



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436896

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2061356-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante SERGIO FABIAN ALCOCER, é agravado SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E FRANCISCO GIAQUINTO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO N°: 2061356-88.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: SERGIO FABIAN ALCOCER

**AGRAVADO(A): SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

COMARCA: OSASCO

JUIZ(A): MARIO SÉRGIO LEITE

VOTO N°: 7682

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que rechaçou impugnação à penhora de imóvel. Insurgência do executado. Insurgência recursal que merece acolhida, pois suficientemente demonstrado que o bem constitui moradia do devedor, revestindo-se de caráter impenhorável, nos termos do artigo 1º, caput, da Lei 8.009/1990. Irrelevante se despontou o crédito exequendo de cheque emitido, pelo executado, para fins de aquisição do imóvel, pois não amoldada tal operação àquela contida na regra inserida no art. 3º, II, da Lei 8.009/1990. Norma exceptiva que merece interpretação restritiva. Decisão reformada, desagrilhoando-se o imóvel objeto da contenda. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento manejado em contrariedade à decisão de fls. 635/637 da origem, reproduzida a fls. 16/18, que rejeitou impugnação à penhora do imóvel de matrícula nº 116.125 do 1º CRI de Osasco/SP.

Recorre o executado, alegando que o imóvel

apenhado corresponde a bem de família, uma vez que é o único de sua propriedade e que lá reside com seus familiares. Giza ter vendido o imóvel de matrícula nº 23.536 ainda nos idos de 2007, de modo que se amolda o bem outro, de matrícula nº 116.125, à proteção conferida pela Lei 8.099/90. Caça amparo jurisprudencial. Requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao arremate, a reforma da decisão recorrida.

Recurso recebido em duplo efeito (fls. 74/75).

Contraminuta a fls. 79/84.

É o relatório.

Em juízo de admissibilidade, conheço do recurso, pois tempestivo, estando o executado dispensado do recolhimento do preparo recursal, pois beneficiário da gratuidade de trâmite (fls. 32).

No mérito, prospera o recurso, pois suficientemente delineado o caráter familiar do apartamento de nº 146, 14º pavimento, Torre B, Edifício Essenza, do residencial “Vitta – Clube de Viver”, situado na Rua Jaú, nº 51, Chácara Vila Quitaúna, Osasco/SP, matrícula nº 116.125 do CRI de Osasco/SP.

Por primeiro, aceno ao fato de que não somente ao juízo declarou o executado residir no imóvel sobredito, tendo-o feito também à Defensoria Pública, ainda nos idos de 2018 (fls. 99 e 101 da origem), quando ainda em tudo no futuro a afirmação de impenhorabilidade.

Referida declaração de residência encontra amparo nas contas de consumo apresentadas a fls. 514 e 592/594 dos autos de origem, que minimamente acenam à efetiva ocupação do imóvel objeto da contenda.

Em soma, a ausência de prova acerca de bens outros, de igual cunho, em favor do executado, existindo, ao revés, elementos mesmo a acenarem à singularidade do imóvel apenhado (fls. 45/49), com a anotação de que

suficientemente demonstra o devedor ter alienado, ainda nos idos de 2007, o imóvel de matrícula nº 23.536 do CRI de Osasco/SP (fls. 42, r.9).

Por fim, irrelevante se o crédito executado adveio de título de crédito transmitido à exequente, pelo executado, para fins justamente de aquisição do imóvel sobredito, pois inoponível a impenhorabilidade decorrente do caráter familiar do bem apenas ao “[...] *titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato [...]*” (art. 3º, II, da Lei 8.009/90, destaque nosso), e não ao titular de crédito outro, de natureza diversa, ainda que também despontado de negócio translativo da propriedade.

À lembrança a necessidade de que sejam interpretadas de forma sempre restritivas as normas todas de caráter exceptivo.

Daí que tenho por demonstrado que o bem de matrícula 116.125 do CRI de Osasco/SP constitui, efetivamente, moradia do executado, revestindo-se de caráter impenhorável, nos termos do artigo 1º, caput, da Lei 8.009/1990, merecendo acolhida a pretensão recursal, de modo a que desagrilhoado o imóvel.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou **PROVIMENTO** ao recurso, para reconhecer a impenhorabilidade do apartamento de nº 146, 14º pavimento, Torre B, Edifício Essenza, do residencial “Vitta – Clube de Viver”, situado na Rua Jaú, nº 51, Chácara Vila Quitaúna, Osasco/SP, matrícula nº 116.125 do CRI de Osasco/SP, determinando o levantamento da penhora que recaiu por sobre o bem.

Ficam prequestionadas as matérias alegadas, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.

Márcio Teixeira Laranjo

Relator