



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000452860**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2103346-59.2025.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que é agravante CLARISSA HELENA GIORDANI, é agravado VIDARA DO BRASIL LTDA (atual denominação de INDUKERN DO BRASIL QUÍMICA LTDA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E SERGIO DA COSTA LEITE.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

**JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Agravo de Instrumento nº 2103346-59.2025.8.26.0000**

**Agravante: Clarissa Helena Giordani**

**Agravada: Vidara do Brasil Ltda (atual denominação de Indukern do Brasil Química Ltda.)**

**Comarca de Jundiaí – 1ª Vara Cível**

**Juiz de 1º grau: Luiz Antonio de Campos Júnior**

**Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado**

**Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO**

**Voto nº 32221**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO** – *Decisão que rejeitou alegação de impenhorabilidade de bem de família do imóvel objeto da matrícula 320.344 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Descabe aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família da Lei nº 8.009/90, porque o imóvel de residência da agravante encontra-se alienado fiduciariamente e, dessa forma, não integra o seu patrimônio, de modo que não há óbice na incidência de penhora 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 – Pedidos de substituição pelo imóvel registrado sob a matrícula 28.542 do Oficial de Registro de Imóveis de Suzano/SP e de reconhecimento do pagamento da quantia de R\$ 171.885,00 como valor já liquidado que não constam da decisão agravada, obstando conhecimento pelo Tribunal, pena de supressão de instância – Decisão mantida. **Recurso não provido, na parte conhecida.***

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 509/511, que, nos autos da execução de título extrajudicial que a agravada move em face da agravante, processo nº 1000386-35.2021.8.26.0080, rejeitou a alegação de impenhorabilidade de bem de família do imóvel objeto da matrícula 320.344 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Alega-se, nele, que “referido imóvel, o qual, inclusive, encontra-se com restrição de alienação fiduciária, é o imóvel onde a Agravante reside com toda sua família, encontrando-se protegido pela regra absoluta de impenhorabilidade, razão pela qual, não pode ser objeto da penhora decretada. Nesse passo, a corroborar a tese de bem de família, o imóvel em discussão possui restrição de alienação fiduciária, exatamente em razão de ter sido o imóvel adquirido pela Agravante como única residência, pagando mensalmente o financiamento. Ao reverso do sustentado pelo D. Juízo a quo, a Agravada demonstrou ser referido imóvel, o único utilizado como sua residência e de sua família, inclusive acostando contas de consumo mensais, como telefone, gás, etc. [...] Ad argumentandum, ainda que a Agravante tenha outro imóvel, isso não impede o reconhecimento do bem de família de imóvel onde reside com sua família, na medida em que, se há outro bem, a penhora poderá recair sobre ele [...] Ainda, é certo que a r. decisão agravada, ao julgar a impugnação à penhora apresentada pela Agravante sequer se ateve aos pagamentos já realizados (28 das 40 parcelas acordadas, totalizando R\$ 171.885,00), de forma a determinar o abatimento do montante já pago, além de desconsiderar um bem imóvel suficiente para garantir a execução [fls. 76/79]”. Pede-se, nele, “provimento ao recurso, confirmando os termos da tutela recursal pleiteada, determinando o cancelamento definitivo da penhora realizada sobre o imóvel objeto da matrícula nº 320.344 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; admitir em substituição, o imóvel registrado sob a matrícula nº 28.542 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Suzano/SP como bem penhorável, de forma a liquidar o restante do valor devido; e reconhecer o pagamento da quantia de R\$ 171.885,00 como valor já liquidado, conforme devidamente comprovado nos autos de origem, às fls. 96/177 e 322/476”.

Recurso tempestivo e dispensado de resposta.

É o relatório.

A decisão agravada veio assim fundamentada:

“Vistos. Fls. 306/312. Trata-se de impugnação à penhora (fls. 299), apresentada pelos devedores, sob a alegação de se

*tratar de bem de família. Aduzem ainda o excesso de execução. Juntaram documentos. Instada a se manifestar a credora o fez a fls. 480/484. Decido. De proêmio, as discussões a respeito do quantum devido já foram objeto de apreciação nos autos dos embargos à execução, em apenso, julgados improcedentes, não havendo qualquer recurso da parte executada. Nada a prover portanto. No mais, tem-se que a tese suscitada pela parte devedora, dando conta da impenhorabilidade do imóvel constritado não está a merecer acolhimento. De fato, não demonstrou ela, como lhe cumpria fazer, à luz do artigo 373, inciso I do Código de Processo Civil, que o imóvel ora penhorado, constitui bem de família. Para tanto, cumpria a ela demonstrar, documentalmente, que o imóvel alcançado pela constrição judicial é o único que possui, sendo utilizado para moradia permanente, assim registrado, para esse fim, no Cartório de Registro de Imóveis local, na forma da Lei Civil. É o que se depreende, claramente, do disposto nos artigos 1º, caput, e 5º, caput, e parágrafo único, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Essa prova não foi produzida pelo devedor e, sem ela, não se pode reconhecer como bem de família o imóvel constritado, ante a ausência de demonstração do atendimento dos requisitos legais. A documentação apresentada não foi suficiente para dar guarida às alegações. A falta de comprovação documental de atendimento dos requisitos legais ao reconhecimento da caracterização de bem de família obsta, de forma intransponível, ao acolhimento das assertivas lançadas em a sua argumentação. De outra parte, independentemente do tipo de procedimento, caberá tanto ao autor como para o réu a prova dos fatos alegados, havendo, destarte, a bipartição do ônus da prova, a qual vem elencado no artigo 373 do Código de Processo Civil. O não atendimento do ônus de provar coloca a parte em desvantajosa posição para a obtenção do ganho da causa. Pois se o devedor apresenta um fato extintivo ou modificativo do seu direito cabe a respectiva prova, vale dizer, é necessário o confronto de dois fatos sucessivos: o primeiro, alegado pelo credor, e o segundo, que parte da aceitação do primeiro, mas coloca na defesa um evento superveniente, cujo efeito anula ou altera a consequência jurídica do fato incontroverso apontado em a inicial. O ônus da prova é regra de Juízo, isto é, de julgamento, cabendo ao Juiz, quando da prolação da sentença, proferir julgamento contrário àquele que tinha o ônus da prova e dele não se desincumbiu. O sistema não determina quem deve fazer a prova, mas sim quem assume o risco caso não se produza. No caso em testilha, referido ônus compete à parte*

*executada, a qual não o cumpriu em consonância com a regra processual alhures mencionada e, nessa esteira, tollitur quaestio. Por outro giro, ainda que assim não fosse, no caso em testilha, não existe a propalada impenhorabilidade estatuída pela Lei nº 8.009/91, sem eu art. 1º, caput, que deve ser combinada com o disposto pelo art. 3º, inc. VII, verbis: Art. 1º. O imóvel 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, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. Art. 3º. A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: IV- para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar. Afastam-se, pois, os pleitos da parte devedora e, por via reflexa, determino que se prossiga com a execução, manifestando a parte exequente, em termos de prosseguimento do feito. Intime-se”.*

Dispõe a Lei n. 8.009/90, art. 1º: “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, salvo nas hipóteses previstas nesta lei”.

E estabelece 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.

Na hipótese dos autos, foi deferida penhora de direitos creditórios registrados sobre o imóvel, já que o imóvel está alienado fiduciariamente ao Banco Santander (fls. 299, origem).

Nessa quadra, descabe aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família da Lei nº 8.009/90, porque o imóvel de residência da agravante 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.

Nesse sentido é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça e nesta Colenda Câmara:

*“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. 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 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)

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que determinou a penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor sobre dois imóveis alienados fiduciariamente. POSSIBILIDADE: Embora não seja possível a penhora de bem alienado fiduciariamente por integrar o patrimônio do agente fiduciário, é possível a penhora sobre os direitos que o devedor tem sobre ele. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO”* (Agravo de Instrumento nº 2025804-09.2018.8.26.0000 - 37ª Câmara de Direito - Relator Israel Góes dos Anjos – j. em 20.03.2018).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, inviável é conhecimento por este órgão “ad quem”, pena de supressão de instância, dos pedidos de substituição pelo imóvel registrado sob a matrícula 28.542 do Oficial de Registro de Imóveis de Suzano/SP e de reconhecimento do pagamento da quantia de R\$ 171.885,00 como valor já liquidado, pois é matéria e questão que não consta da decisão do juízo “a quo”.

A decisão objurgada, por correta, segue mantida também por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pelo exposto, ***NEGA-SE PROVIMENTO*** ao recurso, na parte conhecida.

**JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO**  
**Relator**  
**(assinatura eletrônica)**