



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452497

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2129203-10.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VLADIMIR APARECIDO GUIMARÃES DE CARVALHO, é agravado PROJETO IMOBILIÁRIO E 23 LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2129203-10.2025.8.26.0000

Agravante: Vladimir Aparecido Guimarães de Carvalho

Agravada: Projeto Imobiliário 23 Ltda.

Comarca: São Paulo

Voto nº 843

Agravo de Instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a impugnação à penhora de imóvel bem de família. Irresignação do executado. Descabimento. Dívida oriunda de contrato de promessa de compra e venda do imóvel. Possibilidade de penhora do bem de família quando o valor executado se refere a débito decorrente de contrato de compra e venda do próprio imóvel. Aplicação analógica do art. 3º, II, Lei n.º 8.009/90. Inteligência do art. 833, §1º, CPC. Precedentes do STJ e deste Tribunal. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Vladimir Aparecido Guimarães de Carvalho contra decisão, reproduzida em fls. 15/17, que, em ação de execução de título executivo extrajudicial, rejeitou a impugnação à penhora, vez que dívida oriunda de promessa de compra e venda do imóvel consubstancia exceção à impenhorabilidade do mesmo bem de família, conforme inteligência do artigo 3º, II, da Lei n.º 8.009/90 e do artigo 833, §1º, do Código de Processo Civil.

O executado interpõe agravo de instrumento, pleiteando a reforma da decisão que reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel de sua propriedade. Sustenta que a decisão agravada incorreu em interpretação extensiva e equivocada da exceção prevista no art. 3º, II, da Lei n.º 8.009/90. Argumenta que o referido dispositivo legal admite a penhora do bem de família apenas nos casos de dívida decorrente de financiamento habitacional garantido por hipoteca ou instituto equivalente, situação que não se verifica nos autos. Defende que a dívida que motivou a constrição judicial decorre de relação jurídica com a construtora, anterior proprietária do imóvel, ora agravada. Ressalta que, após a comercialização da unidade habitacional, o bem foi objeto de financiamento perante a Caixa Econômica

Federal, sendo esta, e não a construtora, a beneficiária da exceção legal. Sustenta que admitir a constrição em favor da vendedora implicaria a submissão do imóvel à dupla garantia. Alega, ainda, que aplicar a exceção do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90 ao presente caso, em que o imóvel se encontra alienado fiduciariamente, com as obrigações perante a instituição financeira sendo regularmente adimplidas, configura indevida ampliação do alcance de norma de exceção, em evidente prejuízo ao direito fundamental à moradia e à dignidade do agravante e de sua família. Diante disso, requer a concessão de efeito suspensivo ao agravo de instrumento.

Recurso tempestivo e isento de preparo, ante a gratuidade de justiça deferida pelo juízo *a quo*.

Prejudicada a análise de pedido de efeito suspensivo, em razão do julgamento do mérito.

Dispensada a intimação da parte agravada para oferecer contraminuta, porquanto o julgamento de imediato deste recurso não lhe causará nenhum prejuízo processual e prestigiará os princípios da economicidade, celeridade e duração razoável do processo.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca da possibilidade de penhora do bem de família, quando a dívida decorre de contrato de compra e venda do próprio imóvel.

Embora o imóvel, objeto da penhora, possa se qualificar como bem de família, tem-se que a dívida executada decorre diretamente de negócio jurídico celebrado entre as partes, tendo como objeto justamente a aquisição do referido bem.

Nessas hipóteses, entende o Superior Tribunal de Justiça ser admissível a penhora do bem de família quando a dívida executada é originária de contrato de compra e venda envolvendo o próprio imóvel. Nesse sentido, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. EXPRESSA DEMONSTRAÇÃO. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 284 DO STF. CIVIL. **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA PROVENIENTE DE NEGÓCIO DO PRÓPRIO IMÓVEL. ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/1990.** SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Afasta-se a incidência da Súmula n. 284 do STF quando houve expressa indicação de ofensa a dispositivo de lei federal. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao caso em que o tribunal de origem concluiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.673.853/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024.) - grifado

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE. 1. Na hipótese, rever as conclusões das instâncias ordinárias acerca da titularidade do imóvel, na forma como posta nas razões do apelo extremo, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela súmula 7 do STJ. 2. O conteúdo normativo do artigo apontado como violado, não fora objeto de apreciação pela Corte Estadual, carecendo do necessário prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ. **3. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido da penhorabilidade do bem de família para saldar dívidas decorrentes do contrato de promessa de compra e venda para aquisição do imóvel, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 83 do STJ.** 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.360.490/GO, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023.). – grifado

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESCINDIDO. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI 8.009/90. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Na hipótese dos autos, o eg. Tribunal de origem, ao possibilitar a penhora do bem imóvel dos agravantes, adotou solução em conformidade com a jurisprudência desta Corte. 2. Nos termos do entendimento jurisprudencial do STJ, "A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução" (REsp 1.440.786/SP, R elatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/5/2014, DJe de 27/6/2014). 3. Agravo interno provido para, em novo julgamento, negar provimento ao recurso especial. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.841.713/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 25/4/2023.) - grifado

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/1990. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. **1. De fato, verifica-se que o Tribunal de origem, ao interpretar a norma regente do instituto do bem de família, adotou solução em conformidade com a jurisprudência desta Corte, a qual possui orientação no sentido de ser possível a penhora do bem de família, quando o resultado da dívida exequenda for decorrente do contrato de compra e venda do próprio imóvel.** 2. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 1.715.954/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 8/2/2021, DJe de 12/2/2021.) - grifado

A propósito, no mesmo diapasão, o entendimento deste TJSP:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão agravada que acolheu a impugnação à penhora, reconhecendo que o imóvel penhorado se trata de bem de família. Inconformismo da parte exequente. Acolhimento. Entendimento do STJ quanto a possibilidade de penhora do bem de família quando o valor executado se refere a débito decorrente de contrato de compra e venda do próprio imóvel. Precedentes do STJ e deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos. Inteligência do art. 3º, II, da Lei 8009/90 e do §1º do art. 833 do CPC. Decisão reformada. Manutenção da penhora do imóvel. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2388097-29.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão agravada que acolheu integralmente a impugnação da executada, para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel descrito na matrícula nº 93.698 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP.

Insurgência da exequente. Acolhimento. Comprovação de que o imóvel é a residência da executada, conforme mandado de constatação e declaração do Condomínio. Aplicabilidade, contudo, do entendimento do STJ no sentido de ser possível a penhora do bem de família, quando o resultado da dívida exequenda for decorrente do contrato de compra e venda do próprio imóvel. Precedentes do STJ em casos análogos. Inteligência do art. 3º, II, da Lei 8009/90 e do §1º do art. 833 do CPC. Decisão reformada para rejeição da impugnação, mantendo-se a penhora do imóvel. RECURSO PROVIDO." (v. 47042). (TJSP; Agravo de Instrumento 2241169-12.2024.8.26.0000; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024).

DIREITO CIVIL OBRIGAÇÕES TÍTULOS DE CRÉDITO - EMBARGOS DE TERCEIRO Sentença de improcedência Alegação de que a unidade imobiliária objeto da penhora se trata de bem de família É válida a penhora do imóvel se o crédito executado advém do inadimplemento de negócio jurídico tendo por objeto o próprio bem, não estando, assim, pelo elastério da situação fática, protegido pelo manto da impenhorabilidade de que trata a Lei nº 8.009/90, incidente que é a exceção de impenhorabilidade do art. 3º, II Precedentes Alegação do embargante de que não é parte da execução e nem do contrato de compra e venda do imóvel objeto da constrição Irrelevância Embargante casado com a executada pelo regime de comunhão parcial de bens Imóvel adquirido na constância da união Ausência de demonstração de não ter obtido proveito da dívida contraída por sua esposa Preservação da meação Descabimento Penhora que subsiste Sentença mantida Recurso desprovido, e majorados os honorários advocatícios (CPC/2015, art. 85, § 11), observada gratuidade de justiça e o CPC/2015, art. 98, §3º. (TJSP; Apelação Cível 1004917-39.2023.8.26.0196; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/10/2024; Data de Registro: 16/10/2024)

Verifica-se, pois, a incidência, por analogia, da exceção prevista no artigo 3º, II, da Lei nº 8.009/90, que permite a penhora do bem de família nas hipóteses de dívida contraída em razão da aquisição do próprio imóvel.

O fundamento legal para tal entendimento também tem respaldo na norma do artigo 833, §1º, do Código de Processo Civil, *verbis*:

Art. 833. §1º. A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição

Correta, portanto, a solução adotada pelo juízo *a quo*.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de agravo de instrumento.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

MARRONE SAMPAIO
Relator