



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053653-09.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante TALITA DE ANDRADE SILVA, é agravado CONSTRUTORA METROPOLE EMPREENDIMENTOS RIO PRETO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente) E LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

THIAGO DE SIQUEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N. 59.967

AGRAVO E INSTRUMENTO N. 2053653-09.2025.8.26.0000

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

AGVTE.: TALITA DE ANDRADE SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

**AGVDO.: CONSTRUTORA METRÓPOLE
EMPREENDIMENTOS RIO PRETO LTDA.**

Agravo de Instrumento – Ação de execução de título extrajudicial – Alegação da agravante de impossibilidade de penhora do imóvel objeto da lide por ser bem de família e, ainda, de que há excesso de execução - Matérias não apreciadas pela decisão recorrida – MM. Juiz “a quo” que entendeu que a análise das questões suscitadas pela executada deveria ocorrer nos embargos à execução - Supressão de instância inadmissível – Recurso não conhecido.

O presente agravo de instrumento foi interposto contra a r. decisão proferida às fls. 187/188 da ação de execução de título extrajudicial, que rejeitou os embargos de declaração opostos pela ora agravante e manteve a decisão de fls. 169/170, que rejeitou a impugnação apresentada pela executada, determinando que a parte exequente promova a penhora do imóvel situado na Avenida Danilo Galeazzi nº 4405 (Lote 08 – Quadra 05), Residencial Machado – Condomínio Amazonas, cadastrado na Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto sob nº 327994000.

Sustenta a agravante que o imóvel constitui bem de família, bem como que o bem ainda está sob titularidade da parte agravada que impossibilita a sua penhora. Esclarece que nos embargos à execução a matéria se restringe à nulidade do título executivo e excesso de execução, sendo que o MM. Juiz “a quo” não apreciou adequadamente as matérias deduzidas em sede de impugnação a pretexto de serem objeto dos embargos à execução. Invoca a aplicação das normas e princípios da legislação consumerista no caso vertente. Considera que *por força do instrumento contratual de fls. 24/36 dos autos de origem, ainda que a agravante tenha os direitos sobre o referido lote, entende-se incabível a penhora do imóvel como pleiteado*

pela agravada, posto que ainda não consta de seu acervo patrimonial. Destaca que o imóvel não pode ser penhorado por constituir bem de família da agravante, posto que é o único bem residencial de sua titularidade. Ressalta que o contrato em debate tem como objeto apenas o terreno, de sorte que a penhora da totalidade do imóvel representará enriquecimento sem causa do agravado. Diz ser imperiosa a concessão da tutela recursal pretendida para determinar a suspensão do feito até ulterior deliberação deste E. Tribunal de Justiça, ao menos até o julgamento final deste recurso. Postula a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da r. decisão para impedir a penhora do imóvel objeto da lide. Subsidiariamente, requer que seja determinada a limitação da penhora, para que incida somente sobre o terreno objeto do contrato, afastando-se a penhora sobre as construções que não foram objeto de parcelamento.

Recurso tempestivo, processado e recebido com a concessão do efeito suspensivo, unicamente para evitar a penhora do imóvel até julgamento deste recurso. Houve apresentação de contraminuta pela parte contrária, suscitando a necessidade de condenar a parte agravante nas penas por litigância de má fé (fls. 103/110).

É o relatório.

Para análise do presente recurso, faz-se necessária consulta ao site deste Tribunal a respeito do andamento da execução de título extrajudicial (Proc. 1030781-74.2021.8.26.0576) e dos embargos à execução (Proc. 1054257-44.2021.8.26.0576), nos termos do art. 1.017, § 5º, do CPC. Assim, todas as peças a seguir citadas referem-se aos autos da origem.

O presente agravo de instrumento teve origem em decisão proferida na ação de execução de título extrajudicial (Proc. 1030781-74.2021.8.26.0576) ajuizada pela ora agravada, lastreada em “Instrumento de Compra e Venda de Imóvel de Bem Imóvel, com Caráter de Escritura Pública, e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia” do imóvel objeto da matrícula 34.999, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto (fls. 23/35), onde figura como outorgante/vendedora Construtora Metrópole Empreendimentos Rio Preto Ltda. e outorgada/compradora a ora a agravante Talita de Andrade Silva.

Na inicial a exequente afirmou ter celebrado

instrumento de compra e venda de imóvel com a executada, em 24.03.2011, no valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), conforme cláusula quinta (fls. 25). De acordo com os termos do contrato esta quantia seria paga em 120 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 1.083,33. Entretanto, a executada deixou de adimplir com as parcelas. Por essa razão, foi ajuizada a presente execução para receber o valor atualizado de R\$ 429.728,56, à época da propositura da ação ocorrida em junho de 2021.

Pela executada foram opostos embargos à execução (Proc. 1054257-44.2021.8.26.0576), pleiteando a concessão do benefício da assistência judiciária gratuita. No mérito, sustentou que o real valor devido é R\$ 62.545,04 e não o valor cobrado pela exequente. Disse ter realizado o pagamento de parte do contrato, em especial o valor de R\$ 40.000,00 de entrada, por isso questionou os valores cobrados e apontou excesso de execução. Alegou a prática de anatocismo e a ausência de exigibilidade, liquidez e certeza do título. Apontou a necessidade de reconhecimento do seu direito a retenção por benfeitorias e acessões e indenização correspondente ao valor do imóvel. Protestou provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito, principalmente a pericial. Requereu a procedência de seus embargos.

Apresentada impugnação pela exequente, esta insurgiu-se contra a concessão da gratuidade processual à executada. Sustentou a não ocorrência de prescrição. Impugnou os cálculos apresentados pela executada, insurgindo-se quanto ao alegado excesso de execução. Pugnou pela improcedência dos embargos à execução.

Após a apresentação de réplica, o douto Magistrado houve por bem julgar improcedentes os embargos à execução.

Contra essa sentença a executada interpôs recurso de apelação, ao qual foi dado provimento por esta Câmara, para acolher a preliminar de cerceamento de defesa arguida pela apelante, anulando-se, em face disso, a r. sentença recorrida, a fim de que se permitisse a dilação probatória por ambas as partes (fls. 245/255 dos embargos à execução).

Prosseguindo-se na execução, a exequente, ora

agravada, requereu a adjudicação do imóvel em seu favor, alegando que o valor da dívida supera o valor o imóvel (fls. 60/83 dos autos da ação executiva).

A parte executada apresentou impugnação, invocando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, o reconhecimento da natureza de bem de família do imóvel e a impossibilidade de penhora do bem, uma vez que não se encontra em nome da executada. Subsidiariamente, requereu que a penhora se limite a incidir sobre o terreno objeto do contrato ou ao seu valor de mercado, afastando a penhora sobre as construções que não foram objeto do contrato (fls. 75/88).

A douta Magistrada de primeiro grau, ao analisar a questão, decidiu nos seguintes termos:

Vistos.

A fls. 75/88, após intimada acerca do interesse da exequente na adjudicação de imóvel, a executada apresentou oposição. Aduz se tratar de bem de família, e por isso impenhorável.

Nesse tocante, aponta que houve desvinculação do negócio jurídico originário e que serve de título executivo nesta execução extrajudicial, firmado em razão do bem e permitia a exceção do art. 3º, II, da Lei n. 8.009/90, em razão de posterior financiamento realizado para pagamento do terreno adquirido, desnaturalizando, com isso, a natureza real da alienação fiduciária pelo advento de obrigação pessoal.

Ainda, relata que o bem não está em nome da executada não sendo possível levar a cabo a pretensa adjudicação.

Feitas as considerações, pede o reconhecimento da natureza familiar e impenhorabilidade do bem, por força ainda de reconhecimento de quitação do parcelamento inicial. Subsidiariamente, que sejam retidos em favor da exequente os valores pagos pela construção no terreno. Ademais, pede seja considerada a avaliação do imóvel acostada junto à presente peça ou deferimento de realização de perícia por perito judicial (fls. 75/88). Juntou documentos de fls. 89/97.

Intimado, a fls. 146/152, o exequente aduziu

preclusão das alegações, visto que foram deduzidas em autos de embargos à execução em curso sob n. 1054257-44.2021.8.26.0576.

