



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353446

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2260082-42.2024.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que é agravante FABIO EDUARDO MARTINS PEZZI e Interessado CONTEMPLA FACTORING E FOMENTO MERCANTIL LTDA., é agravado EUCLIDES PAIVA MENDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2260082-42.2024.8.26.0000

Processo de origem: 0002035-40.2023.8.26.0320

Agravante: Fábio Eduardo Martins Pezzi

Agravado: Euclides Paiva Mendes

Juiz de origem: Paulo Henrique Stahlberg Natal

Voto nº 6.033

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel – Impenhorabilidade de bem de família reconhecida – Trata-se de matéria de ordem pública que não está sujeita à preclusão temporal – Bem alienado fiduciariamente – Situação que não afasta a possibilidade de caracterização do imóvel como bem de família – Direitos aquisitivos que também são protegidos pela Lei 8.009/1990 – Precedentes – Requisitos preenchidos – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão de fls. 479/480 dos autos originários que manteve a penhora sobre os direitos da parte executada quanto ao imóvel de matrícula nº 92.400 e a

vaga de garagem de matrícula nº 92.401.

O agravante alega que se aplica a impenhorabilidade do bem de família no caso concreto, ainda que se trate de penhora sobre direitos aquisitivos. Aduz que é seu único imóvel e o utiliza para fins residenciais, razão pela qual é aplicável a Lei n. 8.009/90.

Recurso tempestivo e concedidos os benefícios da justiça gratuita exclusivamente para esta análise.

Agravo recebido no efeito suspensivo (fls. 46/48).

Contraminuta a fls. 56/63.

A despeito da expressa oposição (fls. 51 e 54), registre-se a possibilidade de julgamento virtual deste recurso, ante a impossibilidade legal ou regimental de sustentação oral nos julgamentos dos agravos de instrumento (salvo aqueles referentes às tutelas provisórias), de modo a tornar julgamento presencial antieconômico e contrário ao princípio constitucional da duração razoável do processo.

É o relatório.

De partida, deixo de conhecer a impugnação ao benefício da gratuidade de justiça concedido ao autor para análise neste Segundo Grau. É que a decisão foi proferida a fl. 48 e o meio adequado para manifestação de sua irrisignação seria através da interposição de agravo interno, o que deixou de fazer a parte agravada.

De outra banda, rejeito a alegação de preclusão sobre a alegação de impenhorabilidade do bem.

Consonante jurisprudência do STJ, “*a impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública, dela podendo conhecer o juízo a qualquer momento, antes da arrematação do imóvel*” (REsp 981.532/RJ , Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/08/2012, DJe 29/08/2012).

É dizer: a matéria não está sujeita à preclusão temporal. Portanto, independentemente da data da publicação da decisão que determinou a penhora ou intimação da parte, não havendo alegação ou decisão anterior, é lícita a invocação da proteção do bem de família, nos termos da Lei n. 8.009/90.

Pois bem. No mérito, a irresignação merece ser acolhida.

Com efeito, segundo se observa da declaração de bens à Receita Federal, o imóvel objeto do recuso é o único registrado em nome do executado (fls. 280/290 e 296/305).

Ademais, os documentos de fls. 412/444 bem demonstram que o bem é utilizado como moradia do agravante, sendo endereço de referência para faturas de cartão de crédito, luz, telefonia, além do condomínio estar registrado em seu nome. Além disso, não houve qualquer prova da parte recorrida que infirmasse tais alegações.

Irrelevante, ainda, que o imóvel encontre-se alienado fiduciariamente, ou seja, que a penhora recaísse sobre os direitos aquisitivos do executado, porque a proteção da Lei 8.009/1990 não sofre qualquer tipo de alteração em razão dessa distinção.

Nesse sentido, o C. Superior Tribunal de Justiça já

decidiu:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. ASSOCIAÇÃO DE PROMITENTES COMPRADORES CONSTITUÍDA PARA DAR CONTINUIDADE ÀS OBRAS DO CONDOMÍNIO APÓS A FALÊNCIA DA CONSTRUTORA. INADIMPLEMENTO DO ASSOCIADO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE SOBRE O CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE AFASTADA. JULGAMENTO: CPC/73. 1. Ação de execução de título extrajudicial proposta em 2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/06/2015 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016. 2. O propósito recursal é decidir sobre a possibilidade de penhora dos direitos do devedor, advindos de contrato de alienação fiduciária do único imóvel em que reside a família, para o pagamento de obrigação assumida perante associação formada por promitentes compradores de empreendimento imobiliário a fim de dar continuidade às obras do condomínio, suspensas depois da falência da construtora. 3. É inviável a análise quanto à negativa de prestação jurisdicional quando os recorrentes não alegam a violação do art. 535 do CPC/73 (Súmula 284/STF). 4. **Se o imóvel dado em garantia na alienação fiduciária for o único utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família para moradia permanente, os direitos decorrentes do contrato estarão 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, ressalvadas as hipóteses do art. 3º da mesma lei. 5. Hipótese em que a recorrida é titular de crédito vinculado a negócio jurídico que, embora não implique a transmissão da propriedade, está estritamente ligado à sua aquisição, na medida em que o aporte financeiro vertido à associação é indispensável à efetiva construção do imóvel de todos os associados com suas respectivas áreas comuns, aporte esse sem o qual os recorrentes sequer teriam a expectativa de concretizar a titularidade do bem de família, tendo em vista a falência da construtora originariamente contratada para aquela finalidade. 6. Se todos os associados se obrigaram perante a associação a custear o término da construção do todo, isso é, das três torres que compõem o condomínio, não há como imputar os pagamentos realizados por cada um dos associados a uma determinada torre ou unidade. 7. Assim como outros associados cumpriram a obrigação de contribuir para a construção da torre onde se localiza a unidade dos recorrentes, estão estes igualmente obrigados a contribuir para a construção das demais torres e devidas unidades, sendo inadmissível, à luz da boa-fé objetiva, que, a pretexto de proteger o bem de família dos recorrentes, se sacrifique outros possíveis bens de família de tantos outros associados. 8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido”. (REsp n. 1.658.601/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/8/2019, DJe de 15/8/2019 - grifei)

No mesmo sentido tem sido o entendimento deste E.

Tribunal:

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – BUSCA E APREENSÃO CONVERTIDA EM EXECUÇÃO – PENHORA DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL – ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA – RECONHECIMENTO – RECURSO PROVIDO. Conforme preconiza a Lei nº 8.009/90, o bem de família recebe proteção legal por ser utilizado em proveito da entidade familiar. Comprovado nos autos que o imóvel cujos direitos aquisitivos foram penhorados é utilizado como residência da agravante e se trata de único imóvel a ela pertencente, de rigor ao reconhecimento de sua impenhorabilidade”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2365822-86.2024.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/03/2025; Data de Registro: 14/03/2025)

“Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou a impugnação e deferiu a constrição dos direitos da executada sobre imóvel com alienação fiduciária. Inconformismo da devedora. Alegação de impenhorabilidade de bem de família. Bem gravado com cláusula de garantia fiduciária. Situação que não afasta, por si só, a possibilidade de caracterização do imóvel como bem de família. Direitos aquisitivos que a agravante possui que podem ser protegidos. A Lei 8.009/1990 protege o bem de família, mesmo quando se trata de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária, desde que preenchidos os requisitos legais. Impossibilidade de análise, neste recurso, do pedido de reconhecimento de impenhorabilidade. A decisão vergastada não apreciou as alegações de que se trata da moradia e único bem da executada, atingindo a entidade familiar. As matérias

arguidas pela executada não foram devidamente apreciadas pelo Juízo a quo, que se limitou a fundamentar que o imóvel não poderia ser considerado bem de família pois o requerimento de penhora recai sobre os direitos da parte em contrato de alienação fiduciária, não alcançando a propriedade imobiliária. Pedido de reconhecimento da impenhorabilidade que deve ser suficientemente analisado em Primeiro Grau de jurisdição, sob pena de indevida supressão de instância. Havendo nos autos a demonstração, com certa consistência, de que o gravame judicial pode atingir a entidade familiar, não se pode exigir da parte devedora todo o ônus probatório. Cabe ao credor, caso queira ver subsistente a indicação à penhora, descaracterizar o bem de família. Tampouco, se pode exigir do devedor, para afastar a impenhorabilidade do bem de família, a prova de que o imóvel onde reside seja o único de sua propriedade. Precedentes do C. STJ. Recurso prejudicado. Decisão anulada de ofício, para, no âmbito da Primeira Instância, abrir ao exequente a oportunidade, caso queira ver subsistente a indicação à penhora, de se manifestar e produzir provas com a finalidade de descaracterizar o bem de família, cabendo ao i. Juízo "a quo", oportunamente, apreciar a matéria suscitada na impugnação". (TJSP; Agravo de Instrumento 2372284-59.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Ortiz Gomes; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

É o quanto basta, pois, ao reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de bem de família (art. 1º, da Lei n. 8.009/90), razão pela qual a decisão de primeiro grau deve ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reformada.

Forte nessas razões, **meu voto dá provimento ao agravo**, para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel e desconstituir a penhora decretada pela decisão atacada.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator