



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402506

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2109950-36.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PEDRO GABRIEL MAIA SILVA, é agravado NEW TRADE FUNDO INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), EDUARDO VELHO E SOUZA LOPES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LUÍS H. B. FRANZÉ
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2109950-36.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo - 4ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros

Agravante: Pedro Gabriel Maia

Agravada: New Trade Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial

MM. Juiz “a quo”: Dr. Diego Ferreira Mendes

Voto nº 8788

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

1. OBJETO RECURSAL. Insurgência recursal do executado em relação à decisão que rejeitou a impugnação ao arresto, convertendo-o em penhora, nos termos do § 3º do art. 830 do CPC/15.

2. IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL. Afastada a alegação de bem de família. Prova insuficiente do uso do bem como residência habitual da entidade familiar. Divergência entre os documentos apresentados e os registros públicos, fiscais e bancários que indicam outros endereços de domicílio. Incompatibilidade entre o valor da conta de consumo de água e a alegada ocupação por sete pessoas.

3. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DOS COEXECUTADOS. Não conhecimento. Inovação recursal. Matéria não suscitada na impugnação nem decidida no pronunciamento agravado. Supressão de instância.

4. RECURSO DESPROVIDO, na porção conhecida.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de antecipação de tutela recursal interposto por **PEDRO GABRIEL MAIA** nos autos da ação de execução por título extrajudicial que lhe move **NEW TRADE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL**, impugnando a r. decisão (fls.

999/1003) que rejeitou a impugnação ao arresto e converteu o arresto em penhora, nos termos do § 3º do art. 830 do Código de Processo Civil.

Aduz o agravante, em síntese, que o imóvel situado na Av. Francisco Mota nº 4222 – Rincão – Mossoró/RN, único bem residencial da entidade familiar, é utilizado como residência habitual e, por isso, encontra-se protegido pela impenhorabilidade do bem de família, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.009/90. Alega que o imóvel é financiado em seu nome por impossibilidade econômica de seus genitores e que reside com seus familiares, juntando documentos que comprovam o uso residencial efetivo. Sustenta que a alienação fiduciária do bem não afasta sua proteção legal, tendo em vista jurisprudência consolidada, inclusive deste Tribunal, no sentido de que os direitos do devedor fiduciante também gozam da impenhorabilidade.

Alega que a certidão do oficial de justiça continha equívocos, pois indicava o imóvel G13 como fechado e em reforma, quando, na realidade, o imóvel de sua residência é o G1-13, que permanece habitado por sua família. Ressalta que a alegação de ocupação por inquilinos é infundada, baseada em informações verbais de vizinhos, e não é corroborada por prova documental válida. Acrescenta que documentos antigos nos autos, como procurações ou contratos com endereço diverso, referem-se a residências anteriores da família, inclusive destacando que alguns foram utilizados apenas para recebimento de correspondências. Menciona erro material no mandado de constatação que não especificava o lote correto, o que teria induzido o oficial ao erro, resultando em certidão incompatível com a realidade fática.

Afirma que a decisão de origem ignora precedente anterior do próprio Tribunal de Justiça de São Paulo, proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 2037070-80.2024.8.26.0000, que havia afastado o arresto justamente pela ausência de tentativa válida de citação de todos os executados e de provas concretas de dilapidação patrimonial. Sustenta que não houve

tentativa válida de citação dos litisconsortes passivos, o que viola o disposto no CPC/15, além de afrontar o devido processo legal. Argumenta que não há elementos que justifiquem a constrição patrimonial, sendo ausente qualquer indício de dilapidação ou fraude, em afronta ao art. 300 do CPC/15, que exige demonstração de probabilidade do direito e perigo de dano.

Pugna, por fim, pela concessão do efeito suspensivo ao agravo de instrumento, alegando risco iminente de averbação da penhora na matrícula do imóvel, com possibilidade de despejo da família, o que acarretaria dano irreparável, comprometendo os direitos fundamentais à moradia e à dignidade da pessoa humana. Com base em tais fundamentos, requer a concessão liminar da tutela recursal para suspender os efeitos da decisão agravada, a exclusão de eventual averbação e, ao final, o provimento do recurso para desconstituir a penhora, reconhecendo a impenhorabilidade do bem de família, a nulidade da decisão por ausência de citação válida e a inexistência de indícios de dilapidação patrimonial.

É o relatório.

1. Esclarecimentos iniciais

Inicialmente, esclareço que o julgamento “direto” desse recurso, independente de eventual oposição ao julgamento virtual, não trará prejuízo às partes, pois inexistente previsão de sustentação oral quanto ao recurso em tela (CPC/15, art. 937).

Nesse sentido, o trecho da ementa proferida no C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 2. A ausência de prévio exame do pedido de retirada do feito da sessão virtual e remessa para julgamento presencial a fim de possibilitar a realização de sustentação é insuficiente para gerar a nulidade do julgamento realizado, já que não

houve prejuízo à defesa da parte requerente. 3. Isso, porque a novel redação do § 2º-B do art. 7º da Lei 8.906/1994, inserido pela Lei 14.365/2022, não possibilita a realização de sustentação oral em recurso interposto contra decisão unipessoal que aprecia agravo contra a inadmissão de recurso especial. Logo, ausente previsão legal, é descabido o pedido de adiamento do julgamento do feito para fins de sustentação oral em agravo interno em agravo em recurso especial. Preliminar de nulidade rejeitada. (...)” (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.524.007/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 22/6/2023, g.n)

2. Objeto recursal

Trata-se de recurso interposto contra decisão que rejeitou a impugnação ao arresto e o converteu em penhora, nos termos do § 3º do art. 830 do CPC/15. Sustenta o agravante a impenhorabilidade do bem, por se tratar de residência habitual protegida pela Lei nº 8.009/90, além de alegar erro na certidão do oficial de justiça, ausência de tentativa válida de citação, inexistência de indícios de fraude e contrariedade à decisão anterior deste Tribunal.

3. Decisão agravada

O “decisum” recorrido foi vertido nos seguintes termos:

“Vistos. 1- O executado alega hipossuficiência financeira, mas não explica como sendo estudante adquiriu imóvel de mais de R\$ 1.200.000,00 em 2022 (fl. 851), imóvel este cujo preço se revela incompatível com a moradia de quem alega pobreza, na acepção jurídica do termos, razão pela qual indefiro o pedido de gratuidade formulado, sendo certo que a mesma fl. 851 revela ser o executado empresário. 2. Fls. 894/907: trata-se de

alegação de impenhorabilidade do imóvel objeto da matrícula n 29.641 do CRI de Mossoró/RN pela qual o executado Pedro afirma ser o imóvel bem de família nos termos da Lei 8.009/90, pois reside no local com sua família e, portanto, impenhorável. O exequente se manifestou defendendo a regularidade do arresto porque o executado não reside no local. Os documentos apresentados pelo executado não convencem que este e sua família residem no imóvel penhorado. Sendo o executado Pedro o proprietário do imóvel, as faturas de consumo, em regra, são emitidas em seu nome e, ainda que constem nelas consumo de água e energia, estas podem decorrer de uso do imóvel por terceiros, e não pelo executado e seus familiares. Apesar do réu indicar o imóvel situado na Av. Francisco Mota nº 4222 - Rincão - Mossoró/RN (fl. 848) como seu endereço, as certidões expedidas por oficiais de justiça (fls. 835 e 837) informam que o imóvel estava fechado, tendo sido realizada reforma, mas que os INQUILINOS estariam viajando sem data de retorno, de modo que não se pode considerar o imóvel como residência do executado, porquanto além de o vizinho ter sido expresso ao apontar que os moradores seriam inquilinos (portanto não o proprietário-executado) o próprio executado declara nas fls. 908, 919 de que reside na Rua Francisca da Nóbrega Gurgel nº 307, Dix Sept Rosado, Mossoró/RN, portanto, não reside o executado com sua família no imóvel que pretende ver declarado impenhorável por ser bem de família. Note-se que a carta de citação do executado Pedro direcionada ao imóvel objeto do arresto fora recebida por terceiro, Valber Marques, mesmo recebedor das citações dos co-executados garantidores (pessoas naturais) que informaram o mesmo endereço no contrato de fls.

131/148 Ademais, o endereço para correspondência sobre assuntos referentes ao imóvel arrestado está cadastrado como sendo Rua Francisca da Nóbrega Gurgel nº 307, Dix Sept Rosado, Mossoró/RN junto à Prefeitura Municipal (fls. 913 e 914), restando claro que este é o endereço de sua residência e não o imóvel arrestado, observando, ainda, que para a Secretaria da Educação do Estado do Rio Grande do Norte o executado Pedro ainda declina um terceiro endereço (Av. Alberto Maranhão n] 2.771, Bom Jardim, Mossoró/RN (fl. 916) Por fim, o indeferimento do primeiro pedido de arresto dos bens se deu por não haver elemento algum que permitisse o seu deferimento antes da tentativa de citação dos executados, mas tentada a citação no endereço do contrato por oficial de justiça sem a localização dos executados o arresto encontra o fundamento no art. 830 do Código de Processo Civil, não se confundindo com o arresto liminar indeferido anteriormente, sendo que o arresto do art. 830 do Código de Processo Civil não exige indícios de dilapidação de patrimônio, como se exige no arresto liminar (art. 300 do CPC), bastando a não localização do executado, não havendo indução a erro alguma, mas alteração da situação fática, já que o arresto fora deferido após o executado não ter sido encontrado no endereço declinado no contrato - que alega residir como bem de família - mas que se verificou não corresponder ao verdadeiro endereço do executado. Assim, sem elementos nos autos que convençam que o imóvel é utilizado para residência do executado e de sua família, não incide a proteção à penhora da Lei 8.009/90, razão pela qual REJEITO A IMPUGNAÇÃO AO ARRESTO e diante do comparecimento do executado Pedro nos autos converto o

arresto em penhora, nos termos do §3^a do art. 830 do Código de Processo Civil, da qual fica o executado intimado por publicação ao seu advogado. Proceda-se à averbação da conversão do arresto em penhora na matrícula do imóvel, via ONR, devendo a exequente arcar com as custas e emolumentos referentes à averbação, observando-se o e-mail informado na fl. 864 para envio do boleto. 3. Em se tratando de penhora sobre direitos do imóvel (fl. 851), o que será vendido é a posição contratual do executado e não o imóvel, assim, por ora, dispense a avaliação do imóvel. Como a penhora recai sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel alienado fiduciariamente para terceiro, como regra, não pode o imóvel ser alienado, mas apenas os direitos do executado sobre o bem, cabendo a alienação do imóvel de forma excepcionalíssima, com preferência absoluta do credor fiduciário sobre o valor da arrematação, apenas se a alienação da posição contratual da parte executada for infrutífera. Neste passo, como serão alienados apenas os direitos do executado sobre o imóvel, havendo apenas substituição da posição contratual do executado pelo arrematante, sem que a garantia do Itaú Unibanco seja atingida, bastará que o credor fiduciário, no caso de inadimplência do executado ou do arrematante em relação às prestações do imóvel, adote o procedimento para a consolidação da propriedade, sem necessidade alguma de análise de crédito do arrematante. A única coisa que muda para o Itaú Unibanco no caso de arrematação dos direitos do executado é quem será o responsável pelo pagamento das prestações, mantendo-se hígida a garantia fiduciária entregue à instituição financeira. Para que se viabilize a hasta pública referente aos direitos do executado

Pedro sobre o imóvel objeto da matrícula nº 29.641 do CRI de Mossoró/RN (leia-se: sobre a alienação da posição contratual do devedor), apresente o Itaú Unibanco, no prazo de 30 dias, as informações de forma objetiva: a) qual o valor total efetivamente pago pelo devedor até a data da resposta nos autos; b) qual o valor em aberto em relação às prestações vencidas (pretéritas) até a data da manifestação nos autos; c) qual o valor em aberto referente às prestações vincendas (futuras) a partir da data da resposta nos autos; d) qual o valor de cada prestação, quantas prestações foram contratadas e quantas faltam até a quitação (desprezando as vencidas e não pagas que informará no item b); e) informe se já iniciou o procedimento de consolidação da propriedade. Caberá à exequente comprovar em 15 dias o protocolo da presente decisão ofício junto ao Itaú Unibanco, instruída com cópia da matrícula de fls. 848/851, para facilitar a localização do contrato pelo Banco. 4. A constrição sobre os direitos de compromissário comprador sobre o imóvel objeto da matrícula nº 15.295 (fls. 870/871) ocorreu como arresto de bens da empresa Gahe, de modo que para o prosseguimento de atos expropriatórios deverá ser citada esta executada, o que ainda não ocorreu. Antes da conversão do arresto em penhora, não há utilidade alguma na avaliação do imóvel prometido à venda à executada GAHE, restando indeferida a avaliação antes da citação e conversão do arresto em penhora. Assim, manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento visando a citação da executada Gahe, no prazo de 15 dias. Poderá a exequente juntar os atos constitutivos desta executada para que o Juízo possa verificar o executado Pedro tem poderes de representação da executada GAHE, de forma que o

comparecimento espontâneo daquele possa suprir a citação desta. 5. Os executados Waltemberg e Karla também ainda não foram citados, assim, requerira a exequente o que de direito visando a citação destes executados, inclusive ponderando a possibilidade de serem encontrados no endereço residencial do executado Pedro, (Rua Francisca da Nóbrega Gurgel nº 307, Dix Sept Rosado, Mossoró/RN), já que no contrato os três garantes informaram residir no mesmo endereço. 6. Por ora não se extrai hipótese de condenação do executado por litigância de má-fé, bastando o indeferimento da impenhorabilidade invocada Intimem-se”.

4. Não caracterização de bem de família

Não assiste razão ao agravante ao pleitear o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel localizado na Av. Francisco Mota nº 4222 – Rincão – Mossoró/RN, objeto da matrícula nº 29.641 do CRI de Mossoró/RN.

Embora afirme tratar-se de bem de família utilizado como residência habitual da entidade familiar, a prova documental carreada aos autos revela-se insuficiente para amparar tal alegação, sendo incapaz de demonstrar, de forma inequívoca, que o bem ostenta as condições exigidas pelo art. 1º da Lei nº 8.009/90.

Nesse cenário, a pretensão do agravante é embasada em declarações emitidas pelo condomínio e detalhamento de pacotes recebidos na portaria (fls. 909/917), além dos relatórios de controle de acesso apresentados (fls. 28/30), que provariam o vínculo direto do agravante e sua família com o imóvel.

No entanto, fato é que tais registros - em sua maioria de data posterior à instauração da controvérsia sobre a posse do imóvel - não caracterizam, por si sós, domicílio efetivo e anterior à constrição judicial.

A fragilidade probatória se agrava diante dos inúmeros documentos oficiais que indicam o agravante domiciliado em outros locais diversos daquele imóvel.

Por primeiro, a declaração de hipossuficiência firmada em 29/10/2024 (fl. 919) aponta como endereço a Rua Francisca da Nóbrega Gurgel nº 307, em Mossoró/RN, o mesmo constante junto à Justiça Eleitoral (fl. 971), à Prefeitura Municipal (fls. 913/914) e no contrato de financiamento bancário emitido em 07/04/2022 (fl. 83), o que enfraquece a tese de que o bem arrestado é a moradia da família.

Outras fontes também vinculam o agravante a diferentes domicílios. A pesquisa INFOJUD revela endereço na zona rural de Mossoró/RN (fl. 969); o sistema RENAJUD aponta a Av. Alberto Maranhão nº 2.771, bairro Bom Jardim (fl. 970); e a BACENJUD, por sua vez, identifica diversas instituições financeiras com cadastro divergente.

O termo aditivo de estágio acadêmico (fl. 70) e a cédula de crédito bancário de 05/02/2024 (fls. 980/984) indicam, respectivamente, os endereços da Av. Alberto Maranhão e da Rua Jucier Arraes nº 195 como domicílio declarado, reiterando a ausência de vínculo efetivo com o bem penhorado.

Com base em tais elementos, não há como afirmar que o imóvel da Av. Francisco Mota já foi a residência habitual do agravante e de sua família, pressuposto necessário à incidência da impenhorabilidade legal.

O agravante tenta desconstituir a validade da certidão do oficial de justiça ao alegar que a diligência inicial foi realizada no imóvel errado (G13, e não G1-13), com base em declaração de prestador de serviço que teria atendido o mandado em local diverso (fl. 836 dos autos de origem). A argumentação, no entanto, não altera a conclusão adotada. A decisão agravada não se fundamenta exclusivamente naquela certidão inicial, mas sim em um conjunto mais amplo de elementos, inclusive diligências subsequentes

realizadas no imóvel correto.

Aliás, a despeito do alegado, o agravante expressamente reconhece como verídica a anotação lançada na certidão de fls. 837, a qual informa que *“os inquilinos teria viajado a vários dias e não sabia informar o seu retorno, diante do exposto deixo de citá-lo”*, limitando-se a relativizar o conteúdo do ato judicial sob o fundamento genérico de que *“é comum as pessoas viajarem e deixar a casa fechada, ou viajar e aproveitar para fazer alguma reforma em sua casa. Isso não significa dizer que ninguém resida no aludido endereço, tratando-se em verdade de uma conclusão equivocada do juízo”* (fls. 16). Tal justificativa, desprovida de elementos comprobatórios minimamente consistentes, não elide os indícios de ausência de habitação efetiva no imóvel.

Quanto às contas de consumo apresentadas como suposta evidência de moradia habitual, o valor reduzido da fatura de água juntada aos autos (R\$ 178,50 – fls. 10) é incompatível com a ocupação contínua por uma família de 07 (sete) pessoas, conforme declarado pelo próprio agravante (fls. 06). Essa disparidade enfraquece a tese de que o imóvel seja efetivamente habitado por todo o núcleo familiar, sugerindo ausência de uso contínuo, como exigido para o reconhecimento da proteção da Lei nº 8.009/90.

A tentativa de justificar a inconsistência dos dados cadastrais alegando que o endereço da Av. Alberto Maranhão nº 2.771, em Mossoró/RN, corresponderia à residência da avó materna do agravante, para onde as correspondências seriam encaminhadas em razão de falhas no serviço postal no endereço da Av. Francisco Mota, carece de qualquer comprovação. O agravante sequer indicou, de forma objetiva, qual seria esse seu “antigo endereço” em que as correspondências não eram entregues.

No que tange à alegação de que a decisão agravada afrontaria julgamento anterior proferido por esta Corte no Agravo de Instrumento nº

2037070-80.2024.8.26.0000, tampouco procede a insurgência. Referido Acórdão não representou pronunciamento definitivo quanto à impenhorabilidade do imóvel, mas apenas considerou, naquele momento, ausentes os pressupostos para o arresto. No entanto, o cenário fático-processual evoluiu desde então, com novos elementos apresentados e com o agravante deixando de comprovar o alegado vínculo residencial exclusivo com o bem constrito.

Na linha do decidido pela r. decisão agravada, “*o indeferimento do primeiro pedido de arresto dos benesse deu por não haver elemento algum que permitisse o seu deferimento antes da tentativa de citação dos executados, mas tentada a citação no endereço do contrato por oficial de justiça sem a localização dos executados o arresto encontra o fundamento no art. 830 do Código de Processo Civil, não se confundindo com o arresto liminar indeferido anteriormente*”.

Por fim, observa-se que, nos termos do inciso I, do art. 373, do CPC/15, incumbia ao agravante o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito, ou seja, de que o imóvel se enquadra como bem de família nos termos legais. Ao não produzir prova plena e segura nesse sentido, atraiu para si as consequências da insuficiência probatória, sendo legítima a manutenção da penhora. A regra de impenhorabilidade não opera de modo absoluto, nem pode ser presumida, impondo-se ao interessado o dever de demonstrar os requisitos legais de modo claro e inequívoco. Diante de todas essas considerações, impõe-se a rejeição do argumento.

5. Impossibilidade de apreciação da alegação de nulidade por ausência de citação válida por supressão de instância

No mais, não é possível conhecer, neste grau recursal, da alegação de nulidade da penhora por ausência de citação válida de todos os executados. Isso porque o agravante não suscitou tal questão na impugnação que ensejou a

decisão agravada (fls. 894/907), tampouco houve pronunciamento a esse respeito na decisão recorrida (fls. 999/1003). Trata-se, portanto, de inovação recursal, o que inviabiliza sua apreciação nesta instância sob pena de indevida supressão de instância.

O sistema processual civil brasileiro, fundado no princípio do duplo grau de jurisdição, veda a apreciação originária, pelo tribunal, de matérias que não foram objeto de debate e deliberação pelo juízo de primeiro grau.

A ausência de manifestação prévia sobre a alegada nulidade impede que a matéria seja conhecida diretamente pela instância revisora, sob pena de violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, que exigem prévia provocação e manifestação no juízo natural da causa.

Assim, ausente qualquer discussão anterior sobre a nulidade por falta de citação válida e inexistindo manifestação da decisão agravada a esse respeito, impõe-se o não conhecimento da matéria nesta sede recursal.

A eventual análise do tema dependeria de sua prévia arguição em primeiro grau e de decisão a ser posteriormente impugnada por meio do recurso próprio. Dessa forma, o acolhimento da tese ensejaria inaceitável supressão de instância, o que impõe sua rejeição.

6. Dispositivo

Em face do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, na porção conhecida.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator