



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364847

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2003691-17.2025.8.26.0000, da Comarca de Guararema, em que são agravantes ANA MERCEDES IBANEZ LOPES - ESPOLIO (ESPÓLIO), KARINE IBANEZ LOPES MACHADO DE SANTANA e LAÉRCIO IBANEZ, são agravados ISABEL CRISTINA BERNARDONI CAPARELLI, CAETANO CAPARELLI JUNIOR e LILIANE CAPARELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 12 de abril de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 21.710

AG. INSTR.: 2003691-17.2025.8.26.0000

COM.: Guararema

AGTE. : Ana Mercedes Ibanez Lopes - Espolio e outros

AGDO. : Isabel Cristina Bernardoni Caparelli e outros

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Impugnação alegando incorreção nos cálculos, impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família, preço vil e nulidade da avaliação. Rejeição. Inconformismo insistindo na pretensão deduzida. Cabimento, em parte. Incorreção dos cálculos/excesso de execução que não foi apresentada tempestivamente na impugnação ao cumprimento de sentença. Preclusão. Análise das questões atreladas a avaliação do imóvel que se mostra prejudicada, ante a determinação pelo juízo a quo de nova perícia de avaliação. Impenhorabilidade. Bem de família. Ausência de comprovação de que o imóvel constricto sirva de residência para os executados e sua família. Circunstância que não permite vislumbrar a impenhorabilidade deduzida - Decisão mantida Recurso conhecido em parte e improvido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 292/298, que rejeitou a impugnação.

Sustentam os Recorrentes/executados que a questão relacionada aos cálculos apresentados pelo exequente não se sujeitam à preclusão, pois se trata de matéria de ordem pública, mencionando que o valor correto da dívida é de R\$ 36.134,53. Asseveram que a avaliação caracteriza preço vil, haja vista a enorme discrepância entre o valor apresentado pelo Oficial de Justiça (R\$ 650.000,00) e o montante estimado pelo mercado imobiliário, notadamente a avaliação apresentada por Corretor de imóveis idôneo e devidamente credenciado (R\$ 2.200.000,00). Discorrem sobre falhas no procedimento avaliatório, mormente o não comparecimento ao local para averiguação das especificações e características do bem de raiz. Pedem a realização de nova perícia de avaliação, nos termos do art. 873,

do CPC. Por fim, almejam o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família, conforme previsão do art. 8009/90, ressaltando que os executados residem no local, servindo o imóvel como moradia da família.

Recurso tempestivo, preparo recolhido às fls. 18/19.
Indeferido o efeito suspensivo (fls. 50).

Contraminuta (fls. 55/58), não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A decisão hostilizada foi proferida em sede de incidente de cumprimento de sentença.

No que concerne a irresignação voltada contra os cálculos apresentados pela parte credora, não assiste razão aos recorrentes.

Conforme bem destacou a douta Autoridade monocrática, iniciada a fase de cumprimento de sentença, os executados, ora agravantes, foram intimados a pagar o débito ou apresentar impugnação na forma do art. 525 e seguintes do CPC, no entanto, quedaram-se inertes (fls. 26 dos autos de origem).

Ora, não sendo deduzida a alegação de excesso de execução tempestivamente na impugnação ao cumprimento de sentença, em que pese entendimento em sentido diverso, resta preclusa a alegação.

A este respeito, lecionam Theotônio Negrão, José Roberto F. Gouvêa, Luis Guilherme A. Bondioli e João Francisco N. da Fonseca que *“a não apresentação ou a apresentação da impugnação fora do prazo de quinze dias implica **preclusão**, restando ao executado espaço apenas para a alegação de **matérias cognoscíveis de ofício** ou de **atos supervenientes**, por simples petição”* o que não se divisa no caso concreto. (In Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 47ª ed., atual. e reform., São Paulo, Saraiva, 2016, p. 562”.

No mesmo sentido, esclarece Araken de Assis que *“decorrido os prazos dos arts. 525, caput, e 535, caput, sem o oferecimento da impugnação, o (s) executado (s) decairá(ão) do direito de impugnar a execução.*

*Também perde(m) o direito de paralisar a execução, respeitados os pressupostos do art. 525, § 6º. Ocorre **preclusão**, mas o prazo poderá ser devolvido, alegando e provando o executado justa causa (art. 223)”. In Manual da execução, 19ª ed., rev. atual. e ampl., São Paulo, Edit. Revista dos Tribunais, 2017, p. 1762.*

Acerca do tema, confira-se como já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. PENHORA DE BENS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença e determinou a penhora de bens. A agravante questiona o valor dos honorários advocatícios fixados em acordo homologado judicialmente e a penhora de aluguéis, alegando comprometimento de sua subsistência. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a possibilidade de revisão dos honorários advocatícios contratuais pactuados em acordo homologado judicialmente; (ii) avaliar a legalidade da penhora de aluguéis em relação ao comprometimento da subsistência da agravante. III. Razões de Decidir 3. Os honorários advocatícios foram livremente pactuados entre as partes e homologados judicialmente, não se tratando de honorários sucumbenciais, mas contratuais, que seguem o princípio da força vinculante dos contratos. Não há indícios de vício de vontade na celebração do acordo. 4. **A alegação de excesso de penhora não foi tempestivamente apresentada na impugnação ao cumprimento de sentença, estando preclusa.** Não há evidência de comprometimento da subsistência da agravante pela penhora dos aluguéis, considerando sua renda mensal. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Honorários advocatícios contratuais pactuados em acordo homologado judicialmente não são passíveis de revisão em sede de cumprimento de sentença. 2. A penhora de aluguéis não compromete a subsistência da agravante quando há outras fontes de renda suficientes. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 525, § 1º; art. 833, IV. Jurisprudência Citada: STJ, EDcl no AgInt no AREsp 887903 SP. STJ, AgInt no AREsp 1736270 PR. Agravo de Instrumento nº 2043317-43.2025.8.26.0000, Rel. CARLOS

CASTILHO AGUIAR FRANÇA, j. 04.04.2025. -
destacamos

No que tange as questões relacionadas a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, o inconformismo encontra-se prejudicado.

Porquanto, examinando os autos de origem observa-se que o juízo *a quo* proferiu decisão acolhendo a impugnação à penhora (fls. 428/432) e, por consequência, determinando a realização de nova avaliação do imóvel, desta vez por perito avaliador, nos termos do disposto no art. 870, parágrafo único do CPC, assim, verifica-se que os Agravantes alcançaram seu desiderato.

Por fim, no que diz respeito a impenhorabilidade do bem de família, não colhe melhor sorte os Recorrentes.

Consoante preconiza a Lei 8009/90, em seu artigo 3º, a oponibilidade da impenhorabilidade do bem de família em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, devendo o devedor comprovar que aquele bem é destinado à sua residência.

De outro lado, não se vislumbra no crédito exequendo nenhuma das exceções legais à impenhorabilidade (Lei 8.009/90, art. 3º e incisos).

Ademais, respeitado entendimento em sentido diverso, a Lei 8009/90 em momento algum estabelece a sua aplicação ao fato de o devedor possuir um único imóvel, mas somente aquele destinado a sua residência e os bens que a guarnecem estão sob a proteção legal da referida lei.

Nesse diapasão, confirmam-se alguns precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA (LEI 8.009/90, ARTS. 1º E 5º). CARACTERIZAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL DO DEVEDOR. ÔNUS DA PROVA. RECURSO PROVIDO. 1. Tendo a devedora provado suficientemente (*ab initio*) que a constrição judicial atinge imóvel da entidade familiar, mostra-se equivocado exigir-se desta todo o ônus da prova, cabendo agora ao credor descaracterizar o bem de família na hipótese de querer fazer prevalecer sua indicação do bem à penhora. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é necessária a prova de que o imóvel onde reside o devedor seja o único de sua propriedade, para o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, com base na Lei 8.009/90. Precedentes.

3. Recurso especial provido. REsp nº 1.014.698/MT, Rel. Min. Raul Araújo, j. 06.10.2016. sem destaque no original RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. PROPRIETÁRIA DE OUTROS BENS. LEI Nº 8.009/1990. IMÓVEL DE RESIDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO. 1. Na origem, os embargos à execução foram julgados improcedentes e o Tribunal estadual manteve a penhora sobre o bem de família da recorrente, reconhecendo a existência de outro bem de sua propriedade de menor valor. 2. A jurisprudência deste Tribunal é firme no sentido de que a Lei nº 8.009/1990 não retira o benefício do bem de família daqueles que possuem mais de um imóvel. 3. O parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 8.009/1990 dispõe expressamente que a impenhorabilidade recairá sobre o bem de menor valor na hipótese em que a parte possuir vários imóveis utilizados como residência, o que não ficou demonstrado nos autos. 4. Recurso especial provido. (REsp 1.608.415/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/08/2016, DJe de 09/08/2016). Grifamos

“Processual Civil. Civil. Recurso Especial. Bem de família. Propriedade de mais de um imóvel. Residência. - É possível considerar impenhorável o imóvel que não é o único de propriedade da família, mas que serve de efetiva residência. - Recurso especial provido”. (STJ; REsp nº 435357/SP; 3ª Turma; Rel. Min. NANCY ANDRIGHI; j. 29.11.02 v.u. DJ 03.02.03). (Grifamos) “EMBARGOS DO DEVEDOR. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE. OFENSA AO ART. 333, DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. 1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família (Lei 8.009/90), não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único. Isso não significa, todavia, que os outros imóveis que porventura o devedor possua não possam ser penhorados no processo de execução. 2. Para que o recurso especial seja conhecido, indispensável o debate na instância a quo da matéria federal tida como violada. Ausência de prequestionamento do art. 333, do CPC. 3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido”. (STJ; Resp nº 325907/PR; 1ª Turma; Rel. Min. JOSÉ DELGADO; j. 16.08.01, v.u. DJ 24.09.01). (Grifei) “PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL QUE SERVE DE RESIDÊNCIA À FAMÍLIA. 1. É impenhorável, consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o único imóvel de propriedade do devedor, ainda que esteja alugado, bem como o imóvel utilizado como residência da família, ainda que não seja o único bem de propriedade do devedor. 2. In casu, os

recorridos lograram provar que o imóvel em questão serve de residência à família, consoante se infere da sentença de primeiro grau, gerando a aplicação inafastável do disposto na Lei 8.009/90, revestindo-se de impenhorabilidade. 3. Recurso Especial desprovido” (REsp 574.050/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, j. 11/05/2004). - grifei

Todavia, a comprovação de que o imóvel penhorado se trata de bem de família é necessária, incumbindo aos agravantes o ônus de demonstrar por meio de documentação idônea, hipótese que não se divisa no caso concreto.

Corroborar a assertiva acima a completa ausência de juntada de documentação demonstrando que o imóvel serve de residência dos Agravantes, tais como, correspondências diversas, contas de consumo de energia elétrica, água e esgoto, telefonia ou outros documentos idôneos.

Acerca do tema, confira-se como já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

Agravo de Instrumento. Indenizatória. Cumprimento de sentença. Penhora de fração ideal de imóvel. **Alegação de que o imóvel penhorado é bem de família. Ausência de comprovação. Necessidade. Precedentes da jurisprudência do STJ e do TJSP.** Imóvel que não é utilizado pelo proprietário devedor. Impenhorabilidade trazida na Lei 8.009/90 que in casu não pode servir para proteção do patrimônio do executado. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. Agravo de Instrumento nº 2070900-42.2021.8.26.0000, Rel. L. G. COSTA WAGNER, j. 26.05.2021. - destacamos

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PENHORA DE IMÓVEL - ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - RECURSO IMPROVIDO. O objetivo da lei é proteger exclusivamente o imóvel próprio do devedor que sirva para sua moradia. **O executado não deve provar que possui uma única propriedade, mas demonstrar satisfatoriamente que o imóvel penhorado é seu e se destina à moradia**". A.I. nº 2132562-75.2019.8.26.0000, Rel. Renato Sartorelli, j.26/07/2019. – destaque nosso

No mesmo sentido já se posicionou o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. NÃO COMPROVAÇÃO. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM ANCORADO EM MATÉRIA FÁTICA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. O Tribunal de origem, ancorado no arcabouço

probatório dos autos, concluiu que não houve comprovação de que o bem sobre o qual recai a penhora pode ser caracterizado como bem de família. 2. No caso concreto, a alteração deste entendimento, tal como colocada a questão nas razões recursais, a fim de reconhecer a impenhorabilidade do imóvel, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1749908/RN AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - 2018/0153347-4 Relator: Ministro SÉRGIO KUKINA (1155) - Órgão Julgador: T1 - PRIMEIRA TURMA - Data do Julgamento: 08/11/2018 - Data da Publicação/Fonte DJe 16/11/2018).

Destarte, não há como vingar a pretensão de proteção do imóvel prevista pelo regramento legal pertinente, razão pela qual merece ser mantido o desfecho encontrado pelo Julgador a quo.

Ante o exposto, conhece-se, em parte do recurso, negando-se provimento.

Clara Maria Araújo Xavier

Relatora