



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000421830

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2019247-59.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PLATINY SERRA FERNANDES, é agravado BANCO VOTORANTIM S.A..

ACORDAM, em 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente), LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL E PENNA MACHADO.

São Paulo, 30 de abril de 2025

CARLOS ABRÃO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 75844 (Processo Digital)

Agravo de Instrumento nº 2019247-59.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (29ª Vara Cível do Foro Central)

Agravante: **PLATINY SERRA FERNANDES**

Agravado: **BANCO VOTORANTIM S.A.**

Interessados: **ETERNITY INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA e OUTROS**

Número na origem: 1107521-75.2023.8.26.0100

Relator: **CARLOS ABRÃO**

Órgão Julgador: **14ª Câmara de Direito Privado**

AGRAVO DE INSTRUMENTO TIRADO CONTRA A R. DECISÃO QUE REJEITOU IMPUGNAÇÃO À PENHORA SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS DE IMÓVEL - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - RECURSO - PROTEÇÃO LEGAL DA LEI 8.009/90 QUE ALCANÇA O IMÓVEL "SUB JUDICE" - DOCUMENTOS COLACIONADOS AOS AUTOS QUE DEMONSTRAM A RESIDÊNCIA DO AGRAVANTE E DE SUA FAMÍLIA NO BEM - CONSTRIÇÃO SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS, CONTUDO, QUE, EM PRINCÍPIO, NÃO RESULTA EM OFENSA A BEM DE FAMÍLIA, DESDE QUE AFASTADA A POSSIBILIDADE DE LEILÃO DO PRÓPRIO IMÓVEL, SE E ENQUANTO CONSERVAR TAL CONDIÇÃO, CASO SE CONVERTA EM PROPRIEDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE, MANTENDO-SE HÍGIDA, TODAVIA, NA HIPÓTESE DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO, QUANDO A CONSTRIÇÃO RECAIRÁ SOBRE EVENTUAL SALDO APURADO EM FAVOR DOS FIDUCIANTES - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1 - Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra r. decisão de fls. 291/294, que rejeitou impugnação à penhora sobre direitos aquisitivos de imóvel, com o que não concorda o agravante, alega, em longuíssimas razões recursais, ser o bem residência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

familiar há mais de 12 anos, requer efeito suspensivo, afirma que o juízo “a quo” desconsiderou as provas produzidas nos autos, faz menção à venda do imóvel à Rua Caquito, às contas de consumo mais antigas e à ata notarial, além das fotos juntadas, colaciona julgados, aguarda provimento (fls. 01/53).

2 - Recurso tempestivo e preparado (fls. 55/56).

3 - É O RELATÓRIO.

O recurso prospera em parte.

Em longuíssimas razões recursais, pretende o agravante o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel sobre cujos direitos aquisitivos incidiu a constrição, defendendo referir-se a bem de família, por nele residir há mais de 12 anos.

Apesar do ataque à decisão vergastada, esta se revelou suficientemente fundamentada, coerente e lógica, sustentada no fato de o devedor não ter sido encontrado no endereço do imóvel *sub judice*, mas sido regularmente citado em local diverso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Contudo, respeitado o entendimento do douto juízo de primeiro grau, as provas trazidas com o recurso demonstram que o agravante e sua família residem no bem, cujo endereço tem sido declarado perante a Receita Federal como seu domicílio desde 2015 (fls. 121), constatando-se, ainda, por ata notarial (fls. 57/60), que o imóvel abriga a família, tendo sido colacionadas contas de consumo em seu nome e de sua esposa, tudo a corroborar a tese de impenhorabilidade do imóvel.

Ademais, o AR para fins de citação direcionado ao endereço da Rua Caquito foi assinado por terceiro, tendo sido comprovada a alienação do concernente imóvel às fls. 296/302.

Nada obstante, consigna-se que a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos, visto que a propriedade fiduciária do imóvel pertence ao Banco Itaú, em razão de contrato de alienação fiduciária com este celebrado, convindo, de proêmio, realçar o entendimento do STJ, representado pelas ementas das decisões que seguem:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA "PROPTER REM". PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE. VIABILIDADE, CONTUDO, DA CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE ORIUNDOS DO CONTRATO. PRECEDENTES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO (STJ, AgInt no REsp nº 1.860.416/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Julgamento em 15/12/2020).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO IMÓVEL DEVEDOR.. IMPOSSIBILIDADE. 1. Cumprimento de sentença. 2. A técnica diferenciada de julgamento, prevista no artigo 942, caput, §3º, inciso III, do CPC, só será exigível nas hipóteses em que o Agravo de Instrumento julgue antecipadamente o mérito da demanda, o que permite a interpretação de que tal dispositivo se dirige às ações de conhecimento, não se aplicando, assim, ao processo de execução, como na hipótese dos autos, haja vista tratar-se de cumprimento de sentença. 3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes. 4. Agravo interno desprovido (STJ, AgInt no AREsp nº 1654813/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Julgamento em 29/06/2020).

Verificada a possibilidade da medida constritiva, até pela previsão do art. 835, XII, do CPC, vale observar que não se trata de penhora do imóvel em si, pois este, como dito, não é de propriedade da parte agravante, mas da credora fiduciária, não sendo comprometida, a priori, a proteção legal incidente sobre o bem, a qual



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não alcança os direitos aquisitivos.

A propósito, para que a constrição não viole a impenhorabilidade reconhecida, deve ser afastada a possibilidade de leilão do próprio imóvel, se e enquanto verificada, pelo juízo de primeiro grau, a condição de bem de família.

No mesmo sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DE BEM IMÓVEL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA BEM DE FAMÍLIA agravantes que comprovaram que residem no imóvel cujos direitos aquisitivos foram penhorados imóvel alienado fiduciariamente em favor de terceiro constrição que, em princípio, não implica violação à impenhorabilidade do bem de família, desde que afastada a possibilidade de leilão do próprio imóvel, enquanto conservar a condição de bem de família penhora que apenas se efetivará, portanto, se os direitos aquisitivos não se converterem em propriedade sobre o imóvel considerado bem de família caso continue a ostentar a qualidade de bem de família e a propriedade se transfira ao devedor, não será possível a penhora do imóvel, sob pena de violação à proteção outorgada pela Lei nº 8.009/90 decisão parcialmente reformada, admitindo-se a penhora dos direitos sobre o bem, mas com determinação de que tal constrição não poderá ensejar a alienação do próprio imóvel enquanto ele ostentar a qualidade de bem de família constrição que somente se efetivará sobre eventuais valores remanescentes do inadimplemento da obrigação garantida por alienação fiduciária agravo parcialmente provido (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2074899-66.2022.8.26.0000, Relator Desembargador Castro Figliolia, Julgamento em 12/12/2022).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim, deve ser mantida a penhora sobre os direitos aquisitivos, efetivando-se a constrição, porém, apenas se, convertidos tais direitos em propriedade, o imóvel não seja mais considerado bem de família.

Caso os devedores fiduciantes paguem o débito garantido pela alienação fiduciária e continuem a residir no imóvel, não será possível a penhora, sob pena de ofensa às previsões da Lei 8.009/90.

Noutro giro, se o negócio havido entre os devedores fiduciantes e a credora fiduciária se encerrar de modo anormal, a propriedade do bem se consolidará em favor desta e os direitos remanescentes dos devedores converter-se-ão em pecúnia, hipótese em que não haverá impedimento à realização da constrição, que de penhora de direitos será convertida em penhora de dinheiro, consistente em eventual saldo apurado em favor dos fiduciantes.

Registro, na oportunidade, não haver espaço para prequestionamento, porquanto a matéria fora amplamente analisada à luz dos dispositivos legais vigentes e jurisprudência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ressalta-se a desnecessidade de o julgador rebater todos os argumentos e raciocínios expendidos pelas partes, bastando que motive sua decisão em atenção ao princípio do devido processo legal.

Nessa linha, a jurisprudência do STJ:

Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução (STJ, REsp nº 1.817.453/BA, Relator Ministro Herman Benjamin, Julgamento em 25/06/2019).

Consoante jurisprudência desta Corte Superior, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, nem a indicar todos os dispositivos legais suscitados, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio. Nesse sentido, são os seguintes precedentes: AgRg no AREsp n. 55.751/RS, Terceira Turma, Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 14.6.2013; AgRg no REsp n. 1.311.126/RJ, Primeira Turma, Relator o Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, DJe 22.5.2013; REsp n. 1244950/RJ, Terceira Turma, Relator o Ministro Sidnei Beneti, DJe 19.12.2012; e EDcl no AgRg nos EREsp n. 934.728/AL, Corte Especial, Relator o Ministro Luiz Fux, DJe 29.10.2009. Vale ressaltar, ainda, que não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional (STJ, Agravo em Recurso Especial nº 1.335.032/RS, Relator Ministro Marco Buzzi, decisão monocrática publicada no DJe de 23/09/2019).

Fica advertida a parte que, na hipótese de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

recurso infundado ou manifestamente incabível, estará sujeita às sanções correlatas.

Isto posto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para reconhecer a natureza de bem de família do imóvel “sub judice”, ficando, no entanto, mantida a penhora sobre os direitos aquisitivos, a qual não compromete a proteção da Lei 8.009/90, ordenando-se que tal constrição não enseje a alienação do próprio imóvel se e enquanto ele ostentar a qualidade de impenhorável, efetivando-se apenas se os direitos do devedor não se converterem em propriedade, mas em saldo eventualmente apurado em favor dos fiduciários, caso anormalmente extinta a alienação fiduciária pela consolidação do bem em prol do credor fiduciário.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE ABRÃO
Relator