



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2324201-12.2024.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que são agravantes LENDBERG MACHADO DA PORCIUNCULA e ADRIANA ESTRELLA PORCIUNCULA, é agravado DÉCIO DAMASCO DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

NELSON JORGE JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

-- voto n. 35.166 --

Agravo de Instrumento n. 2324201-12.2024.8.26.0000

Agravantes: Lendberg Machado da Porciuncula e Adriana Estrella Porciuncula

Agravado: Décio Damasco de Souza

Comarca: Osasco

Juiz de Direito: Ricardo Cunha de Paula

AGRAVO DE INSTRUMENTO- EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL- IMÓVEL- BEM DE FAMÍLIA- IMPENHORABILIDADE- AFASTAMENTO- GARANTIA CONTRATUAL

- Imóvel dado em garantia ao cumprimento das obrigações estampadas no título executivo judicial- Constrição incidente sobre tal bem – Alegação de impenhorabilidade – Inoponibilidade – Bem oferecido como garantia real – Hipótese contida no art. 3, inciso V, da Lei n. 8.009/1990:

- Não se sujeita à regra da impenhorabilidade o bem oferecido como garantia ao cumprimento das obrigações estampadas no título executivo extrajudicial. O fato de não ter sido levada a registro a garantia sobre o imóvel não afasta a incidência do artigo 3º, inciso V, da Lei n. 8.009/90, pois a livre disposição do bem, em observância à autonomia privada, tem plena eficácia entre aqueles que figuram como partes no negócio jurídico em questão.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento interposto da respeitável decisão proferida a fls. 445/446, mantida após a oposição de embargos de declaração (fls. 454), que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por DÉCIO DAMASCO DE SOUZA contra LENDBERG MACHADO DA PORCIUNCULA e OUTRO, rejeitou a alegação

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

de impenhorabilidade dos direitos atinentes ao imóvel descrito na matrícula n. 117.909 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP, ao fundamento de ausência de provas.

Irresignados, agravam os executados, sustentando ter recaído a penhora sobre o imóvel destinado à moradia familiar e, portanto, protegido pela Lei n. 8.009/90. Destacam ter instruído a impugnação com as contas de água e energia dos últimos cinco anos do imóvel, a demonstrar sua finalidade residencial.

Discorrem sobre a proteção à moradia, conferida pela Lei n. 8.009/90, a ser aplicada no caso em tela, em conformidade, ademais, com o direito à moradia, consagrado pela Lei Maior: *“No caso em tela pelos documentos acostados, verifica-se que o imóvel é o único do Agravante, sendo utilizado pela família dos executados. Não podemos nos esquecer do Princípio Constitucional da dignidade da pessoa humana, firmado no artigo 1º, inciso III da Nossa Carta Maior. Ele não pode ser de maneira nenhuma ferido.”* (fls. 4).

Pugnam pelo provimento do recurso, a fim de que reste levantada a ordem constritiva que recaiu sobre os direitos atinentes ao bem imóvel em questão.

O recurso é tempestivo, bem-preparado (fls. 7/8) e foi recebido sem a concessão do efeito suspensivo postulado (fls. 596).

Os agravantes formularam pedido de reconsideração e juntaram novos documentos.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

O agravado apresentou resposta a fls. 643/648, postulando a manutenção da r. decisão guerreada por seus próprios fundamentos, notadamente por se tratar de imóvel dado em garantia real ao cumprimento da obrigação estampada no título executivo judicial.

I. O recurso não comporta provimento.

Pois bem. Nos autos de origem, deferida a penhora do imóvel descrito na **matrícula n. 117.909** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP (*“Apartamento nº83, localizado no 7º pavimento, do Subcondomínio Residencial 3, Torre A, integrante do empreendimento denominado 'Condomínio Jardins do Brasil, situado na Avenida Hilário Pereira de Souza, 492”*), sustentaram os ora agravantes a impenhorabilidade, diante da proteção conferida pela Lei n. 8.009/90, por se tratar de bem de família, afirmando lá residirem.

Verifica-se que o título executivo que ampara a demanda principal, prevê em sua cláusula décima primeira a constituição de garantia sobre aludido bem, “in verbis”: *“Para garantir o cumprimento das obrigações aqui assumidas, os COMPRADORES oferecem, a título de garantia real, o imóvel de sua propriedade, localizado na Av. Hilário Pereira de Souza, nº 492, apto. 83, Centro, Osasco, SP, CEP 06010-170, imóvel este que declaram estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou obrigações, e que se obrigam a não transferir para outrem até o final do cumprimento das referidas obrigações”*.

A referida garantia, lançada no contrato celebrado entre as partes, que envolve o bem em questão, foi prestada de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

forma livre e, em respeito à autonomia da vontade, implicou renúncia a benefício que a Lei nº 8.009/90 pudesse trazer à parte postulante quanto à impenhorabilidade do bem utilizado para moradia familiar.

E oferecido o bem imóvel nesta hipótese, tal circunstância não se encontra albergada pelas regras da impenhorabilidade do bem de família, excepcionadas nos estritos termos do artigo 3º, da referida lei¹, independentemente de os agravantes residirem no imóvel ou não.

Nesse sentido, o recente entendimento adotado pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

*“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. BEM IMÓVEL RECONHECIDO COMO BEM DE FAMÍLIA DADO EM GARANTIA DO CUMPRIMENTO DE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. POSSIBILIDADE. CONDOTA QUE FERE A ÉTICA E A BOA-FÉ. 1. Ação de execução de título executivo extrajudicial - nota promissória. 2. Ação ajuizada em 11/06/2010. Recurso especial concluso ao gabinete em 07/05/2018. Julgamento: CPC/2015 .3. O propósito recursal é dizer se é válido o oferecimento de bem de família como garantia ao cumprimento de acordo pactuado e homologado judicialmente nos autos de ação de execução por quantia certa.4. **A questão da proteção indiscriminada do bem de família ganha novas luzes quando confrontada com condutas que vão de encontro à própria ética e à boa-fé, que devem permear todas as relações negociais .5. Não pode o devedor ofertar bem em garantia que é sabidamente residência familiar para, posteriormente, vir a informar que tal garantia não encontra respaldo legal, pugnando pela sua exclusão (vedação ao comportamento contraditório).6. Tem-se, assim, a ponderação da proteção irrestrita ao bem de família, tendo em vista a necessidade de se vedar, também, as atitudes que atentem***

¹ “Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar”.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

contra a boa-fé e a eticidade, ínsitas às relações negociais. 7. *Recurso especial conhecido e não provido*". (grifamos) (STJ - REsp: 1782227 PR 2018/0095819-0, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 27/08/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/08/2019).

O fato de não ter sido levada a registro a garantia sobre o imóvel não afasta a incidência do artigo 3º, inciso V, da Lei n. 8.009/90, pois a livre disposição do bem, em observância à autonomia privada, tem plena eficácia entre aqueles que figuram como partes no negócio jurídico em questão.

Em hipóteses análogas, já decidiu este **E.**

Tribunal de Justiça:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Embargos à execução. Decisão que deferiu penhora de bem imóvel dado em garantia por meio de alienação fiduciária. Inconformismo do executado. Devedor que afirma a invalidade da garantia pela ausência de registro, no cartório de imóveis, da alienação fiduciária como fundamento da natureza de bem de família do imóvel. Não acolhimento. Comportamento contraditório do devedor que fere a boa-fé objetiva contratual, uma vez que há nos autos contrato assinado pelo executado no qual há expressa disposição do imóvel como garantia da dívida, conforme instrumento de confissão. Ponderação da proteção irrestrita ao bem de família tendo em vista a necessidade de se vedar, também, as atitudes que atentem contra a boa-fé e a confiança contratual. Precedentes da seção de direito privado do STJ. Decisão mantida. Recurso desprovido". (Agravado de Instrumento: 2232885-49 .2023.8.26.0000 Sorocaba, Relator.: REGIS RODRIGUES BONVICINO, Data de Julgamento: 31/01/2024, 21ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/01/2024).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – Possibilidade de penhora de bem imóvel dado em caução – Aplicação do art. 3º, V, da Lei 8.009/90 – Oferecimento de bem imóvel como garantia de cumprimento do contrato locatício é hipótese que se equipara à

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

hipoteca – Garantia oferecida que implica renúncia ao benefício legal da impenhorabilidade, sob pena de se premiar eventual má-fé do contratante, que oferece imóvel sabendo estar blindado pela proteção conferida ao bem de família – Ausência de averbação da garantia à margem da matrícula do imóvel que não a anula – Negado provimento”. (Agravado de Instrumento n. 2247450-91.2018.8.26.0000, Relator.: Hugo Crepaldi, Data de Julgamento: 28/03/2019, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/04/2019)

Ademais, incontroverso que a garantia foi prestada no âmbito de “Instrumento Particular de Venda e Compra de Cotas Sociais”, subscrito por ambos os agravantes, na posição de compradores, de onde se extrai o benefício da entidade familiar.

II. Ante o exposto, por meu voto, *nega-se provimento ao recurso.*

Respeitadas as decisões dos tribunais superiores, pelas quais vêm afirmando ser preciso o pré-questionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais inferidos violados e a fim de ser evitado eventual embargo de declaração, tão só para esse fim, por falta de sua expressa referência na decisão então proferida, ainda que examinado de forma implícita, dou por pré-questionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

Nelson Jorge Junior

-- Relator --