



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439875

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2029823-14.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARCOS ASSIS CAVICHIONE, são agravados CIRLEI GONÇALVES AGOSTINHO e VANESSA BRAVO AGOSTINHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AZUMA NISHI (Presidente), FORTES BARBOSA E RUI CASCALDI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

AZUMA NISHI
PRESIDENTE E RELATOR
Assinatura Eletrônica

1ª. CÂMARA RESERVADA DE DIREITO EMPRESARIAL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2029823-14.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – 25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL

MAGISTRADA: LEILA HASSEM DA PONTE

AGRAVANTE: MARCOS ASSIS CAVICHIONE

AGRAVADOS: CIRLEI GONÇALVES AGOSTINHO; VANESSA BRAVO
AGOSTINHO

INTERESSADOS: CARLOS ALBERTO FERREIRA DA ROCHA; FÁTIMA REGINA DIAS
FERREIRA CAVICHIONE; ITAÚ UNIBANCO S/A

Voto n.º 17933

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Recurso interposto contra decisão que deferiu a penhora sobre imóvel alienado fiduciariamente. Impossibilidade. Constrição que deve recair sobre bens que integram o patrimônio do devedor, presentes e futuros, nos termos do art. 789 do Código de Processo Civil. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 326 que, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA instaurado por **VANESSA BRAVO AGOSTINHO E OUTRO** em face de **MARCOS ASSIS CAVICHIONE E OUTRO**, deferiu o pedido de penhora sobre o imóvel de matrícula n. 207.998 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

O recorrente sustenta, em síntese, que o imóvel cuja penhora se determinou é objeto de alienação fiduciária, sendo de propriedade de Itaú Unibanco S/A. Ressalta que a penhora não se restringiu aos direitos aquisitivos do agravante, cuja possibilidade é largamente sedimentada na jurisprudência, recaindo sobre a coisa objeto

do contrato.

Aduz que a garantia do direito à moradia também confere proteção aos direitos de aquisição da propriedade decorrentes do contrato de alienação fiduciária, nos termos do art. 1º da Lei n. 8.009/1990. Menciona que a parte agravada reconheceu que o imóvel serve de residência do executado e de seu núcleo familiar, estando devidamente caracterizado como bem de família, atraindo a proteção legal da impenhorabilidade.

Afirma que há excesso de execução, já que sua esposa, Sra. Fátima Regina Dias Ferreira Cavichione, também é devedora fiduciante do imóvel, devendo ser resguardados os direitos de aquisição pertencentes à cotitularidade.

Pondera, ainda, que a obrigação de pagar não decorre de relação de solidariedade, de modo que o agravante deve responder apenas com a parte que lhe diz respeito, não havendo qualquer dispositivo legal que possibilite a exigência total do débito apenas de um dos devedores.

Aponta desproporcionalidade entre o valor dos direitos penhorados e o valor da dívida, na medida em que a quota parte dos direitos aquisitivos do imóvel é de R\$ 1.750.000,00, quantia superior ao dobro do montante executado.

Tece comentários acerca da necessidade de compensação dos débitos diante da existência de obrigação de pagar judicialmente reconhecida ao agravado, nos autos n. 1052476-23.20228.26.0100.

Por esses e pelos demais fundamentos presentes em suas razões recursais, pugna pelo provimento do recurso, precedido da concessão de efeito suspensivo, para que seja reconhecida a impossibilidade de penhora sobre o bem.

O recurso é tempestivo. A parte recorrente comprovou o recolhimento do valor relativo ao preparo recursal, consoante documentos de fls. 48/49.

Contraminuta às fls. 57/62.

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução n. 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça.

É o relatório do necessário.

1. Cuida-se, na origem, de cumprimento de sentença de parcial procedência, proferida na ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos morais e materiais, que condenou a parte agravante e o corréu Carlos Alberto Ferreira Rocha, ao pagamento de R\$ 349.782,00, a título de indenização por danos materiais.

Iniciado o cumprimento, a parte exequente requereu a penhora do imóvel de matrícula n.º 207.998 do 15ª Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, pleito deferido em primeiro grau de jurisdição, que ensejou a interposição do presente recurso.

No presente caso, o executado suscita a impenhorabilidade do imóvel objeto de constrição, sob o argumento de que o bem possui natureza de propriedade resolúvel, sendo o proprietário fiduciário Itaú Unibanco S/A. Alega, ainda, que se trata de bem de família, que há excesso de execução, desproporcionalidade entre o bem constrito e o valor da obrigação, bem como da necessidade de compensação dos débitos.

Pois bem.

2. Consoante se depreende às fls. 319/325 dos autos originários, o imóvel constrito, objeto da matrícula n. 207.998, foi alienado fiduciariamente ao Itaú Unibanco S/A, de forma que a penhora não pode recair, portanto, sobre a unidade autônoma, já que a propriedade é constituída em favor do credor fiduciário, e não do executado, devedor fiduciante.

Observa-se que, consoante redação do art. 789 do Código de Processo Civil, apenas os bens do devedor, presentes ou futuros, que respondem pelo cumprimento das obrigações contraídas. Certo que a propriedade fiduciária constitui patrimônio de afetação, ou seja, está vinculado à obrigação cuja propriedade está servindo de

garantia, de modo que não se confunde com o patrimônio geral da parte devedora. Assim, como a propriedade fiduciária não integra os ativos do devedor, não responde por suas dívidas.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EMBARGADO.

1. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.

*2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, **como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias.** Precedentes.*

3. Agravo interno desprovido.¹

Portanto, como o financiamento imobiliário ainda se encontra pendente, forçoso reconhecer que o executado, ora agravante, detêm apenas os direitos aquisitivos sobre o imóvel em questão, não podendo a penhora recair sobre a coisa.

3. Por fim, quanto às demais questões, ou seja, impossibilidade de penhora dos direitos aquisitivos, excesso de execução, ausência de solidariedade e compensação de débitos, nota-se que não foram suscitadas e analisadas na decisão agravada, de modo que inviável sua análise por esta Corte, sob pena de supressão de instância, restringindo-se a controvérsia na possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente.

4. Em suma, de rigor o parcial provimento do presente recurso para que seja afastada a penhora sobre o

¹ AgInt no REsp 1485972/SC, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 14/06/2021, DJe 17/06/2021.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel de matrícula n. 207.998 do 15ª Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO**
ao recurso.

DES. AZUMA NISHI
RELATOR