



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386493

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026175-26.2025.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que são agravantes EDUARDO HENRIQUE ALVES FRANÇA e CARLINE OLIVEIRA NAGANO FRANÇA, é agravado BANCO BRADESCO 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: **Deram 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 sem voto), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E FRANCISCO GIAQUINTO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRV. Nº: 2026175-26.2025.8.26.0000

AGVTE.: EDUARDO HENRIQUE ALVES FRANÇA E OUTRA

AGVDO.: BANCO BRADESCO S/A

COMARCA: FRANCA

JUIZ: EWERTON MEIRELIS GONÇALVES

VOTO Nº: 7.498

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação e manteve penhora sobre direitos dos executados sobre bem imóvel, financiado, que alegava impenhorabilidade por se tratar de bem de família.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em determinar se os direitos aquisitivos sobre imóvel alienado fiduciariamente, utilizado como residência, são impenhoráveis nos termos da Lei 8.009/1990.

III. Razões de Decidir: Extensível a proteção dada pela Lei 8.009/1990 aos direitos aquisitivos sobre imóvel, se utilizado como residência. Precedentes do STJ e TJSP.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso provido.

Tese de julgamento: Proteção da Lei 8.009/1990 aplica-se a direitos aquisitivos sobre imóvel, se preenchidos os requisitos.

Legislação Citada: Lei 8.009/1990, art. 1º, caput; Código de Processo Civil, art. 835, XII.

Jurisprudência Citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp nº 1.940.748/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 23.10.2023; TJSP, Agravo de Instrumento 2275200-92.2023.8.26.0000, Rel. Álvaro Torres Júnior, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 13/05/2024

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão copiada a fls. 128/129, que, em execução de título extrajudicial, rejeitou a impugnação e manteve a penhora sobre os direitos dos executados em relação ao imóvel matriculado sob o nº 31.383 do 2º CRI de Franca/SP.

Recorrem os executados (fls. 1/10), sustentando, em síntese, a impenhorabilidade do bem, sob a alegação de que residem no imóvel objeto de financiamento imobiliário e, por não possuir outro imóvel, fazem jus à proteção da Lei 8.009/1990. Aduz que a proteção é extensiva aos direitos aquisitivos. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão.

Deferido efeito suspensivo ao recurso (fls. 133).

Em juízo de admissibilidade verifica-se que o recurso é tempestivo, foi devidamente processado e preparado, com resposta (fls. 137/142).

É o relatório.

Com efeito, inexistente óbice à penhora dos direitos que os executados detêm sobre o bem imóvel, nos termos do art. 835, XII, do Código de Processo Civil:

“Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

[...] XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia”

A propósito, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora, porém nada impede que os direitos do devedor fiduciante,

oriundos do contrato, sejam constrictos. Confira-se:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. ERRO MATERIAL, OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INVIABILIDADE DE PENHORA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. [...] 2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias" (AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021). 3. O entendimento no sentido de que o bem não era de propriedade do ora insurgente, portanto não podia ser objeto de penhora para pagamento de suas dívidas, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior - Súmula 83/STJ. 4. A Corte a quo atestou que a condição de imóvel adquirido por alienação fiduciária em garantia constava na petição inicial; a unidade imobiliária não pertencia, portanto, aos executados; inexistência de participação do credor fiduciário no polo passivo da execução; e viabilidade de penhora, se assim convier ao exequente, apenas sobre eventuais direitos de titularidade do executado sobre o imóvel. Súmulas 5 e 7/STJ. [...] 6. Dessa forma, "como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constrictos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária" (AgInt no AREsp n. 644.018/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 10/6/2016). Ao afastar a penhora, o aresto respeitou a jurisprudência desta Corte Superior - óbice da Súmula n. 83/STJ. [...] 8. Agravo

interno desprovido.” (AgInt nos EDcl no REsp nº 1.940.748/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23.10.2023, DJe de 26.10.2023, destaquei)

Da mesma forma, a proteção garantida pela Lei nº 8.009/90 é estendida aos direitos aquisitivos, desde que preenchidos os requisitos para tanto.

Extraí-se dos autos, suficientemente, o caráter familiar do bem cujos direitos foram penhorados (fls. 88). Na declaração de imposto de renda de fls. 51/60 não há indicação de outro imóvel de propriedade de Eduardo Henrique Alves França, as contas de consumo e fotografias (fls. 94/122) indicam que os executados e sua família residem no local.

Ressalte-se que a Lei nº 8.009/1990 sequer exige que a entidade familiar seja proprietária de um único imóvel para que se possa caracterizá-lo como bem de família, tanto que mantém a impenhorabilidade de um dos imóveis residenciais, caso a entidade familiar habite em mais de um imóvel, conforme disposto em seu art. 5º. Vejamos:

“Art. 5º 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.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil”.

Respeitado o entendimento do Douto Magistrado *a quo*, tenho por demonstrado que o bem de matrícula nº 31.383 do 2º CRI de Franca/SP constitui

moradia dos devedores, revestindo-se os direitos aquisitivos de caráter impenhorável, nos termos do artigo 1º, *caput*, da Lei 8.009/1990.

Nesse sentido já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça e este E. Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INEXISTÊNCIA. PENHORA DE DIREITOS DO DEVEDOR SOBRE IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL DE ALTO PADRÃO. IRRELEVÂNCIA. APLICAÇÃO DA REGRA DA IMPENHORABILIDADE. POSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. 1. A discussão versa em saber se os direitos econômicos do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família em execução de título extrajudicial (contrato de confissão de dívida) promovido por terceiro. 2. Nos termos do art. 1.022, I, II e III, do CPC/2015, destinam-se os embargos de declaração a expungir do julgado eventual omissão, obscuridade ou contradição, ou ainda a corrigir erro material, não se caracterizando via própria ao rejugamento da causa. 3. Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, para efeito da proteção do art. 1º da Lei n. 8.009/1990, basta que o imóvel sirva de residência para a família do devedor, sendo irrelevante o valor do bem. Isso porque as exceções à regra de impenhorabilidade dispostas no art. 3º do referido texto legal não trazem nenhuma indicação nesse sentido. Logo, é irrelevante, a esse propósito, que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão. 4. A intenção do devedor fiduciante, ao oferecer o imóvel como garantia ao contrato de alienação fiduciária, não é, ao fim e ao cabo, transferir para o credor fiduciário a propriedade plena do bem, diversamente do que ocorre na compra e venda, mas apenas garantir o adimplemento do contrato de financiamento a que se vincula, objetivando que, mediante o pagamento integral da dívida, a propriedade plena do bem seja restituída ao seu patrimônio. 5. Por isso, em se tratando do único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos

estarão igualmente protegidos como bem de família, em ação de execução movida por terceiro estranho ao contrato garantido por alienação fiduciária, razão pela qual, enquanto vigente essa condição, sobre ele deve incidir a garantia da impenhorabilidade a que alude o art. 1º da Lei 8.009/1990. 6. No caso, sendo o recorrido possuidor direto do imóvel dado em garantia do contrato de alienação fiduciária firmado para aquisição do próprio imóvel e constatado pelo Tribunal de origem que o bem destina-se à residência do executado e de sua família, há de ser oposta ao terceiro exequente a garantia da impenhorabilidade do bem de família, no que tange aos direitos do devedor fiduciário. 7. Recurso especial desprovido. (REsp n. 1.726.733/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020, Destacamos).

PENHORA – Bem de família – Direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia – Impenhorabilidade – Ocorrência – Incidência da Lei nº 8.009/1990 sobre tais direitos – Proteção legal à moradia que se estende aos direitos do fiduciante decorrentes do contrato de alienação fiduciária – Prova dos autos suficiente da utilização do imóvel como moradia: conta de energia elétrica, certidão de citação do devedor no imóvel e fotografias – Decisão reformada – Levantamento da penhora – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2275200-92.2023.8.26.0000; Relator (a): Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/05/2024; Data de Registro: 14/05/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Penhora. Incidência sobre direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia. Alegação de se cuidar de "bem de família". Comprovação de que o imóvel é utilizado como residência da agravante. Incidência do disposto no art. 1º, da Lei nº 8.009/90. Impugnação acolhida. Precedentes desta C. Câmara. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2134600-55.2022.8.26.0000; Relator (a): REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2022; Data

de Registro: 13/09/2022)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PENHORA Direitos aquisitivos sobre imóvel alienado fiduciariamente. Impenhorabilidade reconhecida por se tratar de bem de família. Possibilidade. Proteção que alcança o devedor fiduciante, desde que comprovado que o bem lhe serve de residência, situação que se verificou no presente caso. Impenhorabilidade corretamente reconhecida. Decisão mantida. Recurso não provido. Inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material. Embargos de declaração rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2038451-94.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2022; Data de Registro: 24/08/2022)

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso** para reconhecer a impenhorabilidade dos direitos dos executados sobre o imóvel de matrícula nº 31.383 do 2º CRI de Franca/SP.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator