



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000356636**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2389877-04.2024.8.26.0000, da Comarca de Botucatu, em que é agravante SILVANA APARECIDA BOZONI DE CAIS, é agravado SOL MAIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

**SALLES ROSSI**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.939

Agravo de Instrumento nº: 2389877-04.2024

Comarca: Botucatu – 2ª Vara

1ª Instância: Processo nº 000420160/2021

Agte.: Silvana Aparecida Bozoni de Cais

Agda.: Sol Maior Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – BEM IMÓVEL – CESSÃO DE DIREITOS – AÇÃO MONITÓRIA (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA) – Inconformismo voltado ao afastamento da arguição de impenhorabilidade – Não acolhimento – Inaplicabilidade da Lei nº 8.009/90 ao caso concreto (justamente porque a penhora recaiu sobre o imóvel que ensejou a formação do título executivo) – Precedentes, inclusive desta Câmara – Decisão mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão proferida em autos de Ação Monitória, ora em fase de cumprimento de sentença que afastou a arguição de impenhorabilidade do imóvel lá indicado.

Recorre a agravante, sustentando a necessidade de reforma da r. decisão recorrida, sob o argumento de que deve ser aplicada ao caso concreto, a norma contida na Lei nº 8.009/90, dado que o bem imóvel em questão é destinado à entidade familiar, além da desproporção no valor da arrematação.

Prossegue a recorrente dizendo que, ainda que se decida pelo afastamento da arguição de impenhorabilidade, deve ser realizada nova avaliação, haja vista que no terreno foi erigida residência e benfeitorias.

O recurso foi recebido pelo despacho de fls. 266, sem a concessão do efeito suspensivo postulado.

Contraminuta às fls. 297 e seguintes.

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

Em que pesem os reclamos da recorrente, entendo acertada a r. decisão de primeiro grau ao afastar a arguição de impenhorabilidade do imóvel a ela pertencente.

Com efeito, o débito cobrado em sede de cumprimento de sentença, é oriundo da ação monitória que tem como objeto dívida oriunda do mesmo imóvel.

E, não satisfeito o débito, com o esgotamento das diligências de praxe, não obstante a execução se arrastar há mais de três anos, foi requerida, pela exequente, a penhora do sobredito imóvel.

Ora, descabe cogitar na impenhorabilidade à luz da Lei nº 8.009/90, em face de imóvel que originou o título executivo.

Vale dizer, a impenhorabilidade à luz deste diploma legal busca a proteção do imóvel residencial pertencente ao casal ou entidade familiar, em demanda movida por terceiro, não abrangendo dívida que se originou do próprio bem.

Nesse sentido, diversos precedentes, inclusive desta Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão agravada que indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do bem. Dívida oriunda de compromisso de compra e venda do próprio imóvel. Exceção à impenhorabilidade do bem de família (art. 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/90). Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2064012-18.2025.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo

Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Garça - 2ª Vara; Data do Julgamento: 27/3/2025; Data de Registro: 27/3/2025).”

“Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de execução. Penhora dos direitos da executada sobre bem imóvel. Impugnação à penhora. Alegação de bem de família. Rejeição. Manutenção. Dívida contraída para a aquisição do próprio imóvel. Exceção à impenhorabilidade. A impenhorabilidade do bem de família é inoponível em face do titular do crédito decorrente da aquisição do imóvel. A dívida confessada havia sido contraída para a aquisição do imóvel, incidindo, na hipótese, exceção à impenhorabilidade do bem de família. Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2376130-84.2024.8.26.0000; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/2/2025; Data de Registro: 13/2/2025).”

“CONDOMÍNIO – AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUERES (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA) – Impugnação à penhora – Rejeição – Inconformismo da executada – Não acolhimento – Penhora que recaiu sobre o imóvel a ela pertencente em condomínio, com o exequente (objeto, ainda, dos alugueres que ensejaram o título executivo) – Arguição à luz da Lei nº 8.009/90 que, no caso concreto, não se sustenta – Precedentes, inclusive desta Câmara – Decisão mantida – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2242127-95.2024.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/8/2024; Data de Registro: 23/8/2024).”



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por derradeiro, descabe falar em nova avaliação. Tal qual observado no despacho inaugural que denegou o efeito postulado, já foi considerada a construção para este fim. E mais, em consulta aos autos na origem, verifica-se que nova decisão fora proferida, novamente indeferindo o refazimento da avaliação.

Fica, pois, mantida a r. decisão guerreada.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**SALLES ROSSI**

Relator