É o relatório. Fundamento e decido.

Rejeito parcialmente o pedido de fls. 75/88, porque as alegações tecidas pela executada foram incluídas nos embargos à execução n. 1054257-44.2021 e lá serão analisadas.

Aqui, pela fase processual atual visando a adjudicação de bem, caberia, em tese, conhecimento apenas da aludida impenhorabilidade e da suposta avaliação do imóvel em valor inferior ao de mercado.

Em relação à impenhorabilidade, para reconhecimento na forma construída pela executada, mister deliberação nos embargos à execução em comento, para afastar ou não a vinculação do imóvel a alienação fiduciária. Quanto à avaliação do imóvel, considerando que as partes não chegaram a quantia comum, necessária a avaliação por perito judicial a cargo de ambas as partes, a ser oportunamente deferida.

Antes disso, contudo, vejo que não houve formalização de penhora do imóvel. Sendo assim, deverá o credor promover a penhora trazendo a certidão de matrícula atual do bem com prazo não superior a 30 dias juntamente com eventuais contratos nos quais houve transações envolvendo-o.

Em seguida, será ratificada a penhora, se inexistir óbice. Após, determinada a perícia, desde que não sobrevenha decisão atribuindo efeito suspensivo aos embargos à execução ou o reconhecimento naqueles autos da impenhorabilidade do bem.

Intime-se. (fls. 169/170)

Opostos embargos de declaração, este foram rejeitados, consignado a MMª Juíza que:

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos pela executada em face da decisão de fls. 169/170 (fls. 173/178). A embargante alega existência de duas omissões passíveis de afastamento.

Uma delas é ausência de deliberação sobre a incidência da lei de alienação fiduciária, a outra sobre falta de reconhecimento de impenhorabilidade do bem por se tratar de imóvel em nome da própria exequente. Postula o acolhimento dos aclaratórios, para afastar os vícios aduzidos.

Em resposta (fls. 179/182), a embargada aponta inexistência dos vícios aludidos e que a higidez da obrigação fora reconhecida nos embargos à execução n. 1054257-44.2021.8.26.0576. Expõe, ainda, que a ausência de abertura de matrícula do imóvel se deu por descumprimento do contrato pela própria executada e que isso não é motivo para reconhecimento de impenhorabilidade. Com isso, pede a manutenção da decisão reiterando o pedido de adjudicação do bem.

É o relatório. Decido.

Os embargos de declaração são passíveis de conhecimento, porque presentes os requisitos de admissibilidade, dentre eles oposição por pessoa dotada de interesse recursal e dentro do quinquídio legal.

No mérito, não os acolho. Isso porque não evidenciados os vícios aludidos. É reconhecer que não houve ofensa ao disposto no art. 489, §1º, do Código de Processo Civil, notadamente pelo enfrentamento pela decisão recorrida das matérias alegadas, ponto a ponto.

Por outro lado, diversamente do alegado pela embargante, a falta de pronunciamento nestes autos sobre a incidência da Lei n. 9.514/97 apenas se deu por se tratar de matéria a ser discutida nos autos de embargos à execução já instaurados sob n. 104257.44-2021, e lá aventada pela própria embargante/executada (item f, dos pedidos, da petição inicial daquele processo), notadamente por versar sede que melhor se adequa à discussão de aludida matéria evitando-se, pela mesma via, decisões sobre a mesma temática em conflito interno. Tal fato não enseja falta de dever de pronunciamento do juízo acerca de ponto levantado pela parte, pelo que, como adiante, não acolho os aclaratórios nesse ponto.

Igualmente, não acolho na parte relativa à

impossibilidade de penhora de bem por ser tratar de imóvel em nome da própria exequente. Uma, porque tratada a alegação e indeferida. Segundo, porque tal fato não obsta a continuidade dos atos processuais relativos à excussão do bem, observando que a penhora deve recair sobre os direitos da executada sobre o bem, se persistir a falta de regularização do imóvel junto ao CRI correspondente. Por esse motivo, ressalta-se, foi que o juízo ordenou a apresentação da matrícula do bem, atualizada, para definição acerca da penhora sobre o bem ou sobre os direitos, formalizando e regularizando a medida de constrição, ainda pendente no processo como exposto.

Isto posto, não acolho os embargos de declaração de fls. 173/178, para manter a decisão de fls. 169/170 em sua íntegra.

Manifeste-se o credor em prosseguimento, observando que os embargos à execução encontram-se em fase de instrução, ante o retorno dos autos de sede recursal com mandamento de novo julgamento.

Intime-se. (fls. 187/188).

Pois bem.

Inicialmente, cabe destacar que a sentença que julgou improcedentes os embargos à execução nº 1054257-44.2021.8.26.0576 foi anulada por Acórdão proferido por esta Câmara em 21.08.2024, acolhendo a preliminar de cerceamento de defesa arguida pela executada e determinando que seja permitida a dilação probatória requerida (fls. 159/168).

Quanto ao mais, cabe observar que as questões relativas à impenhorabilidade do imóvel por constituir bem de família, bem como no tocante a suposta avaliação do bem em valor inferior ao de mercado não foram analisadas pela MMª Juíza “a quo” na decisão agravada.

Nota-se que a decisão recorrida limita-se a apontar a necessidade de deliberação judicial sobre a impenhorabilidade do imóvel em sede de embargos à execução, bem como a necessidade de uma avaliação imparcial do seu valor, realizada por um perito designado pelo Juízo.

Ademais, ao analisar os embargos de declaração opostos pela ora agravante, a douta Magistrada de primeiro grau deixou claro que as teses defendidas pela parte executada seriam apreciadas nos embargos à execução, destacando que foi ordenada a apresentação da matrícula atualizada do imóvel para definição acerca da penhora.

Desse modo, a apreciação destas matérias no julgamento deste recurso afigura-se descabida, por implicar em supressão de instância. Sendo assim, o presente recurso não comporta ser conhecido.

Por fim, esclareço não ser o caso de aplicar à agravante a pena de litigância de má-fé, como requerido pela parte agravada, uma vez que agiu, no caso, no exercício regular de promover defesa de seus interesses em juízo, não restando evidenciado, por isso, que teria agido de má-fé.

A aplicação desta pena, nos termos dos artigos 80 e 81 do NCPC (17 e 18 do CPC/73), pressupõe o preenchimento de certos requisitos, conforme se pronunciou o C. Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REQUISITOS PARA SUA CONFIGURAÇÃO. 1. Para a condenação em litigância de má-fé faz-se necessário o preenchimento de três requisitos, quais sejam: que a conduta da parte se subsuma a uma das hipóteses taxativamente elencadas no art. 17 do CPC; que a parte tenha oferecido oportunidade de defesa (CF, art. 5º, LV); e que da sua conduta resulte prejuízo processual à parte adversa. 2. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido, para excluir do acórdão recorrido a condenação por litigância de má-fé”. (1ª Turma – Resp 250.781/SP – Rel. Min. JOSÉ DELGADO – DJU 19.6.00).

Em outro precedente, referida Corte Superior considerou que “a aplicação da pena de litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável aos olhos desarmados, sem o que se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionais protegidos (ação e defesa)” (STJ-3ª T., REsp 906.269, Min. Gomes de Barros, j. 16.10.07, DJU 29.10.07).

Vê-se, pois, que a má-fé, conforme

entendimento acolhido pela jurisprudência, somente deve ser reconhecida quando estiver devida e claramente configurada nos autos, o que não se poderia reconhecer na hipótese vertente.

A irresignação da agravante não merece, por tais razões, ser conhecida, revogando-se o efeito suspensivo concedido neste recurso.

Considera-se prequestionada toda a matéria ventilada neste recurso, sendo dispensável a indicação expressa de artigos de lei e, conseqüentemente, desnecessária a interposição de embargos de declaração com essa exclusiva finalidade. Outrossim, ficam as partes advertidas em relação à interposição de recurso infundado ou meramente protelatório, sob pena de multa, nos termos do art. 1026, parágrafo 2º do CPC.

Ante o exposto, não se conhece do presente recurso.

Thiago de Siqueira
Relator