



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378811

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2114157-78.2025.8.26.0000, da Comarca de Hortolândia, em que é agravante JONAS NUNES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS GOVERNADOR LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2114157-78.2025.8.26.0000

Comarca: Hortolândia

Agravante: Jonas Nunes dos Santos

Agravado: Empreendimentos Imobiliários Governador Ltda.

Voto nº 65.133 (m)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO LEGAL. EXCESSO DE PENHORA.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a impugnação à penhora de imóvel, alegando que o bem é utilizado para moradia e que há excesso de penhora. O agravante sustenta que o imóvel está registrado em nome da exequente, invalidando a penhora.

II. Questão em Discussão: verificar se o imóvel penhorado é alcançado pela impenhorabilidade do bem de família e se há excesso de penhora que justifique a desconstituição da expropriação.

III. Razões de Decidir: III.1. O agravante não impugna objetivamente os fundamentos da decisão que afastou a impenhorabilidade, reconhecendo que o credor se enquadra na exceção prevista no inciso II do artigo 3º da Lei n. 8.009/90; III.2. A desproporção entre o valor do bem e a dívida não é fundamento legal para desconstituição da penhora, pois valores excedentes serão devolvidos ao titular; III.3. Não há comprovação de patrimônio livre que configure alteração da penhora ou violação à menor onerosidade. A execução se processa no interesse do credor (art. 797, CPC).

IV. Dispositivo e Tese: Hipótese de exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no inciso II do artigo 3º da Lei n. 8.009/90.

AGRAVO DESPROVIDO.

1.- Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 187, que rejeita a impugnação à penhora, indicando que o bem constrito não é alcançado pela

impenhorabilidade do bem de família, ante a regra do inciso II do artigo 3º da Lei n. 8.009/90.

Em razões de recurso, sustenta que utiliza o imóvel para fins de moradia e que há excesso de penhora, já que o valor do bem é muito superior ao valor da dívida. Requer a observância do princípio da menor onerosidade e observância do rol de preferência de constrição. Aduz, ainda, que o terreno encontra-se registrado em nome da exequente, a invalidar a penhora.

Ante os princípios da celeridade e da razoável duração do processo insertos nos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil, considerando-se a solução do recurso, dispensadas contrarrazões com determinação de remessa ao julgamento virtual.

É o relatório.

2.- O agravo não comporta provimento.

Observa-se que o recorrente não confronta e nem impugna de objetivamente os fundamentos esposados pelo r. Juízo para afastar a impenhorabilidade. Ao revés, reconhece que o credor se enquadra na hipótese prevista no inciso II do artigo 3º da Lei n. 8.009/90: *“Titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato”*.

Portanto, por se ajustar especificamente a uma das hipóteses legais de inoponibilidade do bem de família, a decisão deve ser mantida pelos fundamentos lançados.

Eventual desproporção entre o valor do bem e o valor da dívida não é fundamento com lastro legal para desconstituição da expropriação – isto porque, concluída a alienação judicial, eventuais valores sobejantes ao pagamento do crédito serão entregues ao titular do bem.

Quanto à ordem preferencial do artigo 835, CPC, vê-se que fora realizada anteriormente à constrição combatida pesquisa SISBAJUD (fl. 97), a qual restou infrutífera. O agravante-executado não comprova a existência de patrimônio livre sob sua titularidade que se enquadre nos incisos II a IV do referido dispositivo legal, pelo que não há violação à ordem legal, tratando-se de arguição genérica e aleatória.

Igualmente genérica é arguição de onerosidade excessiva, já que não demonstra por quais meios pretende realizar a quitação do débito, para que sejam considerados em substituição à penhora – e, nesse ponto, destaca-se que a execução é processada conforme interesse do credor (artigo 797, CPC).

Ao cabo, inexistente qualquer vício formal quanto à penhora, pois a decisão de fls. 142/143 é expressa em

determinar a “*penhora dos direitos que o executado possui sobre o imóvel*” – o que alcança e respeita a titularidade formal da exequente-agravada sobre o bem.

3. A decisão recorrida deve ser mantida como lançada.

AGRAVO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator