado no 8º pavimento do Residencial São Basílio, sito na Rua Rio de Janeiro, nº 82, no Bairro da Vila Belmiro, nesta comarca, objeto da matrícula 77.199 do 1º CRI de Santos/SP Sobre o tema, a Lei nº 8.009/90 estabelece em seu art. 1º que constitui bem de família o imóvel destinado à residência própria do casal ou entidade familiar que nele habita, sendo, portanto, impenhorável, ressalvadas as hipóteses legais elencadas no art. 3º do mesmo diploma legal. Embora não se negue a possibilidade de*

penhora sobre direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia (artigo 835, XII do Código de Processo Civil), sobretudo porque o alienante possui apenas a posse direta do bem, é o caso de se determinar a impenhorabilidade. Isto porque, conforme fls. 318/320 e 322/328, restou demonstrado tratar-se de imóvel que serve como unidade familiar do executado Rodrigo, estando revestido, pois, pela garantia de impenhorabilidade. E esta, por sua vez, estende-se aos direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel. Vejamos. AGRADO DE INSTRUMENTO Execução de título executivo extrajudicial Decisão rejeitou a impugnação à penhora como bem de família, por não comprovado servir o Imóvel como moradia da Executada e família - Penhora sobre direitos que a executada possui sobre o Imóvel alienado fiduciariamente Alegação de impenhorabilidade do Imóvel por se tratar de bem de família A proteção prevista na Lei 8.009/90 se estende aos direitos aquisitivos do Imóvel derivados de alienação fiduciária em garantia Prova de que a Executada agravante e família ocupam o Imóvel como moradia, por isso impenhorável como bem de família - Ata notarial demonstrando residir a Executada Agravante com a família no Imóvel Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2045375-53.2024.8.26.0000; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/04/2024; Data de Registro: 17/04/2024). AGRADO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Decisão que reconheceu como bem de família, o imóvel cujos direitos aquisitivos haviam sido penhorados na razão de 50% e determinou o levantamento da penhora - IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE - Descabimento - Conjunto probatório que comprova ser o imóvel penhorado bem de família, que aliás restou incontroverso por ausência de impugnação pelo exequente - Regra da impenhorabilidade que se estende sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária quando se tratar de bem de família - Precedentes do STJ e desta C. Câmara -

DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. (Agravado de Instrumento 2056991-25.2024.8.26.0000; Relator (a): LAVINIO DONIZETTI PASCHOALÃO; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/04/2024). Assim, em que se pese o esforço argumentativo da exequente, tem-se que o coexecutado Rodrigo comprovou suficientemente que residia no imóvel desde, ao menos, julho de 2024 (fl. 325), e, portanto, em momento anterior à penhora (fls. 216/217), a qual deve ser levantada. Destarte, DEFIRO o levantamento da penhora. ...”

Inconformado, o agravante, em suma, pugna pela reforma da r. decisão guerreada, a fim de que seja mantida a penhora sobre os direitos que o recorrido possui sobre o imóvel.

Foi determinado o processamento do presente recurso de agravo de instrumento (fls. 392 destes autos).

Dispensada a intimação dos agravados por entender desnecessária.

Recurso bem processado.

É o relatório.

Com o devido respeito, o presente recurso não merece provimento.

Registre-se que se o bem é objeto de alienação fiduciária não pode ser penhorado em execução movida contra a devedora fiduciante, pelo simples fato de que é do credor fiduciário a propriedade ainda que resolúvel.

Todavia, os direitos sobre a propriedade

podem ser objeto de penhora.

Assim, aliás, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça, Corte a qual compete a padronização da interpretação do direito federal infraconstitucional, *verbis*: “O bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos.” (Rec. Esp. 679821/DF, Rel. Min. Felix Fisher, 5ª T., DJU 17/12/2004).

Ou seja, os bens alienados fiduciariamente, por não integrar o patrimônio dos devedores, não podem ser objeto de penhora, contudo, nada impede, que os direitos dos devedores fiduciantes oriundos dos contratos sejam constrictos na demanda executiva. (Nesse sentido: STJ – REsp nº 910.207/MG, REsp nº 795.635/PB e REsp nº 679821/DF).

Sobre o tema, cabe destacar que o Ilustre Professor Paulo Restiffe Neto, “in” “Garantia Fiduciária”, deixa bem registrado, com acerto, que:

“... comprovada a existência do ônus da alienação fiduciária, torna-se o bem insuscetível de responder por dívidas, quer do fiduciante, quer do fiduciário. Em conseqüência, não pode incidir, por exemplo, penhora sobre a coisa em execução contra o fidunciante. Este não é o proprietário do bem, mas apenas possuidor, com responsabilidade de depositário. Possui apenas o direito atual

à posse direta e a expectativa de direito futuro à reversão, em caso de pagamento da totalidade da dívida garantida, ou ao eventual saldo excedente, em caso de mora propiciadora da excussão por parte do credor. Logo, qualquer penhora só poderia eficazmente recair sobre eventuais direitos do fiduciante.”¹

Todavia, conforme orientação jurisprudencial, se há alegação e comprovação de que o bem imóvel é bem de família, é o caso de afastar constrição sobre o imóvel, inclusive, sobre os direitos de aquisição.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. INVIABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "a regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da

¹ Paulo Restiffe Neto, “Garantia Fiduciária”, Ed. RT, São Paulo, 1975, pág. 123.

celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar" (REsp 1.677.079/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe de 1º/10/2018).

2. "Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se este bem for o único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos estarão igualmente afetados à aquisição de bem de família, razão pela qual, enquanto vigente essa condição, sobre eles deve incidir a garantia da impenhorabilidade à que alude o art. 1º da Lei 8.009/90, ressalvada a hipótese do inciso II do art. 3º da mesma lei" (REsp 1.629.861/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 6/8/2019, DJe de 8/8/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento." (STJ - AgInt no REsp n. 2.081.299/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023.)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO.

***ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DIREITOS
SOBRE O IMÓVEL.
IMPENHORABILIDADE. SÚMULA N.
83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO.
AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL
DESPROVIDO.***

1. "Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se este bem for o único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos estarão igualmente afetados à aquisição de bem de família, razão pela qual, enquanto vigente essa condição, sobre eles deve incidir a garantia da impenhorabilidade à que alude o art. 1º da Lei 8.009/90, ressalvada a hipótese do inciso II do art. 3º da mesma lei".(REsp 1629861/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2019, DJe 08/08/2019).

2. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos."cv (STJ - AgInt no AREsp n. 1.768.295/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/5/2021, DJe de 28/5/2021.)

E, no caso, pelos documentos acostados aos autos, bem como pelos fundamentos da r. decisão recorrida, efetivamente, há comprovação de que é bem de família.

Desta forma, com a devida vênia, o recurso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não merece provimento para que seja afastada a penhora sobre os direitos de aquisição do bem imóvel.

Ante o exposto, nega-se provimento ao presente recurso de agravo de instrumento.

Roberto Mac Cracken
Relator