



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433157

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073621-25.2025.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que são agravantes RODRIGO ALEXANDRE DE OLIVEIRA e ELIANA ROMANATO DE OLIVEIRA, é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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), LUÍS H. B. FRANZÉ E EDUARDO VELHO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

AFONSO BRÁZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49219

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2073621-25.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: RODRIGO ALEXANDRE DE OLIVEIRA E ELIANA ROMANATO DE OLIVERA

INTERESSADO: ROMANATTO & CIA LTDA-EPP

AGRAVADO: BANCO DO BRASIL S/A

COMARCA: ITU – 2ª VARA CÍVEL

JUÍZA: KARLA PEREGRINO SOTILO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO.

Penhora de bem imóvel. Comprovação de que o imóvel penhorado constitui residência dos recorrentes e de sua família. Inteligência dos artigos 1º, Caput, e 5º da Lei nº 8.009/90. Bem que está gravado com cláusula de garantia fiduciária. Situação que não afasta a caracterização do imóvel como bem de família. Direitos aquisitivos que os agravantes possuem sobre o bem que devem ser protegidos. Impenhorabilidade reconhecida. Precedentes do C. STJ. Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão do MM. Juízo *a quo*, acostada às fls. 944/946, complementada às fls. 964 (todas dos autos de origem) que, na ação de execução, acolheu a impugnação à penhora, apresentada pelo codevedor FRANKLIN FAUSTINO BERNARDES, e indeferiu o pedido de penhora sobre os direitos aquisitivos que os executados possuem sobre o imóvel matriculado sob nº 71.523 CRI de Itu, bem como deferiu a penhora dos

direitos aquisitivos derivados do contrato de alienação fiduciária, dos agravantes, em relação ao imóvel descrito na matrícula n.º 71.481 do CRI Itu.

Insurgem-se os recorrentes contra o *decisum* hostilizado e alegam que a decisão analisou apenas os documentos em favor de Franklin e Roberta, mas não analisou a mesma documentação em face de Rodrigo e Eliana. Afirmam que a documentação acostada aos autos de origem comprova que o imóvel é o domicílio deles e de seus familiares, de modo que estão acobertados pela impenhorabilidade. Embasam com entendimento jurisprudencial. Buscam a reforma da decisão e o provimento do recurso.

Recurso processado, deferido o efeito suspensivo almejado, dispensadas as informações (fls. 41/43). Contraminuta às fls. 47/55.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Nos termos do artigo 1º da Lei n. 8.009/90, “*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.*”

Considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente (art. 5º da Lei

n. 8.009/90).

No caso dos autos, os agravantes demonstraram que o imóvel penhorado é o único bem da entidade familiar e utilizado para residência deles.

Compulsando os autos de origem de nº 1008818-46.2017.8.26.0286, constata-se que: a) o endereço residencial apontado nas declarações de imposto de renda entregues pelos agravantes ao fisco (fls. 707/749), b) daquele constante na Cédula de Crédito Bancário objeto da lide e da procuração outorgada aos patronos dos devedores (fls. 16/27 e 91), c) das contas de energia elétrica e condomínio juntados às fls. 750/797, d) do carnê de IPTU (fls. 771/773), todos demonstram que o imóvel penhorado constitui residência da entidade familiar deles.

Ademais disso, as declarações de imposto de renda supracitadas não apontam outros bens imóveis em nome dos recorrentes.

Assim, do conjunto probatório apresentado, forçoso concluir que o imóvel penhorado se enquadra no conceito legal de “bem de família”.

Cumprе ressaltar que o bem foi dado em garantia fiduciária em contrato de financiamento bancário (fls. 870/873, dos autos de origem), hipótese em que se admite a penhora sobre os direitos que o devedor fiduciante detém sobre o bem alienado, como

disposto no artigo 835, XII, do Código de Processo Civil¹.

Entretanto, o fato de a penhora atingir apenas os direitos que os agravantes possuem sobre o bem não afasta o enquadramento do imóvel no conceito legal de “bem de família”, hipótese que se amolda ao caso.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou alegação de impenhorabilidade fundada na Lei 8.009/90. Inconformismo do executado. Com razão. Conjunto probatório que comprova ser o imóvel penhorado bem de família. Regra da impenhorabilidade que se estende sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária quando se tratar de bem de família. Precedentes do STJ e desta Câmara. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2097140-05.2020.8.26.0000; Relator (a): Roberto Maia; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2020; Data de Registro: 19/10/2020) (negritei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA DE DIREITOS SOBRE BEM IMÓVEL – BEM DE FAMÍLIA – insurgência em face da decisão pela qual foi indeferido o pedido de penhora feito pelo agravante e acolhida a alegação de impenhorabilidade dos direitos do devedor sobre imóvel gravado de alienação fiduciária e utilizado para residência da família – incontroverso que o imóvel serve de residência para a família do agravado – propriedade

¹ 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; (...)

resolúvel que impede a penhora sobre o bem – imóvel que não integra o patrimônio do devedor – possibilidade de penhora sobre os direitos do devedor – medida que não implica violação à impenhorabilidade do bem de família, pois apenas se efetivará se tais direitos 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 reformada para se admitir a penhora dos direitos do devedor sobre parte ideal do bem, com a observação feita acima – agravo provido, com observação. (Relator(a): Castro Figliolia; Comarca: Mogi das Cruzes; Órgão julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 22/03/2016; Data de registro: 22/03/2016) (negritei)

Confira-se a posição adotada pelo C. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. PENHORA SOBRE DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DESNECESSIDADE.

1. Cuida-se de inconformismo com acórdão do Tribunal de origem que decidiu pela impossibilidade da penhora recair sobre os direitos do devedor, oriundos do contrato de alienação fiduciária, sem a anuência do credor fiduciário.
2. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido da viabilidade da penhora de direitos que o devedor fiduciante possui sobre o bem oriundo de contrato de alienação, não sendo requisito da constrição a anuência do credor fiduciário, uma vez que a referida penhora não prejudica o credor fiduciário, que poderá ser substituído pelo arrematante que assume todas as responsabilidades para consolidar a propriedade plena do bem alienado. Citam-se precedentes: REsp 1.703.548/AP, Rel. Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 14/5/2019; AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 10/6/2016; REsp. 901.906/DF, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 11/2/2010.
3. Esclarece-se, por oportuno, que a penhora, na espécie, não tem o condão de afastar o exercício dos direitos do credor fiduciário resultantes do contrato de alienação fiduciária, pois, do contrário, estaria a permitir a ingerência na relação contratual sem lei que o estabeleça. Até porque

os direitos do devedor fiduciante, objeto da penhora, subsistirão na medida e na proporção em que cumprir com suas obrigações oriundas do contrato de alienação fiduciária. A propósito: REsp 910.207/MG, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJ 25/10/2007; REsp 1.051.642/RS, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 2/2/2010; REsp 1.697.645/MG, Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 25/4/2018.

4. Contudo, deve-se ressaltar o entendimento atual do STJ no sentido de que, caso "o imóvel dado em garantia na alienação fiduciária for o único utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família para moradia permanente, os direitos decorrentes do contrato estarão afetados à aquisição de bem de família, razão pela qual, enquanto vigente essa condição, sobre eles deve incidir a garantia da impenhorabilidade à que alude o art. 1º da Lei 8.009/90, ressalvadas as hipóteses do art. 3º da mesma lei" (REsp 1658601/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 15/8/2019). No mesmo sentido: REsp 1677079/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 01/10/2018

5. Recurso Especial parcialmente provido. (REsp 1821115/PI, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2020, DJe 18/05/2020) (negritei).

Sendo assim, reformo a decisão hostilizada, para afastar a penhora que recaiu sobre os direitos que os recorrentes possuem sobre o imóvel situado na Rua Missionário Pedro Candido Cordeiro, nº 142 – Condomínio Residencial Santa Mônica – Itu/SP, matriculado sob o nº 71.481 no Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP, por se tratar de “bem de família”, nos termos acima expostos.

Considerando precedentes dos Tribunais Superiores, que vêm registrando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração, apenas para tal finalidade,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por falta de sua expressa remissão na decisão vergastada, mesmo quando os tenha examinado implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados pela parte.

Por isso, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO BRÁZ
Relator