



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394414

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040689-81.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que são agravantes CLÁUDIA TERUMI OKUMURA RODRIGUES e MAURÍCIO JERÔNIMO RODRIGUES, são agravados TANIA PAIVA NAVARRO MAIURI e MAURO NAVARRO MAIURI.

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 DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARIO CHIUHITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2040689-81.2025.8.26.0000

Relator(a): MARIO CHIUVITE JUNIOR

Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Foro de Barueri (1ª Vara Cível)

Agravantes: Cláudia Terumi Okumura Rodrigues e outro

Agravado: Tania Paiva Navarro Maiuri e outro

Juiz de Direito: Dr. Bruno Paes Straforini.

VOTO Nº 7416

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. DIREITOS AQUISITIVOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento interposto por Cláudia Terumi Okumura Rodrigues e outro contra decisão que estendeu a impenhorabilidade conferida ao bem de família aos direitos de aquisição do imóvel da agravada, reconhecendo a proteção legal da moradia.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Os agravantes argumentam que a proteção conferida ao bem de família não é absoluta, especialmente quando o imóvel possui elevado valor de mercado e a penhora recai sobre os respectivos direitos aquisitivos, não sobre a propriedade plena. Defendem que tais direitos são penhoráveis sem afetar a segurança jurídica da relação fiduciária. A parte agravada sustenta que o imóvel é o único bem de titularidade dos agravados, utilizado como residência há mais de vinte anos, e que a jurisprudência reconhece a impenhorabilidade do bem de família, mesmo quando de elevado valor ou objeto de financiamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. A impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei nº 8.009/1990, visa a proteger a moradia da entidade familiar, sendo irrelevante o valor do imóvel, desde que comprovada sua destinação residencial.

4. A parte agravante não demonstrou a existência de outros bens passíveis de constrição ou o abuso do direito à impenhorabilidade, não se desincumbindo do ônus de comprovar os requisitos para a exceção à regra de impenhorabilidade.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A impenhorabilidade do bem de família abrange os direitos aquisitivos do imóvel, desde que destinado à moradia da entidade familiar. 2. A proteção legal não se afasta em face do valor do imóvel, salvo comprovação de abuso ou existência de outros bens. Legislação Citada:

Lei nº 8.009/1990, art. 1º. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2073819-33.2023.8.26.0000, Rel. Schmitt Corrêa, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 14/06/2023. STJ, AgRg no AREsp 44161 / RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, j. 14/05/2013. STJ, AgRg no REsp 1339998 / RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 15/05/2014. STJ, AgRg no AREsp 530121 / SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 19/08/2014.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Cláudia Terumi Okumura Rodrigues e outro** contra a r. decisão de fls. 358/360 (autos de origem), que estendeu a impenhorabilidade conferida ao bem de família aos direitos de aquisição do imóvel da agravada, e assim deliberou:

“Vistos (...)

Irrelevante na espécie o valor do imóvel, nos moldes alegados pelo exequente.

Isso porque incontroverso que o bem serve de efetiva residência ao núcleo familiar do executado, não havendo distinção legal acerca do valor para o efeito da proteção legal da moradia.

O mero fato de o imóvel ser considerado de alto valor é irrelevante para o reconhecimento do bem de família. Demais disso, não restou comprovada a deturpação do benefício legal, tampouco que o imóvel tenha por escopo garantir luxo e suntuosidade, tratando-se apenas de um apartamento residencial de alto padrão.

Assim, a penhora dos direitos do executado decorrentes

do compromisso particular envolvendo o imóvel, discutida nestes autos, viola a proteção assegurada pela Lei 8009/90, e deve ser desconstituída.

Nesta esteira, dou por insubsistente a penhora determinada às fls. 228, ante o reconhecimento que se trata de bem de família. (...)

Intime-se.”(grifos nossos).

Os agravantes, inconformados, pedem a reforma da r. decisão objurgada argumentando que embora os Agravados aleguem que o imóvel objeto da constrição judicial constitui bem de família e único bem de sua titularidade, a proteção conferida por tal instituto não é absoluta, especialmente quando o bem ostenta elevado valor de mercado, destoando do padrão necessário à moradia digna. Nos autos, restou demonstrado que, embora o bem tenha sido declarado no imposto de renda por valor inferior, seu valor comercial real ultrapassa R\$ 1.270.000,00, conforme demonstrado por anúncios de unidades similares no mesmo edifício. Nessa hipótese, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal tem admitido a penhora de bens de alto padrão, inclusive autorizando a destinação de parte do produto da alienação ao devedor para aquisição de outro imóvel compatível. Além disso, no presente caso, a penhora requerida recai sobre os direitos aquisitivos do imóvel, e não sobre a propriedade plena, haja vista tratar-se de bem financiado com cláusula de alienação fiduciária. Assim, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial consolidado, tais direitos são plenamente penhoráveis, sem afetar a segurança jurídica da relação fiduciária subjacente, permitindo a satisfação do crédito sem prejuízo à continuidade da obrigação contratual com o agente financeiro.

Diante do exposto, requer-se o recebimento e o regular processamento do presente recurso, para que seja reformada a decisão agravada, autorizando-se a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da lide. Subsidiariamente, requer-se que, reconhecida a possibilidade de constrição do próprio bem, seja autorizada sua penhora com a devida reserva de parcela do valor apurado em hasta pública para que os Agravados possam adquirir nova moradia condizente com sua realidade econômica, observando-se o princípio da função social da propriedade e o necessário equilíbrio entre os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

direitos do credor e do devedor. Busca-se, ainda, o reconhecimento da responsabilidade exclusiva dos Agravados pela situação ora discutida, visto que a perda da moradia pelos Agravantes decorreu de sua conduta nos autos da execução trabalhista anteriormente ajuizada.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 17/18), ausente pedido de efeito ativo e antecipação da tutela recursal (fls. 20), ofertada contraminuta (fls. 23/41), sem expressa oposição ao julgamento virtual com decurso de prazo, verificado aos 25/02/2025.

Daí então, vieram-me conclusos os autos.

É o breve relatório.

Presentes os pressupostos extrínsecos e intrínsecos, conhece-se o presente recurso.

O agravo de instrumento não comporta provimento.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória em sede de cumprimento de sentença advindo de ação ordinária que não acolheu o pedido de penhora de direitos aquisitivos de bem imóvel situado na Alameda Mamoré, nº 189, apartamento nº 196, do Edifício Ski Bloco C, Condomínio Alpha Club, Município de Barueri/SP em posse dos agravados.

Porventura em sua contraminuta (fls. 23/41) a parte agravada sustenta que no presente agravo de instrumento, os recorrentes deixaram de observar o princípio da dialeticidade recursal, pois não enfrentaram os fundamentos centrais da r. decisão agravada, especialmente quanto à aplicação da Lei nº 8.009/1990 ao imóvel indicado à penhora. O recurso limita-se a reiterar argumentos genéricos sobre o suposto direito à constrição do bem, sem impugnar especificamente o entendimento de que se trata do único imóvel de titularidade dos agravados, utilizado há mais de vinte anos como residência da entidade familiar. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal reconhece a impenhorabilidade do bem de família, mesmo quando de elevado valor ou objeto de financiamento, desde que comprovada sua destinação à moradia, o que restou cabalmente demonstrado nos autos por meio de documentos como declarações



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de imposto de renda, contas de consumo e recibos condominiais.

Diante disso, requer-se, preliminarmente, o não conhecimento do recurso por manifesta inobservância ao princípio da dialeticidade. Sucessivamente, no mérito, caso superado o óbice processual, requer-se o não provimento do agravo de instrumento, com a consequente manutenção da r. decisão interlocutória que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel, nos termos do artigo 1º da Lei nº 8.009/1990, preservando-se o direito à moradia da entidade familiar executada.

Esclarece-se, preliminarmente, que o presente feito trata de cumprimento de sentença decorrente de AÇÃO ORDINÁRIA movida por CLÁUDIA TERUMI OKUMURA RODRIGUES e MAURÍCIO JERÔNIMO RODRIGUES contra TÂNIA PAIVA NAVARRO MAIURI, MAURO NAVARRO MAIURI, ROBERTO NAVARRO MAIURI e STT TELECOM LTDA. Alegaram os autores (agravantes), em síntese, que adquiriram o imóvel descrito na inicial dos réus Tânia e Mauro, porém perderam a posse do imóvel, em razão de ação trabalhista proposta contra os corréus Mauro e Roberto, sócios da empresa STT Telecom. Pleitearam, assim, a condenação dos réus pelos prejuízos materiais e morais sofridos. Em sentença de fls. 304/307 dos autos principais foi julgado procedente o pedido autoral, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para i) condenar os réus Tânia e Mauro a restituírem aos autores a quantia de R\$ 678.503,79 (seiscentos e setenta e oito mil, quinhentos e três reais e setenta e nove centavos), corrigidos monetariamente desde o desembolso e com juros de mora desde a citação; ii) condenar os mesmos réus a pagarem ao autor a quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a título de danos morais, cujo valor deve ser monetariamente corrigido e com juros de mora a partir desta data. Em razão da sucumbência, condenou os réus a arcarem com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios que arbitrou em 10% do valor da condenação.

A controvérsia recursal cinge-se à impenhorabilidade dos direitos de aquisição do imóvel da parte agravada;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Verteu dos autos de origem que o bem imóvel apontado de posse dos agravados é o único existente e de uso domiciliar/moradia.

É entendimento consolidado desta Colenda 3ª Câmara de Direito Privado que a impenhorabilidade do bem de família admite exceções, notadamente quando se trata de dívida relativa ao próprio imóvel ou de verba de natureza alimentar.

Nesse contexto, ao sustentar a possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel, competia à parte agravante instruir os autos com elementos probatórios que demonstrassem a existência de outros bens passíveis de constrição em nome dos agravados, ou, ao menos, indícios de abuso do direito à impenhorabilidade —o que, contudo, não ocorreu.

Tratava-se, portanto, de ônus processual da agravante comprovar os requisitos necessários à exceção da impenhorabilidade, do qual não se desincumbiu.

Assim, diante da ausência de provas ou de fatos novos aptos a demonstrar alteração na situação fática anteriormente reconhecida, e inexistindo comprovação de que os agravados possuam outros bens suficientes a garantir o cumprimento da sentença, impõe-se, como medida de rigor, a manutenção da decisão agravada.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. Inconformismo contra decisão que deferiu a penhora dos direitos aquisitivos de imóvel dos agravantes. Pleito de reforma, sob alegada impenhorabilidade legal, com pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita. Demonstração de que se cuida de bem financiado, local

*onde residem. Imóvel que não é fato gerador do crédito
perseguido. Impenhorabilidade. Inteligência do art. 1º da
Lei 8.009/90. Gratuidade processual. Documentos
carreados que apontam que os agravantes e seus dois
filhos têm renda líquida familiar de 2,60 salários
mínimos. Justiça gratuita deferida. Recurso provido.
(TJSP; Agravo de Instrumento
2073819-33.2023.8.26.0000; Relator (a): Schmitt Corrêa;
Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro
Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento:
14/06/2023; Data de Registro: 14/06/2023) “.*

Portanto, a argumentação esposada nesta sede é incapaz de subverter o acerto da r. decisão agravada, razão pela qual resta a mesma mantida e ratificada, nos termos do art. 252 do RITJSP, segundo o qual “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Nesse, sentido a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP. Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que “*é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.*” (REsp 662.272-RS).

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: *Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.* (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008).

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.* (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO PRESENTE RECURSO**, mantendo-se *in totum* a decisão vergastada pelos seus termos e jurídicos fundamentos.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator