



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398604

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095249-70.2025.8.26.0000, da Comarca de Penápolis, em que são agravantes EDISON JOÃO GERAISATE, IRAÍDES ANHEZINI GERAISATE e YEDA GERASSATE, é agravado COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente), CRISTINA DI GIAIMO CABOCLO E JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARCO FÁBIO MORSELLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2095249-70.2025.8.26.0000

Agravantes: Espólio de Edison João Geraissate e Iraides Anhezini Geraissate

Agravado: Cooperativa de Crédito Credicitrus

Comarca: Penápolis – 1ª Vara

Juiz: Vinicius Gonçalves Porto Nascimento

Voto nº 18.177

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de Título Extrajudicial – Penhora de Imóvel – Alegação de impenhorabilidade por se tratar de bem de família, nos termos da Lei nº 8.009/90 – Não acolhimento – Irresignação do executado – Descabimento - Ausência de provas nos autos suficientes de que o imóvel serve de residência à executada e sua família – Ausência de verificação dos requisitos de impenhorabilidade – Manutenção da penhora – Decisão mantida – Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento tempestivo e preparado (fls. 08/09), interposto em face da decisão de fls. 646/651, complementada pela decisão de fls. 664/665, proferida nos autos nº 1005179-39.2023.8.26.0438, que rejeitou a impugnação à penhora, mantendo a penhora dos imóveis registrados sob as matrículas nº 14.458 e 10.608, do Cartório de Registro de Imóveis de Penápolis/SP (fl. 426).

Aduzem os executados, ora agravantes, que a executada Iraídes, de 92 anos, reside em um dos imóveis objeto da penhora (situado na Av. Expedicionário Diogo Garcia Martins), conforme certificado por Oficial de Justiça em dezembro de 2024. Afirmam que o imóvel foi integralizado à empresa familiar, mas não deixou de ser residência familiar, motivo pelo qual se qualifica como bem de família e é impenhorável. Defendem, ainda, que a executada tem hoje como fonte de renda o aluguel do imóvel da Rua Mario Sabino. Sustentam que a impenhorabilidade do bem de família não fora discutida ou previamente apresentada nos autos. Forte nessas premissas, propugnam que “*seja decretado o reconhecimento do bem de família e sua impenhorabilidade*” (fl. 07).

O recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo (fls. 41/42).

O agravado apresentou contraminuta (fls. 46/50).

Não houve oposição ao julgamento em sessão virtual.

É o relatório.

Compulsando os autos, reputo que é o caso de desprovemento do recurso.

Não se olvida que, por se tratar a impenhorabilidade do bem de família, matéria de ordem pública, a questão pode ser conhecida em qualquer tempo, previamente à arrematação do imóvel objeto de penhora. Também deve se levar em consideração que, uma vez já apreciada a alegação de impenhorabilidade, opera-se a preclusão consumativa.

Nesse sentido, já se manifestou o colendo Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. PRECLUSÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ FIXADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA N. 7/STJ. 1. Em síntese, cuida-se de ação de execução de título extrajudicial, objetivando o recebimento de honorários devidos pela prestação de serviços de advocacia. 2. **Opera-se a preclusão consumativa quanto à impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, mesmo quando se tratar de matéria de ordem pública. Incidência da Súmula n. 83/STJ.** 3. Modificar o acórdão recorrido quanto à impenhorabilidade do bem imóvel e à prejudicialidade externa, como pretende a parte recorrente, demandaria o reexame de todo o contexto fático-probatório dos autos, o que é defeso a esta Corte, em vista do óbice da Súmula n. 7/STJ. 4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a revisão das premissas que embasaram a aplicação de multa por litigância por má-fé importa no reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. Precedentes. Agravo interno improvido (AgInt no AREsp 2505321 / DF, T3 - TERCEIRA TURMA, Ministro HUMBERTO MARTINS, Data Julgamento 12/08/2024, Data Publicação 15/08/2024 – destaques nossos)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ. 1. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento impõem o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. 1.1. **Opera-**

se a preclusão consumativa quanto à impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública. Incidência da Súmula 83/STJ. 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 2090622 / RJ, T4 - QUARTA TURMA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Data Julgamento 08/04/2024, Data Publicação 11/04/2024 – destaques nossos).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DOS EMBARGANTES. 1. Não constatada a alegada violação ao artigo 535 do CPC/73, porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente. 2. Conforme precedentes desta Corte Superior, **opera se a preclusão consumativa quanto à impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, mesmo se tratando de matéria de ordem pública. Incidência da Súmula 83/STJ.** 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 773.213/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Data Julgamento 08/02/2021, Data Publicação 18/05/2021, destaques nossos).

Esse também é o teor do enunciado da Tese 14, Jurisprudência em tese do STJ: *“a preclusão consumativa atinge alegação de impenhorabilidade do bem de família quando houve decisão anterior sobre o tema”*.

A propósito, também é o entendimento desse E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Penhora de imóvel – Alegação de impenhorabilidade por se tratar de bem de família, nos termos da Lei nº 8.009/90 – Não acolhimento – Questão já decidida e afastada por V. Acórdãos anteriores sobre o mesmo tema – Preclusão consumativa – Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal - Decisão mantida - RECURSO NÃO PROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2209691-83.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcelo Ielo Amaro; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 16/09/2024; Data de Registro: 16/09/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de Título Extrajudicial – Decisão que indeferiu o pedido de reconhecimento da nulidade do edital e suspensão do procedimento enquanto não sanada a questão irregular de sua publicação, além da impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de bem de família – Questão acerca da possibilidade de penhora do imóvel já decidida – Preclusão consumativa – No mais, ausência de vício – Regularidade do edital – Observância do princípio

da efetividade da execução, preservando o interesse do credor (art. 797 do CPC) e do Provimento do Conselho Superior da Magistratura nº 1.625/2009 – Decisão agravada mantida por seus próprios fundamentos – Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2220733-32.2024.8.26.0000; Relator (a): Silvana Malandrino Mollo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/08/2024; Data de Registro: 20/08/2024)

Nesse contexto, como pondera o agravado, o agravante já alegou anteriormente a impenhorabilidade dos imóveis matriculados sob os nº 14.458 e 10.608, do Cartório de Registro de Imóveis de Penápolis/SP.

A questão foi analisada na origem pelo douto magistrado às fls. 516/520 da origem que rechaçou a impugnação à penhora com base na tese de impenhorabilidade dos imóveis.

Todavia, naquele momento processual foi sustentada a tese de que os imóveis seriam de propriedade da empresa familiar Santa Ira Participações Ltda. e que, portanto, não poderiam ser objeto de penhora por dívida dos executados.

O juízo rechaçou a impugnação porque considerou que seria ônus da parte que alega ser proprietária ou possuidora (no caso a empresa) interpor embargos de terceiro, o que não foi feito. Deste modo, por este vício processual, não foi reconhecida a impenhorabilidade do imóvel.

Ou seja, a matéria em discussão foi a impenhorabilidade por não ser o imóvel de propriedade dos executados, tese que foi afastada. Não se discutiu, naquele momento processual, a impenhorabilidade do imóvel sob a ótica do bem de família e seus restritos requisitos.

Nesta senda, como a questão da impenhorabilidade de bem de família não havia sido discutida e é de ordem pública, pode ser conhecida a qualquer momento. Tanto é assim que a decisão agravada explicitamente tratou do tema da impenhorabilidade sob a perspectiva do bem de família em seu item 4.

Deste modo, reputo não ser aplicável a preclusão da matéria nos termos do art. 507, do CPC.

Entretanto, mesmo superado o óbice de natureza processual, destaco que os agravantes não se desincumbiram do ônus de comprovar a presença dos requisitos previstos no art. 5º da Lei n. 8.009/90:

“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”.

Apenas a certidão do Oficial de Justiça que faz breve menção à atual residência da agravante Iraídes em dezembro de 2024, desacompanhada de qualquer outro elemento probatório robusto, não é suficiente para demonstrar que o imóvel discutido é o único utilizado pela executada ou, alternativamente, que ele se enquadraria nas hipóteses do parágrafo único do referido artigo 5º.

Assim, por não terem se desincumbido os agravantes do ônus de demonstrar o atendimento aos requisitos da impenhorabilidade, resta inviável o acolhimento da pretensão trazida nesse recurso.

Nesse sentido, embora a agravante alegue residir no imóvel da Av. Expedicionário Diogo Garcia Martins há mais de 40 anos, não foi juntada aos autos quaisquer contas de consumo, fotografias, depoimentos de vizinhos ou qualquer elemento para corroborar a tese de residência da agravante no imóvel.

Ainda que tivessem sido juntados elementos de prova mais robustos, consta nos autos de origem e no próprio inventário do falecido executado (autos nº 1004647-31.2024.8.26.0438) que os executados são proprietários de vários imóveis ora objeto da sucessão. Ou seja, seria aplicável, em tese, a hipótese do parágrafo primeiro do referido art. 5º para que a impenhorabilidade recaísse sobre o bem de menor valor dos executados (frise-se, na hipótese de prova adequada de residência, que não consta nos autos).

Todavia, não só os agravantes não indicam qual seria o bem de menor valor como também nos autos de origem é possível verificar que o imóvel que a agravante busca o reconhecimento da impenhorabilidade por alegar ser o de sua residência, certamente não é o de menor valor tendo em vista as avaliações do Oficial de Justiça das fls. 623 e 628, o que sepulta definitivamente a hipótese de impenhorabilidade com fundamento na Lei 8.009/90.

Em hipótese análoga de ausência de efetiva comprovação de

residência para reconhecimento da impenhorabilidade, já decidiu recentemente este E. Sodalício:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA NÃO RECONHECIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a tese de impenhorabilidade de imóvel por ser bem de família. O agravante alega que o imóvel é o único que possui e que houve cerceamento de defesa ao não considerar as provas apresentadas. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel penhorado é impenhorável por ser considerado bem de família, conforme a Lei 8.009/90. III. Razões de Decidir 3. O artigo 1º da Lei 8.009/90 estabelece que o imóvel residencial próprio da unidade familiar é impenhorável. O artigo 5º reforça que deve ser o único imóvel utilizado para moradia permanente. 4. O agravante não comprovou que resida no imóvel penhorado, ônus que lhe competia, não tendo provas nos autos que sustentem a alegação de impenhorabilidade. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A impenhorabilidade do bem de família exige comprovação de que o imóvel é o único utilizado para moradia. 2. **A ausência de prova de residência no imóvel impede o reconhecimento da impenhorabilidade.** Legislação Citada: Lei 8.009/90, arts. 1º e 5º; CPC, art. 797. (TJSP; AI 2390027-82.2024.8.26.0000; Relator: Miguel Petroni Neto; Câmara de Direito Privado; J: 11/03/2025 – destaque nosso)

Desta forma, ainda que afastado o fundamento da preclusão, mostra-se prudente a manutenção da penhora diante do que consta nos autos.

Pelo exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

MARCO FÁBIO MORSELLO

Relator