



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000400990

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2078730-20.2025.8.26.0000, da Comarca de São João da Boa Vista, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, é agravado JOÃO CARLOS WOLFF CRISTALDI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO E JORGE TOSTA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

TAVARES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2078730-20.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: BANCO BRADESCO S/A

AGRAVADO: JOÃO CARLOS WOLF CRISTALDI

**INTERESSADOS: CASA CRISTAL MATERIAIS DE
CONSTRUÇÃO E FERRAGENS LTDA E OUTRA**

COMARCA: SÃO JOÃO DA BOA VISTA

VOTO Nº 27.187

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO -
AGRAVANTE - PRETENSÃO - MANUTENÇÃO DA PENHORA NO
ROSTO DOS AUTOS DE IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - IMÓVEL
RECONHECIDO COMO BEM FAMÍLIA E PEQUENA
PROPRIEDADE RURAL EM EMBARGOS DE TERCEIRO -
IRRELEVÂNCIA DA VENDA DO IMÓVEL NAQUELE FEITO EM
RAZÃO DE ACORDO CELEBRADO PELAS PARTES LÁ
LITIGANTES - PROTEÇÃO LEGAL QUE SE ESTENDE AO
PRODUTO DA ALIENAÇÃO - PRECEDENTES - **DECISÃO
COMBATIDA - MANUTENÇÃO.****

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

VISTOS.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que em ação de execução acolheu a impugnação à penhora e determinou o cancelamento da constrição no rosto dos autos nº 4001316-71.2013.8.26.0568. O agravante alega que naquele feito, após acordo com o credor, adveio a alienação do imóvel anteriormente reconhecido como bem de família. Sustenta a ausência de prova da destinação do valor remanescente ao executado para utilização na aquisição de outro imóvel, destinado à moradia. O crédito não possui garantia de impenhorabilidade. Passível a constrição da quantia recebida. Afirma ainda a existência de outro imóvel em nome do agravado.

Deferiu-se o efeito suspensivo (fls. 9). O agravado interveio (fls. 13/20).

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de execução em que proferida a seguinte decisão:

“Vistos. (...) É o relatório. DECIDO. Razão assiste ao executado. Nesta execução, assim como no feito n.º 4001316-71.2013.8.26.0568 foi penhorado o mesmo imóvel, objeto da matrícula n.º 60.174 (imóvel rural denominado “Sítio Toca do Zé Moleque”). Em ambas as execuções houve interposição de embargos de terceiro manejados por esposa/familiares do executado, sendo que em relação a este feito (Proc. n.º 1000005-62.2014.8.26.0568), os mesmos foram acolhidos e foi reconhecida a impenhorabilidade (Proc. n.º 1006882-42.2019.8.26.0568). Por sua vez, nos autos n.º 4001316-71.2013.8.26.0568 a constrição sobre o imóvel objeto da matrícula 60.174 foi mantida nos julgamentos dos Agravos de Instrumento n.º 2173922-19.2021.8.26.0000 e 2023136-89.2023.8.26.0000 (19ª Câmara de Direito Privado rel. Des. CLÁUDIA GRIECO TABOSA PESSOA fls. 1573/1582) sendo afastada a tese da impenhorabilidade por ser bem de família. Na execução n.º 4001316-71.2013.8.26.0568 também houve interposição de Embargos de Terceiro (Proc. n.º 1005891-27.2023.8.26.0568), contudo, as partes entraram em acordo acerca da arrematação do referido bem, cabendo aos executados 30% do valor da arrematação (fls. 1557/1565). Desse modo, em razão do acordo, extinguiram-se os embargos de terceiro que estava em andamento (Proc. n.º 1005891-27.2023.8.26.0568). É certo que no acordo supracitado não constou expressamente que os valores a serem levantados pelos executados destinar-se-iam à compra de um “novo lar”. Contudo, não pode o ora exequente visar a penhora do valor remanescente da arrematação, levada a efeito em outro processo, sob o argumento não mais subsiste a garantia de impenhorabilidade. De fato, nestes autos a impenhorabilidade foi afirmada e, ainda que os executados tivessem alienado o imóvel para aquisição de outro, o óbice se estenderia sobre o montante, sob pena de se impossibilitar a aquisição de novo imóvel a servir como bem de família. Ao caso não se aplica o EREsp n.º 1536888/GO (fls. 1587/1594) sob alegação de que seria incabível a alegação de impenhorabilidade de bem de família após a realização do

leilão judicial. Nesta execução a constrição foi afastada por se reconhecer o bem de família, sendo que o credor, por via transversa, pretende contornar tal óbice penhorando parte do valor decorrente da alienação do mesmo bem em outro feito, o que não é possível. Noutra giro, o credor já penhorou outro imóvel neste feito (matrícula nº 37.295 fls. 1583/1586) e poderá seguir com os atos de excussão. Ante todo o exposto, acolho a impugnação de fls. 1554/1556 para o fim de determinar o cancelamento da penhora no rosto dos autos nº4001316-71.2013.8.26.0568, então deferida através da decisão de fl. 1550. Estabilizada a presente decisão, após julgamento de eventual recurso, proceda-se o levantamento da constrição. Int.” (fls. 1678/1681 dos originais).

O imóvel rural de matrícula nº 60.174, do CRI da Comarca de São João da Boa Vista - SP, denominado “Sítio Toca do Zé Moleque”, foi objeto de penhora no rosto dos autos nº 4001316-71.2013.8.26.0568. Entretanto, no julgamento de embargos de terceiro o Colegiado reconheceu a impenhorabilidade por ser bem de família e pequena propriedade rural. Veja-se:

EMBARGOS DE TERCEIRO - embargante - cônjuge do coexecutado - alegação - ausência de intimação da penhora dos imóveis (matrículas nºs 37.295, 60.174, 38.461 e 38.460) - casamento - regime da comunhão parcial de bens - imóveis - matrículas nºs 37.295, 38.461 e 38.460 - recebimento pelo executado por sucessão hereditária dos genitores - ausência de comunicabilidade - inteligência dos arts. 1658 e 1659, i, do código civil - intimação das constrições nos moldes do art. 842 do cpc - afastamento – embargante - não detentora de direitos sobre os bens. imóvel rural (matrícula nº 60.174) - aquisição conjunta do casal - tentativa de intimação da penhora - FRUSTRAÇÃO - FATO - ausência de prejuízo - BEM - NÃO ARREMATADO em leilão - defesa oferecida em

embargos de terceiro - aplicação do princípio da instrumentalidade das formas - medida – ADOÇÃO em garantia da celeridade e economia processual - penhora - INCIDÊNCIA - apenas sobre a meação do cônjuge. IMÓVEL RURAL - MATRÍCULA Nº 60.174 - ÁREA TOTAL DE 10,925661 ALQUEIRES (PAULISTAS) OU 26,4401 HECTARES - ENTEDIMENTO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL - IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE COM METRAGEM ENTRE ATÉ QUATRO MÓDULOS FISCAIS DO MUNICÍPIO - UNIDADE DE MEDIDA - EQUIVALÊNCIA A 22 HECTARES EM SÃO JOÃO DA BOA VISTA - MULTIPLICAÇÃO POR QUATRO - ÁREA - DENTRO DOS PADRÕES DA IMPENHORABILIDADE - PEDIDO - PARCIAL PROCEDÊNCIA POR OUTROS FUNDAMENTOS. APELO DA EMBARGANTE PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1006882-42.2019.8.26.0568; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de São João da Boa Vista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/07/2022; Data de Registro: 04/07/2022)

A proteção legal do imóvel diz respeito às partes litigantes nos autos de origem. Os recursos interpostos no processo nº 4001316-71.2013.8.26.0568 se restringem às partes lá envolvidas.

Assim, o saldo remanescente da alienação no feito em que ocorreu a penhora no rosto dos autos permanecerá com a proteção legal prevista da Lei 8.009/90. Ademais, o crédito perseguido pelo agravante não se insere nas exceções do art. 3º da Lei 8.009/90. Acertada a decisão do juízo para cancelar a

penhora no rosto dos autos nº 4001316-71.2013.8.26.0568. Observe-se ainda o acordo lá realizado. Nesse sentido, precedentes do STJ e deste Colegiado:

“4. No julgamento do AgInt nos EDcl no REsp n. 1.420.488/SC, DJe de 28/3/2019, de relatoria do Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, firmou-se orientação no sentido de que, “mesmo quando o devedor aliena o imóvel que lhe sirva de residência, deve ser mantida a cláusula de impenhorabilidade, visto que imune aos efeitos da execução e, caso reconhecida a invalidade do negócio, o imóvel voltaria à esfera patrimonial do devedor ainda como bem de família”.” (AgInt no AREsp n. 2.245.731/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023). “5. Destinando-se o produto da arrematação do imóvel ao pagamento de débitos condominiais e uma vez quitada a dívida, o saldo da arrematação não perde sua natureza original de bem de família, sobretudo porque à proteção prevista na Lei 8.009/90, que decorre do direito constitucional à moradia (CF, art. 6º, caput), deve ser dada a maior amplitude possível. 6. (...). Tendo sido, neste feito, reconhecida a impenhorabilidade do imóvel da ora agravada - por não se lhe aplicar a exceção do inciso V do art. 3º da Lei 8.009/90 - o saldo remanescente do produto da arrematação deste imóvel em outro processo seguirá resguardado pelas garantias legais do bem de família (CC/2002, art. 1.715, parágrafo único), devendo, pois, ser utilizado em proveito da entidade familiar da recorrida e de seu direito à moradia. 7. Agravo interno a que se nega provimento” (AgRg no AgRg no Ag 1094203/SP,

relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/04/2011, DJe de 10/05/2011).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Cumprimento de sentença - Penhora no rosto dos autos deferida na origem - Descabimento - Penhora que se deu no rosto dos autos de ação de extinção de condomínio, em fase de cumprimento de sentença, tendo por objeto a pretensão de alienação de imóvel cuja impenhorabilidade fora reconhecida - Proteção legal de bem de família que se estende ao produto da alienação - Crédito da agravada que não se insere em nenhuma das exceções do art. 3º da Lei 8.009/90 - Precedentes do STJ e desta Corte - Decisão reformada - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2219524-28.2024.8.26.0000; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 10/09/2024)

Bem de família – Impenhorabilidade - Demonstrado que a embargante, ex-companheira do executado, reside no imóvel constrito com a sua família – Contas de consumo, fotografias, assim como a sentença proferida nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de união estável, que revelam que a embargante e o filho do casal, efetivamente, residem no imóvel discutido – Eventual circunstância de a embargante ter colocado o imóvel à venda que, por si só, não retira dele a sua condição de bem de família – Produto da alienação do imóvel que será destinado à

*aquisição de outra moradia para a embargante -
Impenhorabilidade reconhecida – Sentença reformada
– Embargos de terceiro procedentes – Apelo da
embargante provido. (TJSP; Apelação Cível
1026016-49.2021.8.26.0224; Relator (a): José Marcos
Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 17/07/2023; Data de Registro:
17/07/2023)*

O outro imóvel informado pelo agravante como de propriedade do agravado foi penhorado pela instituição financeira na origem, conforme Av.10 na matrícula (fls.1586 dos originais).

A interposição de embargos de declaração com intuito protelatório implicará na penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento. Revogo o efeito suspensivo.

TAVARES DE ALMEIDA
RELATOR