



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366563

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2039694-68.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes MARIA CATARINA DE SALVI BASTON, FÁBIO ALEXANDRE SALGADO BASTON, THALITA DE SALVI BASTON e THAIS DE SALVI BASTON, é agravado VIBRA ENERGIA 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: 46696

AGRV. Nº: 2039694-68.2025.8.26.0000

COMARCA: CAMPINAS

AGTES.: MARIA CATARINA DE SALVI BASTON E OUTROS

**AGDA.: VIBRA ENERGIA S.A (NOVA DENOMINAÇÃO DA PETROBRAS
DISTRIBUIDORA S/A)**

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução por quantia certa contra devedor solvente – Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil com Licença de Uso de Marca e Outros Pactos com Garantia Hipotecária - Decisão rejeitou impugnação à penhora do imóvel matrícula 65.423 do RI de Campinas/SP, ofertado em garantia - Penhora do imóvel – Cabimento – Imóvel dado voluntariamente pelos executados em garantia hipotecária – A impenhorabilidade não é oponível de imóvel oferecido em garantia real (art. 3º, V, da Lei 8.009/90) – Precedentes - Recurso negado.

Trata-se de agravo de instrumento interposto de decisão de fls. 474/476, com embargos acolhidos (fls. 493), em execução de título extrajudicial movida pela agravada em face dos agravantes e outros, que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel de matrícula 65.423 do RI de Campinas/SP, ofertado em garantia.

Agravam os executados sustentando a inaplicabilidade do artigo 3º da Lei 8.009/90 ao caso. Alegam que *“o bem foi dado em garantia anteriormente em favor de dívida contraída exclusivamente por terceiro, sendo este a empresa VIT. III AUTOPOSTO LTDA, e não dos Agravantes que são quem reside e tem a propriedade do local”* (fl. 05). Afirma que em não se tratando de hipoteca constituída como garantia de dívida do próprio grupo familiar que reside no imóvel, não se aplica a exceção à impenhorabilidade do bem de família. Pugnam pelo provimento do recurso.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 14/25).

É o relatório.

VOTO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto de decisão de fls. 474/476, com embargos acolhidos (fls. 493), em execução de título extrajudicial movida pela agravada em face dos agravantes e outros, que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel de matrícula 65.423 do RI de Campinas/SP, ofertado em garantia.

A agravada move execução de título extrajudicial em face dos agravantes, com base no inadimplemento do Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil com Licença de Uso de Marca e Outros Pactos com Garantia Hipotecária

(ausência de pagamento de notas fiscais), executando-se o valor de R\$ 695.165,69 (fls. 01/08).

O referido contrato fora constituído com garantia hipotecária dos imóveis de matrícula 36.560 e 65.423, ambos da RI de Campinas, pertencentes aos sócios da empresa executada, Fábio e Maria Catarina, bem como às demais outorgantes hipotecantes, também executadas, Thalita e Thais (fls. 53/59).

Após citação dos executados e extinção dos embargos à execução (nº 1018702-91.2021.8.26.0114) (decisão de fl. 216), a exequente requereu a penhora dos imóveis dados em garantia (fls. 219).

O d. Juízo a quo determinou a penhora dos referidos imóveis em decisão de fls. 237/238 (anotação nas matrículas às fls. 288/294 e 320/325).

Os agravantes executados apresentaram exceção de pré-executividade, alegando a impenhorabilidade do imóvel de matrícula 65.423, por ser bem de família. Garantiram que as executadas Thais e Maria Cristina residem no local. Mencionaram, que o bem fora dado em garantia à uma dívida contraída exclusivamente por terceira pessoa, a empresa VIT. III AUTOPOSTO LTDA, fato que afasta a exceção à impenhorabilidade.

Informaram, ainda, que “os demais imóveis existentes em nome dos Excipientes já foram objeto de penhora em outros autos, um deles inclusive, o de matrícula nº 36.560, já fora alienado em hasta pública e, os outros (matrículas nºs 33.023 e 33.024), em que há copropriedade com pessoas alheias à estes autos e que já possuem data para alienação em leilão judicial. Bem por isso, não podem ser levados em consideração para fins de análise do requisito estabelecido pelo art. 5º da Lei 8.009/90”.

Pugnaram pelo acolhimento à exceção de pré-executividade, com a declaração da impenhorabilidade do imóvel (fls. 357/366). Exibiram documentos para comprovar que as executadas residem no local (fls. 402/ 419).

Manifestou-se a agravante sustentando a penhorabilidade do imóvel ofertado em garantia hipotecária, bem como alegando ausência de provas capazes de comprovar a residência das executadas no local. Afirmou que o posto garantido pertencia à família dos excipientes, de modo que todos se beneficiaram do negócio. Além disso, apresentou pesquisa de imóveis em nome dos executados, indicando a existência de diversos bens sequer mencionados nos autos (fls. 423/471).

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

“Vistos.

A exceção de pré-executividade é remédio jurisprudencial usado para desconstituir a execução, independentemente da produção de provas, já a impenhorabilidade de bem de família é matéria de ordem pública. Assim, recebo a petição de fls. 357/366 não como exceção de pré-executividade, mas como impugnação.

Acolho a impugnação à penhora de fls. 357/366.

De fato, os executados comprovaram que o imóvel penhorado se trata de bem de família, de modo a atrair a impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/90.

As contas juntadas às fls. 402/411 são destinadas ao endereço do imóvel em questão (rua Domingos Paulino, nº 87, bairro Taquaral, Campinas/SP). Além disso, o mesmo endereço constou na procuração de fls. 367/373.

E, tanto moram lá os devedores, que lá foram citados (fls. 168 e 186/187).

Quanto à alegação do exequente de que o bem não é utilizado como residência pelos executados, haja vista que as portas e janelas nas fotografias estão fechadas e as televisões desligadas, bem como um dos guarda roupas aparenta-se vazio, não deve prosperar. Isso porque, não são indícios suficientes para aduzir que os executados não moram no imóvel. Nesse sentido, o mesmo raciocínio aplica-se as contas de água, que variam consideravelmente de 0 à 14 de consumo.

No mais, ressalto que a previsão do art. 1.714 do CC não se confunde com o conceito trazido pela Lei 8.009/90, sendo possível o reconhecimento da impenhorabilidade ainda que sem registro do imóvel como bem de família e que a propriedade de um único imóvel não é requisito legal, como se verifica no art. 5º, parágrafo único, da mesma lei. No mais, a parte exequente não demonstrou que o imóvel não era residência da parte executada, ônus que lhe cabia. A propósito (...)

Ante o exposto, dou por levantada a penhora que recaiu sobre o imóvel descrito na matrícula nº 65.423, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, de fls. 320/325. Servirá a presente como mandado para averbação.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.”

A exequente opôs embargos de declaração, alegando omissão com relação ao fato de o imóvel ter sido ofertado em garantia hipotecária (fls. 479/483).

Manifestação dos executados às fls. 491/492.

O Juiz a quo acolheu os embargos declaratórios, mantendo a penhora do imóvel, em decisão proferida nos seguintes termos:

“Vistos.

Recebo os embargos declaratórios, por serem tempestivos.

Realmente, a decisão não se pronunciou sobre o fato de que o imóvel foi oferecido em garantia hipotecária, o que, de resto, fora agitado pela embargante a fls.427.

Faço-o agora.

Quem oferece imóvel em hipoteca não tem o socorro da impenhorabilidade, conforme exceção expressamente prevista na Lei 8.009/90, art.3º, V.

Mais claro que isso, impossível.

Posto isso, ACOLHO os embargos de declaração opostos pela exequente, para rejeitar a impugnação dos executados e manter a penhora sobre o imóvel hipotecado, matrícula 65423 do 2º CRI de Campinas/SP, nomeada depositária Maria Catarina de Salvi Baston.

Caso tenha sido cancelada a av.7 (fls.324), se requerido pela exequente, averbe-se novamente a penhora na matrícula, via ONR.

***Manifeste-se a exequente em termos de prosseguimento.
Intimem-se”***

Pelo meu voto nega-se provimento ao recurso.

Sustenta a executada agravante a impenhorabilidade do imóvel matrícula 65.423, RI de Campinas/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 ofertado pelos executados para garantir o integral cumprimento das cláusulas contidas no contrato de

Promessa de Compra e Venda Mercantil com Licença de Uso da Marca e Outros Pactos exequendo (fls. 53/59).

Revela-se contrária ao princípio da boa-fé objetiva a conduta dos agravantes oferecer o imóvel como garantia hipotecária 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 os executados não foram beneficiários da dívida contraída também não prospera.

O VIT. III AUTOPOSTO LTDA, promissário-comprador no contrato exequendo, possui como sócios os executados Fábio Alexandre Salgado Baston e Maria Catarina de Salvi Baston.

Na escritura de constituição de garantia hipotecária há indicação expressa de Fábio alegando que “não reside com a sua família em nenhum dos imóveis ora dados em garantia, que possui outros imóveis além destes e que a presente hipoteca é dada para permitir a concretização do negócio entre a interveniente, da qual ele é sócio, e a BR, em que os rendimentos auferidos pela interveniente contribuem diretamente para o sustento de sua família” (fls. 56/57)

No mesmo sentido, consta declaração de Maria Catarina afirmando que “reside no imóvel descrito na letra “B” do item “Primeiro”, que possui outros imóveis além destes, e que a presente hipoteca é dada para permitir a concretização de negócio entre a interveniente, da qual ela é sócia, e a BR, em que os rendimentos auferidos pela interveniente contribuem diretamente para o sustento de sua família”. (fl. 57)

Além disso, compulsando a matrícula do imóvel em questão, verifica-se que sua propriedade decorre de partilha, sendo Maria Catarina viúva meeira e os demais agravantes (Fábio, Thais e Thalita), herdeiros, confirmando a relação familiar dos executados (fls. 320/325).

Considerando que na mencionada escritura de constituição de garantia hipotecária consta que Thais, Thalita e Maria Catarina residiam no imóvel em referência (fl. 57) e os sócios da empresa declararam expressamente que os rendimentos auferidos pela VIT. III AUTOPOSTO LTDA contribuem diretamente para o sustento de sua família, resta evidente que todo o grupo familiar executado se beneficiou com o negócio jurídico objeto da execução.

De se ressaltar ainda que, em consulta realizada pela exequente agravada em outubro de 2024, verificou-se a existência de inúmeros imóveis em nome dos agravantes, além dos ofertados em garantia (fls. 443/471 dos autos de origem).

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. Impugnação à penhora. Bem de família. Não reconhecimento. Lei 8.009/90. Hipótese dos autos se subsumindo à exceção prevista no art. 3º, V, da Lei 8.009/90. Imóvel dado em hipoteca como garantia de débito contraído por pessoa jurídica que tem como sócios o agravante e sua esposa. Situação em que se presume ter o mútuo exequendo sido contraído em benefício indireto da entidade familiar. Penhora válida. Precedentes. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2341951-61.2023.8.26.0000; Relator (a): Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2024; Data de Registro: 12/04/2024)

Locação comercial – Embargos de terceiro – Alegação de impenhorabilidade do bem de família – Sentença de improcedência – Apelo do embargante – Improvimento – Imóvel dado em caução no contrato de locação comercial, pela pessoa jurídica da qual o embargante é sócio – Embargante que assinou, em nome da pessoa jurídica, a entrega do imóvel em caução – Impossibilidade, nesse contexto, de se reconhecer a impenhorabilidade por ser o imóvel caracterizado como bem de família – Conduta do embargante que representa comportamento contraditório, violando a boa-fé objetiva – Imóvel oferecido livremente pelo executado como garantia locatícia – Renúncia à proteção legal invocada – Impenhorabilidade corretamente afastada em primeiro grau – Precedentes desta Câmara e deste Tribunal – Sentença mantida – Apelo improvido. (TJSP; Apelação Cível 1009681-13.2022.8.26.0161; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024)

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 Trolly; 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 pretensão 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).

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

**FRANCISCO GIAQUINTO
RELATOR**