



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366526

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2025057-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Piraju, em que é agravante NELSON PEREIRA JUNIOR, é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

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 NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

FRANCISCO GIAQUINTO

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 46555
AGRV. Nº: 2025057-15.2025.8.26.0000
COMARCA: PIRAJU
AGTE.: NELSON PEREIRA JUNIOR
AGDO.: BANCO DO BRASIL S/A

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Cédula rural pignoratícia e hipotecária - Decisão rejeitou impugnação à penhora do imóvel do executado de matrícula nº 15.641, CRI de Piraju/SP, ofertado em garantia.

Penhora do imóvel – Cabimento – Imóvel dado voluntariamente pelo executado devedor em garantia hipotecária – A impenhorabilidade não é oponível de imóvel oferecido em garantia real (art. 3º, V, da Lei 8.009/90) – Recurso negado.

Existência de outro bem dado em garantia – Menor onerosidade do devedor – Descabimento – Inúmeras tentativas de alienação do maquinário ofertado em garantia antes da penhora do imóvel – Execução que se realiza no interesse do credor (art. 797 do CPC) - Recurso negado.

Recurso negado.*

Trata-se de agravo de instrumento interposto de decisão de fls. 626/632, em execução de título extrajudicial movida pelo Banco agravado em face do agravante, que rejeitou impugnação à penhora do imóvel do executado de matrícula nº 15.641, RI de Piraju/SP.

Insurge-se o executado sustentado a impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família. Afirma que no caso a finalidade do financiamento foi a aquisição de uma máquina colheitadeira de café que seria utilizada na propriedade de seu sogro. Garante que o crédito não foi utilizado em benefício da família, não se aplicando a exceção prevista no artigo 3º, inciso V, da Lei 8.009/90. Alega inexistir má-fé. Aduz excesso de penhora pela existência de outra garantia instituída na cédula rural, qual seja, a própria máquina adquirida com o valor do financiamento executado. Sustenta que a execução deve ser promovida pelo modo menos gravoso ao executado. Pugna pelo provimento do recurso.

Recurso que se processa com efeito suspensivo e respondido (fs. 154/162).

É o relatório.

VOTO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto de decisão de fls. 626/632, em execução de título extrajudicial movida pelo Banco agravado em face do agravante, que rejeitou impugnação à penhora do imóvel do executado de matrícula nº 15.641, CRI de Piraju/SP.

O Banco agravado move execução de título extrajudicial em face do agravante, com base em cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 20/25659-0, executando-se o valor de R\$108.607,99 (fls. 01/08).

O crédito decorrente da referida cédula rural destinou-se ao financiamento de uma colheitadeira de café a ser localizada no sítio São Miguel, de propriedade de Silvio Roberto Favaro (sogro do executado). Deu-se em garantia, em penhor cedular de primeiro grau, o próprio maquinário objeto do financiamento e, em hipoteca cedular de segundo grau, o imóvel de matrícula nº 15.641, CRI de Piraju/SP (fls. 14/19).

Para fins de adimplemento da obrigação, a colheitadeira foi penhorada (fls. 140, 145/146). Em tentativas infrutíferas de alienação do bem, foram realizados quatro leilões sem ofertas (fls. 259, 282, 324 e 408). O d. juízo a quo determinou o levantamento da penhora do maquinário (fls. 420)

O Banco exequente requereu a penhora do imóvel dado em garantia (fls. 535/537), deferido pelo Juiz (fls. 554/555).

O executado agravante impugnou a penhora por se tratar de bem de família. Alegou que o bem constricto é seu único imóvel residencial. Afirmou que, atualmente, reside em imóvel do seu sogro e loca seu imóvel (matrícula nº 15.641, CRI de Piraju/SP) para manter as despesas do filho que cursa Direito em Londrina. Defendeu a inaplicabilidade do artigo 3º, V, da Lei 8.009/90, por não ter a garantia sido prestada ou revertido em benefício da família. Mencionou o artigo 805 e afirmou que *“o bem dado em penhor cedular se encontra à disposição do credor, que poderia até mesmo adjudicá-lo em seu favor, pelo seu valor de mercado, caso a alienação a terceiros não seja possível”* (fl. 567/573).

Manifestou-se o Banco exequente pleiteando a manutenção da penhora e sustentando que *“a penhora de bem de família dado em garantia hipotecária para cédula de crédito rural é legal e coerente com os princípios de boa-fé, pois respeita os termos pactuados entre as partes e a finalidade específica da garantia prestada”* (fls. 605/608).

A decisão agravada rejeitou a impugnação à penhora, sendo assim fundamentada:

“Vistos.

1. (...)

2. Às fls. 567/573, o coexecutado Nelson apresentou impugnação à penhora realizada frente ao imóvel descrito sob o nº 15.641, CRI de Piraju/SP, alegando, em síntese, tratar-se de bem de família, abarcado pelo manto da

impenhorabilidade.

Instado a se manifestar, o Exequente a rejeição das alegações lançadas pelo coexecutado, com o prosseguimento do feito (fls. 605/608).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Depreende-se dos documentos colacionados aos autos que o imóvel, de fato, é a única propriedade imóvel dos executados na comarca (fls. 574/575).

Resta analisar a viabilidade da penhora sobre bem de família dado espontaneamente em garantia.

O art. 1º da Lei nº 8.009/90 estabelece que "o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei". Na hipótese de o casal ou entidade familiar ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a lei protege um único, recaindo a escolha no de menor valor (art. 5º, caput e parágrafo único, da mesma Lei).

Assim, a impenhorabilidade estabelecida na legislação recai apenas sobre o bem (no singular) destinado à residência da pessoa ou de sua família, ou mesmo para eventual subsistência, sendo necessária a demonstração de tal condição nos autos.

O artigo 3º, inciso V, da Lei excepciona a regra da impenhorabilidade nos seguintes termos:

"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".

Essa hipótese de exceção é aplicável à hipótese. O imóvel constrito foi dado em garantia real, por meio do instrumento de constituição de hipoteca acostado junto à exordial, com o consentimento da executada (fls. 14/19), servindo de garantia da obrigação assumida com a parte exequente.

O oferecimento do bem em garantia implicou renúncia ao direito de impenhorabilidade por parte dos garantidores. E a executada não apontou qualquer vício na celebração do contrato firmado entre as partes.

A esse respeito, lanço mão, como razões de decidir, de trecho da decisão firmada no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2213019-89.2022.8.26.0000, de relatoria do eminente Desembargador Marco Fábio Morsello, deste E. Tribunal: (...)

Assentes tais premissas, REJEITO a impugnação à penhora, mantendo a constrição judicial.

Ato contínuo, cumpra-se a decisão de fls. 554/555, em seus ulteriores termos.

Int."

Pelo meu voto nega-se provimento ao recurso.

Sustenta a executada agravante a impenhorabilidade do imóvel matrícula nº 15.641, RI de Piraju/SP, alegando se tratar de bem de família.

A Lei 8.009/90 merece interpretação ampliativa, por visar a proteção da entidade familiar, nos termos do que dispõe a Carta Magna. Assim sendo, o que se visa proteger, ao determinar a impenhorabilidade do bem de família, é justamente não privá-la de, ao menos, ter onde residir, garantindo-lhe a aplicação do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana.

Dispõem os artigos 1º e 4º da Lei 8.009/90:

Art. 1º. “O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.”

Art. 4º. “Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente”.

O art. 3º da referida Lei 8.009/90 prevê as situações em que não se enquadra a impenhorabilidade.

Dispõe o art. 3º, V da Lei 8.009/90: **“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 entidade familiar”.**

A hipoteca, direito real de garantia, assegura ao credor o pagamento da dívida, gerando efeito de sequele, sendo facultado ao credor opor seu direito a quem quer que o detenha.

Nesse sentido lição de Orlando Gomes: **“A finalidade da hipoteca é atingida pelo direito do credor de penhorar o bem gravado, seja quem for seu detentor por qualquer título, e promover sua venda judicial, para pagar, com preferência sobre outros credores”** (in Direitos Reais, ed. 14ª, Ed. Forense, RJ, 1999, p. 376).

Portanto, considerando que o ônus real (hipoteca) que grava o imóvel acompanha a coisa onde quer que esteja, legítima a penhora realizada na ação de execução originária.

A prova documental demonstra que o imóvel foi dado pelo executado agravante como garantia hipotecária à dívida constituída na cédula rural pignoratícia e hipotecária exequenda (fls. 14/19).

Revela-se contrária ao princípio da boa-fé objetiva a conduta do agravante oferecer o imóvel como garantia hipotecária de cédula de crédito rural para posteriormente pugnar pela sua impenhorabilidade.

O comportamento contraditório é vedado pelo ordenamento jurídico em consonância com os princípios da boa-fé objetiva e proibição do venire contra factum

proprium.

Sobre o tema já decidiu o STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. CONDUTA QUE FERE A ÉTICA E A BOA-FÉ. PRECEDENTES. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior, é assente no sentido de que "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. 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)" (REsp n. 1.782.227/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 29/8/2019.)

2. Não é cabível a fixação de honorários recursais, in casu, porquanto, além de não ter sido fixada tal verba nas instâncias ordinárias, a ação que originou o presente recurso especial é agravo de instrumento, sendo inaplicável o art. 85, § 11, do CPC/2015, diante da disposição prevista no art. 25 da Lei 12.016/2009.

Precedente.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.368.439/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 22/11/2023.)

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL RECONHECIDO COMO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. CONDUTA QUE FERE A ÉTICA E A BOA-FÉ.

1. Ação declaratória de nulidade de alienação fiduciária de imóvel reconhecido como bem de família.

2. Ação ajuizada em 23/08/2013. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é dizer se é válida a alienação fiduciária de imóvel reconhecido como bem de família.

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 contra a boa-fé e a eticidade, ínsitas às relações negociais.

7. Ademais, tem-se que a própria Lei 8.009/90, com o escopo de proteger o bem destinado à residência familiar, aduz que o imóvel assim categorizado não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, mas em nenhuma passagem dispõe que tal bem não possa ser alienado pelo seu proprietário.

8. Não se pode concluir que o bem de família legal seja inalienável e, por conseguinte, que não possa ser alienado fiduciariamente por seu proprietário, se assim for de sua vontade, nos termos do art. 22 da Lei 9.514/97.

9. Recurso especial conhecido e não provido.” (STJ - REsp 1560562 / SC 2015/0254708-7, Rel. Min. Nancy Andrighi (1118), j. 02/04/2019, Data da Publicação: 04/04/2019, T3 – 3ª T.).

Ademais a tese de impenhorabilidade do imóvel com a argumentação de que o devedor e sua família não foram beneficiários da dívida contraída (fls. 09/10) também não prospera.

Além de constar na cédula rural, o próprio executado agravante reconheceu nos autos de origem e nas razões recursais que o maquinário adquirido com o financiamento se destinou a propriedade de seu sogro, Silvio Roberto Fávaro.

Mencionou ainda que, atualmente, reside gratuitamente em imóvel fornecido por Silvio, por ter alugado a sua casa (imóvel de matrícula nº 15.641, objeto do recurso) para custear as despesas da universidade de seu filho.

Diante de tamanho vínculo e dependência financeira do executado em relação ao seu sogro Silvio, infere-se que a cédula rural pignoratícia e hipotecária beneficiou sua entidade familiar.

Por isso, correta a decisão agravada ao rejeitar a impugnação afastando a tese da impenhorabilidade do imóvel.

Nesse sentido:

Agravo de instrumento. "Execução de título extrajudicial" (sic). Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, que visava ao reconhecimento de que um imóvel urbano do executado é

bem de família. Inconformismo. Não cabimento. Bem de família. Ausência de caracterização. Imóvel dado em garantia hipotecária do título exequendo. Exceção à impenhorabilidade. Artigo 3º, V, da Lei nº 8.009/1990. Precedentes desta E. 15ª Câmara de Direito Privado. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2323354-10.2024.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmeira D'Oeste - Vara Única; Data do Julgamento: 11/11/2024; Data de Registro: 11/11/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a tese de impenhorabilidade do imóvel. Inconformismo do executado. Devedor que afirma a invalidade da garantia pela ausência de registro no cartório de imóveis e condição de impenhorabilidade por tratar-se de bem de família. Não acolhimento. Comportamento contraditório do devedor que fere a boa-fé objetiva contratual, uma vez que há nos autos acordo assinado pelos executados e homologado pelo juízo no qual há expressa disposição do imóvel como garantia da dívida. 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. Aplicação do artigo 3º, V da lei 8.009/90. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2275012-65.2024.8.26.0000; Relator (a): REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024)

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel formulada pela executada e seu cônjuge, ora agravantes. Exceção legal à impenhorabilidade do bem de família configurada (art. 3º, V, Lei 8.009/90). Execução da garantia real hipotecária é medida que se dá no âmbito do título extrajudicial garantido. Ausente qualquer irregularidade na excussão da hipoteca convencional. Desnecessidade de comprovação de reversão de benefícios oriundos do contrato garantido em favor da entidade familiar, porque a própria executada firmou a cédula rural na condição de devedora, garantindo-a com o próprio imóvel, contando com assinatura, no próprio título, do outro proprietário. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2204669-78.2023.8.26.0000; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palestina - Vara Única; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024)

EXECUÇÃO – Imóvel dado como garantia de dívida

decorrente de Cédula de Crédito Bancário (Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária) – Alegação de impenhorabilidade por se tratar de bem de família – Impossibilidade – Inteligência do art. 3º, V, da Lei 8.009/90 – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2203121-86.2021.8.26.0000; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2021; Data de Registro: 06/10/2021)

“*PENHORA – Cédula de Crédito Bancário – Alegação de impenhorabilidade, uma vez que é o imóvel é bem de família - Inadmissibilidade – Bem que foi dado em garantia hipotecária na cédula de crédito, voluntariamente – Hipótese em que não cabe a pretensa exclusão – Inteligência do artigo 3º, inciso V da Lei 8009/90 - Decisão mantida – Recurso não provido*” (Agravo de Instrumento 2226409-34.2019.8.26.0000, Rel. Heraldo de Oliveira, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 21/11/2019).

Quanto à alegação de excesso de penhora por existir outro bem dado e garantia, não prospera a alegação do agravante.

De fato, consta da cédula rural executada duas garantias: (i) a própria colheitadeira de café objeto do financiamento; e (ii) o imóvel de matrícula nº 15.641, CRI de Piraju/SP (fls. 14/19 dos autos de origem).

Ainda que o agravante pleiteie a execução de forma menos gravosa (art. 805 CPC), verifica-se que, antes de pugnar pela penhora do imóvel, as tentativas dos leilões do maquinário dados em garantia foram infrutíferos (fls.259, 282, 324 e 408).

Considerando que a execução se realiza no interesse do exequente (artigo 797 do CPC); buscando o Banco credor o cumprimento da obrigação desde 2015, quando ajuizou o processo de origem; e que se efetivaram inúmeras tentativas infrutíferas de alienação do maquinário dado em garantia, sem sucesso, somente resta levar avante a penhora do imóvel, também oferecido em garantia, como forma de dar satisfatividade à própria execução.

Por tais fundamentos, **nega-se provimento** ao recurso.

FRANCISCO GIAQUINTO
RELATOR