



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413623

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2213753-69.2024.8.26.0000, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que são agravantes THOMAZELLE & THOMAZELLE LTDA, TELMA CRISTINA THOMAZELLE MARTINS, MARCO AURELIO MARTINS e THOMAZELLE E THOMAZELLE LTDA, é agravado BANCO TRIÂNGULO S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. Por maioria de votos.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente sem voto), PEDRO KODAMA E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SERGIO DA COSTA LEITE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2213753-69.2024.8.26.0000

Agravantes: THOMAZELLE & THOMAZELLE LTDA., DELMA APARECIDA THOMAZELLE, TELMA CRISTINA THOMAZELLE MARTINS e MARCO AURÉLIO MARTINS

Agravado: BANCO TRIÂNGULO S/A

Comarca: Osvaldo Cruz – 2ª Vara Cível

MM. Juíza de Direito: Livia Maria Macagnan Ciciliati

VOTO Nº 902

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Penhora de ativos financeiros de titularidade da executada pessoa jurídica e de imóvel de titularidade do executado pessoa física. R. decisão que indeferiu o pedido de liberação da constrição sobre tais bens.

Numerário de titularidade da pessoa jurídica. Impenhorabilidade de valores inferiores a 40 salários-mínimos aplicável somente à pessoa física. Precedentes. Pessoa jurídica que deve comprovar que o valor bloqueado é indispensável para o desenvolvimento das atividades da empresa, ônus do qual não se desincumbiu. R. decisão mantida neste ponto.

Penhora dos direitos do executado sobre o imóvel objeto do recurso. Elementos constantes dos autos que indicam de forma suficiente que o executado reside no local, tendo ali, inclusive, recebido intimação. Natureza impenhorável do imóvel comprovada, a qual se estende aos direitos titularizados pelo proprietário em decorrência do contrato de alienação fiduciária. Penhora descabida.

R. decisão parcialmente reformada. Recurso provido em parte para, mantida a constrição sobre os ativos financeiros de titularidade da executada pessoa jurídica, determinar a liberação da constrição sobre os direitos do executado pessoa física sobre o imóvel objeto do recurso.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **THOMAZELLE &**

THOMAZELLE LTDA., DELMA APARECIDA THOMAZELLE, TELMA CRISTINA THOMAZELLE MARTINS e MARCO AURÉLIO MARTINS em face da r. decisão copiada às folhas 57/61 que, na ação de execução de título extrajudicial ajuizada em seu desfavor pelo **BANCO TRIÂNGULO S/A.**, deferiu em favor do exequente o levantamento de valores bloqueados de titularidade da executada pessoa jurídica e manteve a penhora sobre direitos relativos a imóvel de titularidade do executado pessoa física:

“[...].

De início, diante da concordância expressa do credor (fls. 478/483), defiro a baixa da penhora em relação ao imóvel M 16.570.

[...].

Passo à análise da impugnação aos valores constritos.

Os executados alegam que a quantia bloqueada se refere ao faturamento da Pessoa Jurídica e que seria destinado ao pagamento dos salários de seus funcionários. Pedem pelo reconhecimento da impenhorabilidade.

Em que pesem as alegações da parte executada, esta não comprovou satisfatoriamente o alegado. Até porque, a verba em tese destinada ao pagamento dos salários de seus funcionários não pode ser trata como se salário o fosse.

O executado não trouxe aos autos qualquer elemento capaz de comprovar que os valores bloqueados, no montante de R\$ 8.050,81, via SISBAJUD (fls. 138/148), são "necessários a sua subsistência e a sua manutenção empresarial", tratando-se de meras alegações desacompanhadas de correspondente documentação contábil.

[...].

*Por tanto, em qualquer dos pontos em que seja analisada a alegação do executado, esta não comporta deferimento, razão pela qual **REJEITO a impugnação apresentada pelo executado** (fls. 242/258).*

Defiro o levantamento dos valores constritos em favor da parte exequente.

[...]”

Inconformados, recorrem os réus-executados pugnando pelo deferimento da gratuidade. Aduzem que o art. 833 do Código de Processo Civil prevê a impenhorabilidade das quantias estritamente necessárias à atividade empresarial. A quantia penhorada é inferior a 40 salários-mínimos, donde é imperativa a liberação. O valor se destina ao pagamento de salários e despesas decorrentes de sua atividade empresarial. O imóvel penhorado (matrícula nº 15.522) é bem de família, pois serve à moradia do devedor Marco Aurélio Martins, impondo-se a liberação da constrição.

Indeferido, nesta sede, o benefício da gratuidade (folhas 63/65), foram recolhidas as custas devidas (folhas 70/72).

A contraminuta foi apresentada às folhas 79/89.

É O RELATÓRIO.

Recurso tempestivo e preparado, encontrando-se presentes os requisitos

necessários ao seu conhecimento.

A irresignação manifestada não comporta acolhimento.

A impenhorabilidade prevista no art. 833, inciso X, do Código de Processo Civil, ampliada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça para quaisquer verbas depositadas em contas do devedor, é aplicável apenas e tão somente às pessoas físicas, já que o seu objetivo é garantir a dignidade da pessoa humana e o mínimo existencial.

Sem considerar, posto desnecessário para o presente julgamento, que a ampliação mencionada no parágrafo anterior já vem sendo realizada com diversas restrições.

Inviável, pois, o inconformismo manifestado pelos devedores, sujeitando-se às medidas previstas na legislação para restarem compelidos ao cumprimento de suas obrigações, já que espontaneamente não o fazem.

Neste sentido vêm decidindo esta Câmara e este Tribunal:

Agravo de instrumento. Cédula de crédito bancário. Execução. Insurgência contra a decisão que indeferiu o pedido de desbloqueio dos valores constrictos nas contas bancárias das executadas pessoa física e jurídica. Admissibilidade da penhora somente no tocante aos valores atingidos da pessoa jurídica, nos termos do art. 835, I, do CPC. Impenhorabilidade de valores inferiores a 40 salários-mínimos aplicável somente à pessoa física. Precedente do STJ. Decisão parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2059228-66.2023.8.26.0000 Santo André, Relator: Pedro Kodama, Data de Julgamento: 25/05/2023, 37ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/05/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que rejeitou a impugnação e converteu o bloqueio em penhora, pois embora a quantia bloqueada seja inferior a 40 salários-mínimos, não restou comprovado que os valores bloqueados sejam originários de conta-poupança ou aplicação financeira, não se aplicando, portanto, o artigo 833, X do CPC. Insurgência recursal da sociedade executada, aduzindo, em resumo, que as quantias bloqueadas são impenhoráveis, pois se destinam ao pagamento dos salários de os empregados da pessoa jurídica e manutenção da empresa. Pretensão de reforma. Sem razão. Admissibilidade da penhora aos valores atingidos da pessoa jurídica, nos termos do art. 835, I do CPC. Impenhorabilidade de valores inferiores a 40 salários-mínimos aplicável somente à pessoa física. Precedente do STJ. Ausência, ademais, de demonstração de que os valores bloqueados se destinariam ao pagamento de funcionários. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2094197-10.2023.8.26.0000 Barueri, Relator: Roberto Maia, Data de Julgamento: 19/06/2023, 20ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/06/2023).

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA DE VALORES DEPOSITADOS EM CONTA CORRENTE/POUPANÇA – ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE VALORES INFERIORES A 40 SALÁRIOS-MÍNIMOS – PESSOA JURÍDICA – INAPLICABILIDADE - A impenhorabilidade prevista no art. 833, inc. X do Código de Processo Civil aplica-se exclusivamente às pessoas físicas, não abrangendo os saldos contidos em contas de pessoa jurídica, ainda que destinados ao pagamento de

funcionários ou outras custas necessárias ao funcionamento da empresa. Deste modo, cabível, no presente caso, a penhora dos valores constantes na conta corrente da pessoa jurídica para o pagamento do débito RECURSO IMPROVIDO (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2191455-20.2023.8.26.0000 Cravinhos, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 29/09/2023, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2023).

Assim sendo, para afastar a penhora de valores existentes em conta de pessoa jurídica se faz necessário comprovar cabalmente que a respectiva privação inviabiliza a sua atividade econômica.

No presente caso, contudo, não se vislumbra que o bloqueio de R\$ 8.050,81 poderia impedir a agravante de cumprir os seus compromissos financeiros.

Os extratos anexados demonstram relevante movimentação financeira, não havendo indício de que a quantia que os próprios devedores apontam como ínfima, possa comprometer a sua existência.

Aliás, passados alguns meses desde a constrição, não só segue em atividade como não consta tenha adotado qualquer medida inerente à eventual situação de insolvência, como o pleito de recuperação judicial ou autofalência.

O capital de giro de uma empresa visa, justamente, a quitação de obrigações assumidas no exercício de sua atividade, sejam passadas ou presentes. Tal fundamento, por si só, não justifica a liberação.

A prova absoluta da impenhorabilidade, diante da indispensabilidade do valor, caberia à executada, que nada trouxe de concreto neste sentido:

“Art. 854. Para possibilitar a penhora de dinheiro em depósito ou em aplicação financeira, o juiz, a requerimento do exequente, sem dar ciência prévia do ato ao executado, determinará às instituições financeiras, por meio de sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional, que torne indisponíveis ativos financeiros existentes em nome do executado, limitando-se a indisponibilidade ao valor indicado na execução.

(...)

§ 3º Incumbe ao executado, no prazo de 5 (cinco) dias, comprovar que:

I - as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis;”

A alegação de que a quantia seria ínfima tampouco justifica a liberação pretendida, uma vez que é indiscutível o direito do credor de ver satisfeito o crédito, ainda que em pequena parcela em comparação com o total devido.

Desse modo, deve ser mantida a constrição:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
– Irresignação contra a decisão que manteve o bloqueio de valores em conta bancária da pessoa jurídica executada – Ausência de prova de que a constrição inviabilizará a atividade da pessoa jurídica executada – Penhora mantida – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2058243-63.2024.8.26.0000 São Paulo, Relator: Ana Catarina Strauch, Data de Julgamento: 03/06/2024, 37ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/06/2024).

“Agravado de instrumento. Cédula de crédito bancário. Execução. Insurgência contra a decisão que indeferiu o pedido de desbloqueio dos valores constrictos nas contas bancárias das executadas pessoa física e jurídica. Admissibilidade da penhora somente no tocante aos valores atingidos da pessoa jurídica, nos termos do art. 835, I, do CPC. Impenhorabilidade de valores inferiores a 40 salários-mínimos aplicável somente à pessoa física. Precedente do STJ. Decisão parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP - Agravo de Instrumento: 2059228-66.2023.8.26.0000 Santo André, Relator: Pedro Kodama, Data de Julgamento: 25/5/2023, 37ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/5/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que rejeitou a impugnação e converteu o bloqueio em penhora, pois embora a quantia bloqueada seja inferior a 40 salários-mínimos, não restou comprovado que os valores bloqueados sejam originários de conta-poupança ou aplicação financeira, não se aplicando, portanto, o artigo 833, X do CPC. Insurgência recursal da sociedade executada, aduzindo, em resumo, que as quantias bloqueadas são impenhoráveis, pois se destinam ao pagamento dos salários de os empregados da pessoa jurídica e manutenção da empresa. Pretensão de reforma. Sem razão. Admissibilidade da penhora aos valores atingidos da pessoa jurídica, nos termos do art. 835, I do CPC. Impenhorabilidade de valores inferiores a 40 salários-mínimos aplicável somente à pessoa física. Precedente do STJ. Ausência, ademais, de demonstração de que os valores bloqueados se destinariam ao pagamento de funcionários. Decisão mantida. Recurso não provido” (TJSP - Agravo de Instrumento: 2094197-10.2023.8.26.0000 Barueri, Relator: Roberto Maia, Data de Julgamento: 19/6/2023, 20ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/6/2023).

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE VALORES DEPOSITADOS EM CONTA CORRENTE/POUPANÇA. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE VALORES INFERIORES A 40 SALÁRIOS-MÍNIMOS. PESSOA JURÍDICA. INAPLICABILIDADE – A impenhorabilidade prevista no art. 833, inc. X do Código de Processo Civil aplica-se exclusivamente às pessoas físicas, não abrangendo os saldos contidos em contas de pessoa jurídica, ainda que destinados ao pagamento de funcionários ou outras custas necessárias ao funcionamento da empresa. Deste modo, cabível, no presente caso, a penhora dos valores constantes na conta corrente da pessoa jurídica para o pagamento do débito RECURSO IMPROVIDO” (TJSP - Agravo de Instrumento: 2191455-20.2023.8.26.0000 Cravinhos, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 29/9/2023, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/9/2023).

Por outro lado, razão assiste aos agravantes no que tange à liberação da constrição sobre os direitos titularizados pelo executado Marco sobre o imóvel objeto da matrícula 15.522, do Cartório de Registro de Imóveis de Osvaldo Cruz, neste Estado, uma vez existentes elementos suficientes acerca do fato de que ali reside.

Nos autos principais foi o agravado intimado no endereço do imóvel, ou seja, Rua 21 de Abril, número 199 (folha 229 dos autos principais), tendo anexado documentos comprovando, do mesmo modo, sua relação direta com ele (folhas 316/318 dos autos principais e 24/27 destes autos).

No endereço constante da inicial verificou-se que não mais residia (folhas 126/127 dos autos principais).

Nenhum elemento concreto, ainda, trouxe o agravado no sentido de indicar outro endereço que pudesse ser o de residência do agravante.

Anoto que em caso de localização de outro bem imóvel de propriedade do executado, plenamente viável será a respectiva constrição, não podendo ele dirigir o mesmo pleito de proteção legal, donde não há maior prejuízo ao agravado.

A circunstância de ser o imóvel objeto de alienação fiduciária tampouco afasta a proteção legal.

Reconhecida a natureza de bem de família do imóvel objeto do presente recurso, resta inviável sua penhora, bem como dos direitos titularizados pelo devedor fiduciante, nos termos de entendimento reiterado do Egrégio Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal.

Tratando-se o imóvel objeto de alienação fiduciária de bem de família, tal natureza se estende aos direitos titularizados pelo devedor fiduciante, donde estes tampouco podem ser objeto de constrição:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚM. 07/STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE AFETADOS À AQUISIÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de execução de título extrajudicial proposta em 29/09/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/06/2016 e concluso ao gabinete em 27/09/2016.

2. O propósito recursal é decidir sobre a possibilidade de penhora dos direitos do devedor advindos de contrato de alienação fiduciária de imóvel, mesmo quando sejam insuficientes para a satisfação integral da dívida; bem como decidir sobre a incidência da proteção do bem de família.

3. Há de ser reconhecida a ausência de interesse quando não configurada a necessidade ou utilidade do provimento recursal pleiteado.

4. A jurisprudência do STJ orienta que a impenhorabilidade de bem de família é matéria de ordem pública, suscetível de análise a qualquer tempo e grau de jurisdição.

5. Para alterar a conclusão do Tribunal de origem, de que o bem cuja penhora fora determinada representa o único imóvel residencial que compõe o acervo patrimonial do devedor, exige-se o reexame de fatos e provas, vedado nesta instância especial ante o óbice da súmula 07/STJ.

6. A intenção do devedor fiduciante, ao afetar o imóvel ao contrato de alienação fiduciária, não é, ao fim, transferir para o credor fiduciário a propriedade plena do bem, como sucede na compra e venda, senão apenas garantir o adimplemento do contrato de financiamento a que se vincula,

visando, desde logo, o retorno das partes ao status quo ante, com a restituição da propriedade plena do bem ao seu patrimônio.

7. Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se este bem for o único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos estarão igualmente 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, ressalvada a hipótese do inciso II do art. 3º da mesma lei.

8. Salvo comprovada má-fé e ressalvado o direito do titular do respectivo crédito, a proteção conferida por lei ao "imóvel residencial próprio" abrange os direitos do devedor pertinentes a contrato celebrado para a aquisição do bem de família, ficando assim efetivamente resguardado o direito à moradia que o legislador buscou proteger.

9. Hipótese em que, sendo o recorrido possuidor direto do imóvel dado em garantia do contrato de alienação fiduciária e constatado pelo Tribunal de origem que o bem é o único imóvel residencial que compõe seu acervo patrimonial, nele sendo domiciliado, há de ser oposta ao terceiro a garantia da impenhorabilidade do bem de família, no que tange aos direitos do devedor fiduciário.

10. Recurso especial conhecido e desprovido.

(REsp n. 1.629.861/DF, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 6/8/2019, DJe de 8/8/2019.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. IMPENHORABILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. "Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se este bem for o único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos estarão igualmente 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, ressalvada a hipótese do inciso II do art. 3º da mesma lei". (REsp 1629861/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2019, DJe 08/08/2019).

2. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos.

(AgInt no AREsp n. 1.768.295/PR, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/5/2021, DJe de 28/5/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BEM IMÓVEL. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. INVIABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA.** ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "a regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar" (REsp 1.677.079/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe de 1º/10/2018).

2. "Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se este bem for o único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos estarão igualmente 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, ressalvada a hipótese do inciso II do art. 3º da mesma lei" (REsp 1.629.861/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 6/8/2019, DJe de 8/8/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.081.299/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023.)

Agravo de instrumento – execução de título extrajudicial – **penhora deferida sobre direitos aquisitivos decorrentes de alienação fiduciária de imóvel** – impugnação rejeitada – cabimento da insurgência manifestada pelo executado – **prova documental coligida que foi suficiente para comprovar que o bem constrito é utilizado como residência permanente do devedor, encontrando-se, portanto, abrangido pelos ditames da Lei nº 8.009/90 - decisão reformada** – recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2147588-11.2022.8.26.0000; Relator (a): Sergio Gomes; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2022; Data de Registro: 28/07/2022).

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. **Penhora sobre direitos a imóvel alienado fiduciariamente. Único bem do devedor e no qual reside com a sua família. Extensão da interpretação sobre bem de família. Penhora inadmissível.** Decisão que rejeitou o pedido de penhora mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2274188-14.2021.8.26.0000; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2022; Data de Registro: 31/01/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão declarou impenhorável o imóvel matrícula 20.829 do RI de Bento Gonçalves



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(RS) – **Impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família** – Cabimento – O art. 1º da Lei 8.009/90 prevê a impenhorabilidade do bem de família com a finalidade de assegurar o direito de moradia à entidade familiar – Prova da impenhorabilidade do imóvel demonstrada – Único imóvel utilizado pela agravada para fins de moradia – **Proteção legal que se estende aos direitos aquisitivos do imóvel derivados de alienação fiduciária em garantia** e que não pode ser afastada com base no valor do imóvel, mesmo que luxuoso ou de alto padrão – Precedentes do STJ - Recurso negado.* Pedido subsidiário – Deferimento de protesto contra alienação do bem de família – Tema não apreciado pelo juízo a quo - Impossibilidade de exame pelo Tribunal, pena de supressão de instância em ofensa ao duplo grau de jurisdição – Recurso não conhecido. Recurso negado, na parte conhecida.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2277611-74.2024.8.26.0000; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024)

Tendo em vista, pois, que tanto o imóvel como os direitos titularizados pelo devedor encontram-se acobertados pelo manto da impenhorabilidade, o provimento do agravo se impõe neste ponto.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se parcial provimento ao recurso** para, mantida a constrição sobre o numerário penhorado, reconhecer a natureza de bem de família do imóvel objeto da matrícula de número 15.522 do Cartório de Registro e Imóveis de Osvaldo Cruz, neste Estado, a determinar a liberação da penhora dos direitos do executado sobre ele incidente.

SÉRGIO DA COSTA LEITE

Relator

(Assinatura Eletrônica)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2213753-69.2024.8.26.0000

Comarca: Osvaldo Cruz

Agravantes: Thomazelle & Thomazelle Ltda, Telma Cristina Thomazelle Martins, Marco Aurelio Martins e Thomazelle e Thomazelle Ltda

Agravado: Banco Triângulo S.A.

Interessado (Terceiro): Banco Santander (Brasil) S/A

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 32313

Respeitando, divirjo parcialmente, posto que acompanho a e. Relatoria quanto à manutenção de bloqueio e constrição de ativo financeiro da pessoa jurídica.

No que concerne à pessoa física, segue-se com julgamento.

Descabe aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família da Lei nº 8.009/90, pois o imóvel objeto de alienação fiduciária não integra o patrimônio do agravante, inexistindo óbice para que a penhora, conquanto não incida sobre o bem, incida sobre eventuais direitos do devedor fiduciário.

É o que dispõe o art. 835 do Novo CPC: “A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: (...) XII. direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia”, dispondo o art. 857 sobre sub-rogação do credor, ou alienação do direito constrito.

Consigne-se, por oportuno, que o Colendo Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que mesmo os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato podem ser constritos (g.n.); orientação adotada por esta Relatoria e nesta c. Câmara:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2694554 - MG
(2024/0261971-0)

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VEÍCULO GRAVADO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRIÇÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE.

ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por GETULIO FERRAZ CARLOS DE SOUSA contra decisão que não admitiu seu recurso especial, este por sua vez, manejado, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, visando reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado (e-STJ, fl. 294):

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - VEÍCULO GRAVADO COM CLÁUSULA DE ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA- PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS - ART. 835, XII, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - POSSIBILIDADE. Não é possível a penhora de bem gravado com cláusula de alienação fiduciária, todavia, mostra-se admissível a penhora dos direitos aquisitivos sobre o bem, de acordo com o disposto no artigo 835, XII, do Código de Processo Civil.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 345-348).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 305-315), o insurgente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação ao art. 7º-A do Decreto-Lei n. 911/1969, com redação dada pela Lei n. 13.043/2014.

Sustentou, em síntese, que é inadmissível qualquer tipo de penhora sobre veículos alienados fiduciariamente em garantia, visto que os bens pertencem ao credor fiduciário e não integram, portanto, o patrimônio do executado.

Sem contrarrazões.

O Tribunal de origem não admitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 376-377), o que levou o insurgente à interposição de agravo.

Contraminuta às fls. 388-396 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

No caso em estudo, a Corte de origem confirmou a decisão do magistrado de primeira instância que, nos autos de ação de execução de título extrajudicial, rejeitou a impugnação apresentada pelo executado à penhora de direitos aquisitivos que o devedor possui sobre veículos objeto de contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia, acordo com as seguintes justificativas (e-STJ, fl. 295-297 - sem grifo no original):

O agravante insurge-se contra a decisão que, em execução de título extrajudicial, julgou improcedente a impugnação à penhora sobre os direitos aquisitivos sobre os veículos alienados fiduciariamente.

Em que pese o esforço argumentativo do agravante, a decisão agravada não merece reforma.

Explico.

O art. 7-A da Lei nº 911/69 veda o bloqueio judicial de bens constituídos por alienação fiduciária.

É cediço que o bem alienado fiduciariamente, justamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora.

Todavia, nada impede que os direitos do devedor fiduciante provenientes do contrato sejam constrictos, circunstância que, de fato, não se confunde com a penhora propriamente sobre o veículo.

E, ao contrário do que sustenta o agravante, a decisão objugada determinou a penhora não dos veículos que se encontram gravados com cláusula de alienação fiduciária, e, sim, dos direitos aquisitivos sobre os bens, o que é plenamente possível, encontrando previsão legal no Código de Processo Civil, em seu artigo 835, XII.

Vejamos:

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;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Há entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça no mesmo sentido:

(...)

O executado/agravante titulariza apenas os direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária e a penhora recai, justamente sobre esses direitos, o que é plenamente admissível, tal como sinalizado na decisão agravada.

Por essas razões conclui-se que a decisão proferida pelo magistrado de primeiro grau deve ser mantida.

De fato, tal como decidido pela Corte de origem, a jurisprudência do STJ é no sentido de que, embora seja descabida a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, pois o patrimônio pertence ao credor fiduciário, é cabível a constrição dos direitos que o executado possui sobre o bem oriundo de contrato de alienação fiduciária.

Confirmam-se:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.

COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DA TOTALIDADE DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INVIABILIDADE. PRECEDENTES DA TERCEIRA TURMA. DECISÃO MANTIDA.

AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o entendimento pacífico da Terceira Turma desta Corte, em se tratando de bem alienado fiduciariamente, não se admite a penhora do imóvel, ainda que para satisfação de taxas condominiais, sendo possível apenas a penhora de direitos do devedor sobre o contrato com pacto de alienação fiduciária. Precedentes.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo interno não provido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(AgInt no REsp n. 2.131.251/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 11/9/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL.

EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE.

1. A controvérsia dos autos está em definir se é possível a penhora de imóvel gravado de alienação fiduciária em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

2. Em se tratando de bem alienado fiduciariamente, não se admite a penhora do imóvel, ainda que para satisfação de taxas condominiais, sendo possível apenas a penhora de direitos do devedor sobre o contrato com pacto de alienação fiduciária.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.474.939/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

PENHORA. DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE.

ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

SÚMULA N. 83 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE.

SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento

adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

4. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.333.992/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 21/3/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VEÍCULO GRAVADO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRIÇÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. RESTRIÇÃO DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULO. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. É entendimento desta Corte Superior que "não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Precedentes" (REsp 1.677.079/SP, relator Ministro



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 1.10.2018).

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "a subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento, impõe o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia" (AgInt no AREsp 1.550.572/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 11.6.2021).

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.086.729/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 17/5/2023.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA.

IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se os direitos (posse) do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990) em execução de título extrajudicial (cheques).

3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.

4. A regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

habitação da entidade familiar.

5. Na hipótese, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.677.079/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe de 1/10/2018.)

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte a respeito do tema, incide a Súmula n. 83/STJ no caso.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 02 de outubro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

(AREsp n. 2.694.554, Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 03/10/2024.)

RECURSO ESPECIAL Nº 1.808.154 - SP
(2019/0098704-8)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 1.

VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÚMULA 284 DO STF. 2. TAXAS CONDOMINIAIS.
NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. ACÓRDÃO QUE ADOTOU
ORIENTAÇÃO DESTA CORTE SUPERIOR.

SÚMULA 83/STJ. 3. RECURSO IMPROVIDO.

DECISÃO

Na origem, Parque Franca Garden interpôs agravo de instrumento decorrente de decisão que, nos autos da ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, indeferiu a penhora sobre o imóvel gerador da dívida, dado em garantia fiduciária, deferindo apenas a constrição sobre os direitos que o executado possui.

No julgamento do agravo de instrumento, a Trigesima Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, em aresto assim ementado (e-STJ, fl. 27):

Despesas condominiais. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Penhora de imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Como ainda não houve consolidação da propriedade pela credora fiduciária, é incabível deferir, neste momento, a penhora da própria unidade condominial, sendo possível apenas a constrição dos direitos que o executado possui sobre o imóvel, na forma do art. 835, XII, do CPC/2015. Exegese do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil.

Precedentes.

Recurso improvido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 37-41).

Em suas razões, o condomínio recorrente, com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 1.345 do CC/2002; 4º, parágrafo único, da Lei n. 4.591/1964; 489, § 1º e seus incisos IV e VI, e 1.022, parágrafo único e seu inciso II, do CPC/2015, ao argumento de omissão e falta de fundamentação no acórdão recorrido, tendo em vista que "deixou de examinar a legislação aplicável a matéria" (e-STJ, fl. 48).

Além disso, aduz a reforma do acórdão recorrido, pois é

cedição que "o condômino concorrerá nos gastos, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber no rateio por decorrer da obrigação 'propter rem'" (e-STJ, fl. 49).

Afirma ainda que "a natureza da obrigação propter rem, que recaí sobre as cotas condominiais, autoriza a penhora do imóvel para adimplemento de tais débitos" (e-STJ, fl. 58).

As contrarrazões não foram apresentadas - fl. 77 (e-STJ).

O processamento do apelo especial foi admitido na origem (e-STJ, fls. 78-80).

Brevemente relatado, decido.

De início, não se conhece da apontada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois as alegações que a fundamentaram são genéricas, sem discriminação específica dos pontos efetivamente omissos, contraditórios ou obscuros sobre os quais teria incorrido o acórdão impugnado. Incide, no caso, por analogia, a Súmula 284/STF.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA.

ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. NEGLIGÊNCIA DO ADVOGADO. INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO. INEXISTÊNCIA.

REVISÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O recurso especial que indica violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia.

3. Não há como rever as conclusões do tribunal de origem, a partir da tese de que houve inadimplemento substancial do contrato de prestação de serviços advocatícios, sem a análise de aspectos fático-probatórios dos autos e de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1.282.456/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018 - sem grifo no original) No mais, constata-se que o acórdão recorrido seguiu a orientação desta Corte superior, conforme o seguinte trecho (e-STJ, fls. 28-29):

Cuida-se de execução de título extrajudicial com fundamento em cobrança de despesas condominiais da unidade nº 102, bloco 12, do condomínio agravante. O credor postulou a penhora do imóvel, o que foi indeferido, dando ensejo ao presente recurso.

A decisão agravada não merece reforma, eis que ainda não houve consolidação da propriedade do bem imóvel pela credora fiduciária.

Diante disso, considerando o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e no art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, é incabível deferir, neste momento, a penhora da própria unidade condominial, sendo possível apenas a constrição dos direitos que o executado possui sobre o imóvel, na forma do art. 835, XII, do CPC/2015.

Essa, aliás, é a posição que esta Col. Câmara adota em casos análogos, em compasso com a orientação firmada acerca do tema pelo E. Superior Tribunal de Justiça:

(...)

Longe de se mostrar inócua, a medida, ao menos em linha de princípio, possibilita a quitação do débito, mediante arrematação em hasta pública ou adjudicação pelo credor dos direitos em questão.

Por estar em concordância com entendimento sedimentado no âmbito da E. Corte Especial e desta Col. Câmara, portanto, impõe-se a manutenção da r. decisão agravada, para determinar a averbação na matrícula da unidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condominial a constrição sobre os direitos que o executado possui em relação a ela.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Não é outro o entendimento da Terceira Turma desta Corte Superior:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA.

IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se os direitos (posse) do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990) em execução de título extrajudicial (cheques).

3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.

4. A regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.

5. Na hipótese, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.

6. Recurso especial provido. (REsp 1.677.079/SP. Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

25/9/2018, DJe 1º/10/2018 - sem grifo no original).

Portanto, o recurso especial não comporta conhecimento, pois a decisão do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ, conforme o precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSÓRCIO. DÍVIDA LÍQUIDA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. SÚMULA 83/STJ. MARCOS PRESCRICIONAIS. INÉRCIA DO CREDOR. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1.222.804/SP. Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/3/2019, DJe 29/3/2019) Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília, 02 de setembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

(REsp n. 1.808.154, Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 18/09/2019.)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. PENHORA DE BEM IMÓVEL. POSSIBILIDADE NO CASO. MODIFICAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 2. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE DE PENHORA. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. 4. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INEXISTÊNCIA. 5. AGRAVO

IMPROVIDO. 1. Impossível a revisão do julgado quanto à alegação de impenhorabilidade do bem de família, se tal procedimento demanda o reexame do conjunto fático-probatório da causa. Incidência da Súmula 7 do STJ. 2. De fato, “o STJ firmou o entendimento de que o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos” (REsp 1.646.249/RO, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 3/4/2018, DJe 24/5/2018). 3. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea c do permissivo constitucional, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos arestos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. Sendo assim, não é bastante a simples transcrição de ementas sem o necessário cotejo analítico, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações, o que não ocorreu no caso dos autos. 4. Pedido de condenação por litigância de má-fé. Não se vislumbra a ocorrência de nenhuma das hipóteses autorizadoras previstas no art. 80 do CPC/2015. Frise-se que não se pode confundir má-fé com a equivocada interpretação do direito. 5. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp 1370727/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2019, DJe 28/03/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Decisão que determina penhora de veículo de propriedade da agravante e rejeita impugnação à penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel de matrícula 224.283 do 1º CRI de São José dos Campos - Descabe aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família da Lei nº 8.009/90, porque o imóvel do agravante, além de faltar provas de que é utilizado como sua residência, encontra-se alienado fiduciariamente e, dessa forma, não integra o seu patrimônio, de modo que não há óbice para que a penhora incida sobre eventuais direitos aquisitivos decorrentes do vínculo de devedor fiduciário - Inteligência do NCPC, art. 835, XII, c/c 857 - Precedentes do C. STJ e desta c. Câmara - Responsabilidade da agravante declarada no incidente de descon sideração da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

personalidade jurídica, já transitado em julgado, obstando rediscussão da questão e matéria, de maneira que escoreita a penhora do veículo de sua propriedade - Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2099220-63.2025.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2025; Data de Registro: 08/04/2025)

EMBARGOS DE TERCEIRO - Penhora de direitos sobre imóvel - Sentença de improcedência - Decisão que rejeita alegação de impenhorabilidade fundada na Lei 8.009/90 - Descabe aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família da Lei nº 8.009/90, porque o imóvel de residência da apelante encontra-se alienado fiduciariamente e, dessa forma, não integra o seu patrimônio, de modo que não há óbice para que a penhora incida sobre 50% dos eventuais direitos aquisitivos decorrentes do vínculo de devedor fiduciário, pertencentes ao executado, ex-marido da embargante - Inteligência do CPC, art. 835, XII, c/c 857 - Precedentes do C. STJ e desta c. Câmara - Sentença mantida - Recurso desprovido, e majorados os honorários advocatícios (CPC, art. 85, § 11). (TJSP; Apelação Cível 1010214-54.2022.8.26.0554; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2023; Data de Registro: 18/09/2023)

PRELIMINAR - Alegação de não juntada pelo agravante das peças obrigatórias e facultativas - Intimação para cumprimento nesta Corte de Justiça - Exegese do art. 1.017 do NCPC - Determinação cumprida. Recurso conhecido AGRADO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Decisão que acolheu pedido dos executados e cancelou a penhora que recaia sobre os direitos aquisitivos de imóvel alienado fiduciariamente - Descabe aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família da Lei nº 8.009/90, porque o imóvel de residência dos agravados encontra-se alienado fiduciariamente e, dessa forma, não integra o seu patrimônio, de modo que não há óbice para que a penhora recaia sobre eventuais direitos aquisitivos decorrentes do vínculo de devedor fiduciário - Inteligência do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

NCPC, art. 835, XII, c/c 857 - Precedentes do C. STJ e desta Câmara - Decisão modificada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2220758-16.2022.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2022; Data de Registro: 07/11/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Decisão que defere penhora dos direitos sobre propriedade de imóvel que o agravante recebeu por herança - Descabe aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família da Lei nº 8.009/90, porque o imóvel de residência do agravante encontra-se alienado fiduciariamente e, dessa forma, não integra o seu patrimônio, de modo que não há óbice para que a penhora recaia sobre eventuais direitos aquisitivos decorrentes do vínculo de devedor fiduciário - Inteligência do NCPC, art. 835, XII, c/c 857 - Precedentes do C. STJ e desta Câmara - Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2181736-48.2022.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/10/2022; Data de Registro: 13/10/2022)

“Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Exceção de pré-executividade. Decisão que reconheceu a impenhorabilidade dos direitos aquisitivos advindos do bem e família, ainda que alienado fiduciariamente. Descabimento. Possibilidade de penhora, nos termos do art. 835, XII e XIII, c.c. art. 857, ambos do CPC, já que não recai sobre a propriedade em si, mas tão somente sobre os direitos aquisitivos do comprador. Alegação de impenhorabilidade decorrente de bem de família. Inadmissibilidade. Decisão reformada. Recurso provido”. (Agravo de Instrumento nº 2173115-67.2019.8.26.0000 - 37ª Câmara de Direito Privado - Relator Pedro Kodama - j. em 08.10.2019 - g.n.)

“RECURSO - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Penhora - Bem de família - Bem alienado fiduciariamente - Agravantes que detêm apenas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

expectativa de direito à propriedade - Impenhorabilidade não reconhecida - Decisão que negou provimento ao agravo de instrumento mantida - Agravo regimental improvido”. (Agravo Interno Cível nº 2165601-97.2018.8.26.0000 - 37ª Câmara de Direito Privado - Relator José Tarciso Beraldo j. em 26.02.2019 - g.n.)

“Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que deferiu a penhora sobre direitos decorrentes de contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária. Possibilidade de penhora, nos termos do art. 835, XII e XIII, c.c. art. 857, ambos do CPC, já que não recai sobre a propriedade em si, mas tão somente sobre os direitos aquisitivos do comprador. Alegação de impenhorabilidade decorrente de bem de família. Inadmissibilidade. Execução lastreada em fiança em contrato de locação. Nomeação do perito para avaliação de bem que ainda não ocorreu, ausência de cunho decisório. Não conhecimento. Decisão mantida. Recurso parcialmente conhecido e, nesta parte, desprovido” (Agravo de Instrumento nº 2011796-90.2019.8.26.0000 - 37ª Câmara de Direito Privado - Relator Pedro Kodama - j. em 28.0.2019)

Nessa quadra, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO
3º Juiz
(assinatura eletrônica)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	10	Acórdãos Eletrônicos	SERGIO DA COSTA LEITE	2A969B85
11	27	Declarações de Votos	JOSE WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO	2A9E23F3

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2213753-69.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.