



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396552

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086915-47.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que são agravantes RJ CENTRO AUTOMOTIVO EIRELI e MAURICIO SAMPAIO CUNHA, é agravado TREVYS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

JACOB VALENTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n°. 2086915-47.2025.8.26.0000

Agravante: RJ CENTRO AUTOMOTIVO EIRELI E OUTRO

Agravado: TREVYS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITÓRIOS

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VOTO N° 44036

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Execução de Título Extrajudicial – Insurgência em face da decisão que afastou a alegação de impenhorabilidade do imóvel – Não acolhimento - Nos termos do art. 835, XII do CPC é possível a penhora dos direitos do devedor sobre o bem gravado com alienação fiduciária - A impenhorabilidade legal do bem de família é matéria que encontra disciplina na Lei nº 8.009/90, cujo art. 5º preceitua que, para fins de impenhorabilidade, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente – Inexistindo prova idônea de que o imóvel é utilizado para a residência do devedor ou de sua família, característica própria do bem de família, não há que se falar em impenhorabilidade do imóvel - Decisão mantida - Recurso desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto por RJ Centro Automotivo Eireli e outro tirado da decisão de fls. 1806 dos autos principais que em Execução de título extrajudicial o magistrado “a quo” proferiu:

“Vistos.

Fls. 1752 e seguintes: a arguição de impenhorabilidade não comporta acolhimento.

Afinal, a parte executada não se desincumbiu do ônus de provar que o imóvel objeto da matrícula nº 219.014 é utilizado como moradia de sua família.

Com efeito, os documentos acostados a

fls. 1762 e seguintes não tem o condão de comprovar que o imóvel é aquele objeto da penhora, nem tampouco que seja utilizado como moradia de sua família. Outrossim, nos embargos à execução em apenso o ora executado informa como endereço a Rua Laurent Martins, 309, ap 204B, Jardim Esplanada, assim como na procuração de fls. 14 e na petição de fls. 1637.

Ademais, não há comprovação de que o imóvel é o único do devedor.

Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, rejeito a arguição de impenhorabilidade do imóvel sobre o qual recaiu a constrição judicial.

Int.”.

Inconformados recorrem os agravantes (fls. 01/13) aduzindo que os documentos de fls. 1762/1774 provam que o imóvel objeto de penhora é utilizado como bem de família - boletos de consumo de energia elétrica, faturas de pagamento da obrigação contratual decorrente da alienação fiduciária.

Alegam que não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra devedor fiduciante, eis que o patrimônio pertence ao credor fiduciário.

Relata que o imóvel de matrícula 146.610 não pode ser objeto de penhora, seja por ser garantia de contrato de alienação fiduciária, seja por ser bem de família.

Salientam que o imóvel é o único registrado em nome do executado o que por si só lhe garante o direito ao reconhecimento do bem de família.

Aduzem que bem de família é o imóvel residencial próprio da executada ou de entidade familiar, conforme previsto na Lei 8009/90 é impenhorável e não responde por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos filhos que sejam seus

proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas em lei.

Afirmam que no caso não estão presentes quaisquer das hipóteses previstas como excludentes da impenhorabilidade - artigo 3º da Lei 8009/90.

Mencionam que o CPC em seu art. 833 dispõe que são absolutamente impenhoráveis os bens inalienáveis e declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução.

Ressaltam a importância que o princípio da dignidade da pessoa humana assume no ordenamento jurídico.

Lembram que o processo de execução não deve servir de instrumento de flagelo do devedor, posto que lhe devem ser assegurados os direitos básicos outorgados por lei, como o direito a ter moradia e a uma vida digna.

Frisam que uma vez comprovado se tratar de bem de família de rigor a reforma da decisão com a concessão de efeito suspensivo.

Gratuidade concedida apenas para processamento do presente agravo.

Realizada intimação nos termos da Resolução 549/2011, sem insurgência.

Recurso formalmente em ordem processado sem pedido de efeito suspensivo, dispensadas informações de primeiro grau de jurisdição e resposta.

É o relatório do necessário.

2. Cinge-se a controvérsia em verificar se o imóvel objeto de discussão se trata de bem de família, bem como se é possível sua penhora, eis que alienado fiduciariamente.

Pois bem. Como sabido, o bem móvel ou imóvel gravado com alienação fiduciária não pode sofrer constrição judicial para garantir eventual obrigação do devedor fiduciante perante terceiros, tendo em vista que o referido bem não integra o patrimônio do devedor, até que haja o pagamento da totalidade da obrigação. Contudo, os direitos do devedor fiduciário podem ser objeto de constrição, uma vez que integram o seu patrimônio.

Com efeito, os direitos reais decorrentes do contrato de alienação fiduciária são passíveis de penhora, conforme disposição expressa do artigo 835, XII, do Código de Processo Civil, "verbis":

"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".

Assim, em relação à possibilidade de penhora dos direitos creditórios sobre imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária, releva assinalar que o objeto da penhora não é o imóvel em si, uma vez que este, como salientado, não integra o patrimônio do devedor e sim os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, o que é possível conforme se verifica na jurisprudência.

Nesse sentido, confira os julgados deste E. Tribunal de Justiça:

"Agravado de instrumento - Execução de
título extrajudicial - Despesas

condominiais - Insurgência contra decisão que indeferiu pedido de penhora de direitos sobre bem imóvel alienado fiduciariamente - Acolhimento - Pretensão alicerçada no artigo 835 do Código de Processo Civil - Direitos que possuem expressão econômica, que não se confundem com o próprio imóvel, sendo passíveis de alienação, mesmo em hipótese de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida - Precedentes do C. STJ e desta E. Corte - Decisão reformada - Recurso provido". (AI n. 2263218-81.2023.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Walter Exner, j. 21/11/2023).

"Agravado de instrumento - Cumprimento de sentença - Decisão que indeferiu a penhora dos direitos relativos ao imóvel, sob o fundamento de insegurança e ineficácia jurídica da pretensão - Único bem encontrado pelo agravante para tentar satisfazer seu crédito - Havendo expressão econômica, os direitos da executada sobre o imóvel em tela em decorrência de contrato de alienação fiduciária podem e devem ser constrictos se assim pretender o exequente - Admissibilidade de pluralidade de credores com penhora sobre os direitos relativos ao mesmo imóvel - Ordem de preferência prevista no artigo 908 do CPC que se dá pela anterioridade da lavratura da penhora - Decisão reformada - Recurso provido". (AI n. 2219795-71.2023.8.26.0000; 1ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Alexandre Marcondes, j. 29/09/2023).

"CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Ação de indenização - Decisão que indeferiu os pedidos de penhora sobre 30% dos rendimentos do executado e sobre o veículo com restrições (alienação fiduciária) - Inconformismo - Acolhimento - Executado que não cumpriu a obrigação e tampouco ofereceu bens à penhora - Relativização da regra prevista no art. 833, inc. IV, do Código de Processo Civil - Precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça e desta 5ª Câmara de Direito Privado -

Possibilidade de penhora sobre os direitos que recaem sobre veículo objeto de alienação fiduciária - Inteligência do art. 835. Inc. XII, do mencionado diploma processual - Decisão reformada para deferir os pedidos de penhora - Recurso provido". (AI n. 2129374-69.2022.8.26.0000; 5ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. J.L. Mônaco da Silva; j 08/09/2022).

Quanto a alegada impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem família, melhor sorte não socorre ao agravante, isto porque, a lei nº 8.009/90 prevê em seu artigo 1ª a impenhorabilidade do imóvel determinando:

"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".

Por sua vez, o artigo 5º do mesmo diploma legal esclarece que somente será impenhorável o único imóvel da entidade familiar utilizado como moradia permanente:

"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".

Logo, incumbe ao executado, à luz da norma do art. 373, inciso I, do CPC, fazer a prova de que o imóvel penhorado é destinado à sua moradia permanente, de sorte a se exigir a tutela normativa ao bem de família.

No caso em apreço, o recorrente não se desincumbiu do ônus de comprovar que utiliza o imóvel como moradia permanente de forma a atrair a proteção legal almejada.

Em que pesem os documentos anexados aos autos, fotos e simples contas de energia elétrica e recibo de pagamento do contrato de alienação fiduciária do imóvel, não são hábeis a comprovar que o imóvel sirva de residência permanente para o executado, uma vez que se trata de serviços básicos inerentes aos bens imóveis independentemente de sua natureza (residencial, moradia permanente, casa de campo, comercial).

Ademais, como bem salientou o magistrado 'a quo': *"Com efeito, os documentos acostados a fls. 1762 e seguintes não tem o condão de comprovar que o imóvel é aquele objeto da penhora, nem tampouco que seja utilizado como moradia de sua família. Outrossim, nos embargos à execução em apenso o ora executado informa como endereço a Rua Laurent Martins, 309, ap 204B, Jardim Esplanada, assim como na procuração de fls. 14 e na petição de fls. 1637."*

Assim, para o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família não basta que imóvel seja residencial é necessário também que o devedor comprove que utiliza o bem como sua moradia permanente, o que não restou demonstrado no presente caso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desse modo mantém-se íntegra a decisão cuja reforma se persegue.

3. Destarte, nega-se provimento ao recurso.

JACOB VALENTE

Relator