



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000724572

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002121-11.2019.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED] (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado UNICASA INDÚSTRIA DE MÓVEIS S.A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, por maioria, vencido o 3º juiz com declaração.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente), EDGARD ROSA, ALBERTO GOSSON E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 8 de setembro de 2020.

ROBERTO MAC CRACKEN

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto n. 34848

Apelação n. 1002121-11.2019.8.26.0004

Comarca: São Paulo

Apelante: [REDACTED]

Apelada: Unicasa Indústria de Móveis S/A

Apelação. Embargos à execução. Bem de família. Caracterização. Impenhorabilidade. Direito fundamental à moradia, como dimensão da própria dignidade humana. Irrenunciabilidade. Ausência de comprovação de benefício à embargante ou a sua família. Provas documentais que demonstram, de forma suficiente, que a embargante reside no imóvel. A exceção do artigo 3º, inciso V, da Lei nº 8009/90, somente é admitida quando a garantia é prestada ou se reverte em benefício da família, o que não se pode presumir quando a garantia hipotecária é outorgada em favor de entidade empresarial, ainda que vinculada à pessoa física prestadora da garantia real.
Precedente do E. STJ.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Prequestionamento ficto do artigo 1.025, do CPC, uma vez que se incluem no acórdão os elementos suscitados pela recorrente.
Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela embargante em razão da r. sentença de fls. 735/737, que julgou improcedentes os embargos à execução e condenou-a ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa em 10% do valor da causa, observada a gratuitade concedida.

Em suas razões recursais de fls. 739/754, a apelante alegou, em síntese, que o imóvel é o único da família utilizado como residência; que a proteção do bem de família visa assegurar a dignidade da pessoa humana e o direito à moradia; que o crédito objeto do contrato firmado entre as partes não foi destinado às pessoas que assinaram a garantia; e, que o crédito foi direcionado à empresa executada, conforme constou expressamente no contrato como finalidade.

Também, alegou que se trata de matéria de ordem pública; que a renúncia a bem de família não deve ser permitida nem reconhecida; que “a garantia hipotecária prestada a terceiros, sem a comprovação do benefício da entidade familiar não é capaz de convergir a uma penhora do imóvel entregue em garantia”; e, que não foi comprovada nos autos o benefício da entidade familiar. Ainda, houve prequestionamento da matéria.

Em suas contrarrazões de fls. 757/763, a apelada alegou, também em síntese, ausência de impugnação aos fundamentos da r. sentença; que o imóvel foi entregue em garantia de confissão de dívida para liberação de pedidos e não de valores em dinheiro; que a entrega do imóvel reverteu em benefício da sua proprietária, pois foi entregue como garantia da empresa da qual a apelante é sócia proprietária; que “trata-se de atividade empresária administrada pela apelante para seu próprio sustento e de sua família”; e, que “a família foi beneficiada com a entrega do imóvel, uma vez que os produtos modulares foram entregues para que a mesma finalizasse os contratos realizados em sua loja, recebendo, assim, pela entrega dos móveis planejados dos seus consumidores finais”.

Ainda, alegou que não foram pagos os produtos fornecidos pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apelada; que, quando da entrega do bem imóvel em garantia, a apelante deixou claro que não se tratava de um bem de família; que a apelante atua de má-fé; e, que a apelante informou que residia em outro imóvel localizado na Rua [REDACTED], restando afastada a alegação de que o imóvel penhorado é utilizado como residência.

Recurso devidamente processado.

É o relatório, ao qual se acresce, para todos os fins próprios, o da r. sentença recorrida.

Por proêmio, com a devida vênia, não merece acolhimento a preliminar arguida pela apelada de ausência de impugnação específica em relação aos fundamentos da r. sentença, tendo em vista que, conforme se verifica no conjunto de argumentos apresentados pela apelante em suas razões recursais, constata-se a sua patente irresignação em relação ao dispositivo e ao principal fundamento de que a hipoteca foi por ela oferecida em benefício próprio ou da entidade familiar, pois da empresa executada deveria provir seu sustento.

Assim, resta afastada a preliminar suscitada.

Então, adentremos ao mérito.

De plano, é importante registrar que, ao presente caso, pelo princípio da especialidade, deve ser aplicada a Lei 8.009/90, por ser o bem de família o núcleo da matéria ora em discussão, em detrimento das disposições gerais trazidas pelo Código de Processo Civil e Código Civil.

A Lei nº 8.009/90, em seu artigo 1º, dispõe que:

“O imóvel residencial do 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” - os grifos não constam no original.

A própria Lei nº 8.009/90 prevê, em seu artigo 3º, as exceções



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

legais à impenhorabilidade do bem de família nos seguintes termos:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

II - pelo 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; III pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;

[\(Redação dada pela Lei nº 13.144 de 2015\)](#)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a resarcimento, indenização ou perdimento de bens. VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

[\(Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991\)](#)” os grifos não constam no original.

A impenhorabilidade do bem de família é a proteção dada pelo ordenamento jurídico ao direito fundamental à moradia, como dimensão da própria dignidade humana.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E, por ser a dignidade da pessoa humana um princípio insuperável que revela o valor ínsito de todo indivíduo, ela é indisponível e irrenunciável.

Como decorrência lógica, mostra-se necessário reconhecer a mitigação do princípio da autonomia da vontade, a ponto de não poder prevalecer a renúncia à impenhorabilidade do bem de família dado em garantia de dívida, na medida em que a proteção não somente é dada ao devedor, mas também à sua família.

Com a devida vênia, tal entendimento deve ser aplicado, principalmente, no presente caso, em que foi firmado, em 27/01/2017, “INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO” entre a fabricante (Unicasa Indústria de Móveis S/A, ora embargada), e 03 (três) revendedoras (██████. Me (empresa executada), █████, e █████ ME, constando como devedores solidários 03 (três) pessoas físicas (██████, █████ e █████, ora embargante), conforme se verifica no respectivo documento juntado a fls. 34/74.

Dessa forma, de rigor reconhecer que houve uma típica relação comercial, que somente deveria abranger bens e interesses das pessoas jurídicas envolvidas.

Nesse sentido, segue julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO
REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO
ESPECIAL. EXECUÇÃO. IMÓVEL DOS
SÓCIOS DADO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA
DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA.
IMPENHORABILIDADE. SITUAÇÃO
DIVERSA DA EXCEÇÃO PREVISTA NA LEI
8.009/1990, ART. 3º, V. PROTEÇÃO LEGAL.
NORMA DE ORDEM PÚBLICA.
INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA.
JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA. SÚMULA
83/STJ. INCIDÊNCIA.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1. "Ainda que dado em garantia de empréstimo concedido a pessoa jurídica, é impenhorável o imóvel de sócio se ele constitui bem de família, porquanto a regra protetiva, de ordem pública, aliada à personalidade jurídica própria da empresa, não admite presumir que o mútuo tenha sido concedido em benefício da pessoa física, situação diversa da hipoteca prevista na exceção consignada no inciso V, do art. 3º, da Lei n. 8.009/1990."(REsp 302.186/RJ, Rel. Ministro

Barros Monteiro Rel. p/ Acórdão Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 11/12/2001, DJ 21/2/2005, p. 182)

2. "A impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública que não pode, nem mesmo, ser objeto de renúncia por parte do devedor executado, já que o interesse tutelado pelo ordenamento jurídico não é do devedor, mas da entidade familiar, que detém, com a Carta Política de 1988, estatura constitucional." (REsp 1.059.805/RS, Rel. Ministro Castro Meira,

Segunda Turma julgado em 26/8/2008, DJe 2/10/2008).

3. "O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência firmada no sentido de que a possibilidade de penhora do bem de família hipotecado só é admissível quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro." (AgRg no Ag 921.299/SE, Rel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 11/11/2008, DJe 28/11/2008).

4. Agravo regimental não provido.”

(AgRg no AREsp 252286/PR. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Órgão julgador: T4 Quarta Turma. Data do julgamento: 07/02/2013. DJe 20/02/2013) os grifos não constam no original; e,

“BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. INOCORRÊNCIA. RENÚNCIA AO BENEFÍCIO ASSEGURADO PELA LEI N. 8.009/90. IMPOSSIBILIDADE. DESTINAÇÃO RESIDENCIAL DADA AO IMÓVEL POSTERIORMENTE À PENHORA.

DETERMINAÇÃO DE REMESSA DOS AUTOS À ORIGEM PARA ANÁLISE DA QUESTÃO À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

(...)

3.- Esta Corte possui entendimento firmado no sentido de que a proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não pode ser afastada por renúncia ao privilégio pelo devedor, constituindo princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada, q

ue se tem por viciada ex vi legis (REsp 805.713/DF, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2007, DJ 16/04/2007 p. 210).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(grifo não consta no original).

(...)

(REsp 714858 RS. Terceira Turma. DJe 25/11/2011.
Ministro Sidnei Beneti. Julgamento em 08 de novembro de 2011).

Ainda, é importante mencionar que a impenhorabilidade do bem de família prevista na Lei nº 8.009/90, por ser norma de ordem pública, pode, inclusive, ser invocada por simples petição.

Nesse sentido, segue julgado do C. STJ:

“Civil. Impenhorabilidade. A impenhorabilidade do imóvel protegido pela Lei nº 8.009/1990, pode ser oposta, como matéria de defesa nos embargos do devedor, ou por simples petição, como incidente da execução. Recurso especial conhecido e provido.”
(REsp 180286/SP. Ministro Ari Pargendler. Terceira Turma. Julgado em 16/09/2003. Publicado em 15/12/2003).

Portanto, com todas as vêrias, em decorrência da alta relevância sócio-jurídica da garantia normativa da impenhorabilidade do bem de família não se faz necessária sequer a propositura de ação própria para o reconhecimento do bem de família, uma vez que pode reconhecido por meio de simples petição, conforme entendimento firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça.

No mais, a exceção do artigo 3º, inciso V, da Lei nº 8009/90, somente é admitida quando a garantia é prestada ou se reverte em benefício da família, o que não se pode presumir quando a garantia hipotecária é outorgada em favor de entidade empresarial, ainda que vinculada à pessoa física prestadora da garantia real.

No presente caso, deve ser destacado que a empresa exequente não comprovou nos autos que a transação firmada para fim empresarial com constituição de hipoteca para garantia de dívida da pessoa jurídica foi revertida em benefício da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embargante ou de sua família, ônus da prova que incumbe ao credor, ressaltando-se que não se pode presumir tal benefício, inclusive porque, na mencionada transação, constaram 03 (três) empresas como devedoras, sendo a ora embargante sócia de somente uma delas.

Nesse sentido, também seguem julgados do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO
ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO.
PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA,
DE IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO
E DE DECADÊNCIA.
PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.
SÚMULA N° 282/STF. PENHORA DE IMÓVEL.
BEM DE FAMÍLIA. HIPOTECA. GARANTIA DE
DÍVIDA DE PESSOA JURÍDICA. ENTIDADE
FAMILIAR. PROVEITO. NÃO
COMPROVAÇÃO. IMPENHORABILIDADE
MANTIDA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivo apontado como violado no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF.
3. O bem de família é impenhorável quando dado em garantia real de dívida por um dos sócios da pessoa jurídica devedora, cabendo ao credor o ônus da prova de que o proveito se reverteu à entidade familiar. Precedentes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4. Hipótese em que as instâncias ordinárias deixaram expressamente consignado que a cédula de crédito bancário, garantida pela hipoteca do imóvel, foi emitida em favor da pessoa jurídica e que o proveito não se reverteu à entidade familiar, ficando afastada, assim, a possibilidade da penhora com fundamento na exceção prevista no art. 3º, V, da Lei nº 8.009/1990.
5. Impossibilidade de reversão do julgado em virtude da inviabilidade do reexame de matéria fática na via recursal eleita, consoante o disposto na Súmula nº 7/STJ.
6. Agravo interno não provido.”

(AgInt no REsp 1315906/SP. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Órgão julgador: T3 Terceira Turma. Data do julgamento: 17/06/2019.
Dje 26/06/2019); e,

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM CONSIDERADO COMO DE FAMÍLIA. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO COMPANHEIRO DA EMBARGANTE COMO GARANTIA DE DÍVIDA DA PESSOA JURÍDICA DA QUAL COMPÕE O QUADRO SOCIETÁRIO. IMPENHORABILIDADE. NÃO INCIDÊNCIA DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, V, DA LEI N. 8.009/90. ÔNUS DA PROVA DO EXEQUENTE.

1. Segundo o entendimento dominante da Segunda



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Seção, é impenhorável o bem de família dado em hipoteca como garantia de dívida contraída por terceiro.

2. A exceção à garantia do direito à habitação, corporificada na Lei 8.009/90, prevista no inciso V do art. 3º da Lei n. 8.009/90, incide quando o bem é dado em garantia de dívida da própria entidade familiar.

3. As razões articuladas no agravo não infirmam as conclusões expendidas na decisão agravada.

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.”

(AgRg no REsp 1292098/SP. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Órgão julgador: T3 Terceiro Turma. Data do julgamento: 14/10/2014. Dje 20/10/2014).

Ainda, a embargante juntou a fls. 19/20 dos autos contas de consumo de fevereiro de 2019, época da propositura dos presentes embargos à execução, comprovando, de forma suficiente, residência atual no imóvel localizado na Avenida [REDACTED] em que pese ter constado na cláusula 6.1 do contrato firmado entre as partes que não residia no imóvel quando da sua declaração firmada em 27/01/2017, situação fática esta em relação à qual não foi pleiteada pela parte embargada a respectiva constatação, tendo em vista que a fls. 290/292 manifestou-se pela ausência de interesse na produção de outra provas.

Para ratificar tal fundamento de proteção do bem de família ao atual imóvel utilizado para residência, também seguem trechos de julgados do C. STJ:

“(…)

3. Estando suficientemente comprovado nos autos que o imóvel penhorado é o único pertencente à agravada, servindo de residência atual e permanente,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

resta demonstrado tratar-se de bem de família, estando resguardado pela impenhorabilidade.”

(AREsp 1722706. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Publicada em 06/08/2020); e,

“(...)

In casu, ao que se colhe dos documentos colacionados aos autos (fls. 37/45), o imóvel penhorado, além de se tratar do único bem pertencente ao embargante após sua separação judicial, o qual lhe coube por força da partilha dos bens amealhados na constância do casamento celebrado sob o regime da comunhão universal, efetivamente, constitui-se na residência atual do embargante, conforme afirmaram as testemunhas (...), não podendo sofrer constrição judicial, porquanto impenhorável, a teor do disposto na Lei n.

8.009/90.”

(REsp 1189985. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Data da publicação: 06/03/2013).

Diante do conjunto fático-jurídico apresentado nos autos de irrenunciabilidade do bem de família, de ausência de comprovação de benefício da embargante e de comprovação de sua residência atual no imóvel objeto da lide, a Turma Julgadora entende que, preservando-se, “in casu”, o bem de família, ocorre indiscutível prestígio à proteção da entidade familiar e ao insuperável princípio da dignidade da pessoa humana.

Quanto ao prequestionamento da matéria para o fim de manejo de recurso às Cortes Superiores deve ser destacado que:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial” (vide: RSTJ 157/31, v.u., acórdão da Corte Especial).

Deve-se, ainda, ressaltar a observância do artigo 1.025, do Código de Processo Civil, que introduziu no nosso ordenamento jurídico a figura do prequestionamento ficto ao dispor que se consideram incluídos no acórdão os elementos que o recorrente suscitou, ainda que o recurso não seja admitido ou seja rejeitado.

Ante o exposto, dá-se provimento ao presente recurso para declarar a impenhorabilidade do bem de família do imóvel em questão, revertendo-se os ônus sucumbenciais.

Roberto Mac Cracken

Relator

Voto nº 18.306

Apelação Cível nº 1002121-11.2019.8.26.0004

Comarca: São Paulo

Apelante: [REDACTED]

Apelado: Unicasa Indústria de Móveis S.a

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE - Nº 18.306

Vistos,

Com o devido respeito ouso divergir do entendimento
do nobre e culto relator.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Como bem salientou a sentença, - “Na hipótese em tela, a hipoteca foi oferecida pela própria embargante, que na ocasião declarou residir em outro endereço, qual seja, rua [REDACTED], em benefício de sua empresa, [REDACTED]. Ou seja: em benefício próprio ou da entidade familiar, pois da empresa deveria provir seu sustento (a embargante se declara empresária)” (fls. 736).

E conforme consta do registro de matrícula do imóvel R.5/166.682 inserto à fls. 22, a embargante [REDACTED], mediante escritura de constituição de hipoteca em favor da embargada Unicasa, datada de 31.5.2016, declarou residência e domicílio na Rua [REDACTED], qualificando-se empresária.

Acresça-se que a embargante é sócia administradora da POMPEIA COMÉRCIO DE MÓVEIS EIRELI ME.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelas razões expostas entendo não estar preenchido o requisito para afastamento da constrição real sobre o imóvel, razão pela qual meu voto nega provimento ao recurso.

Alberto Gossom

Terceiro Juiz



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	13	Acórdãos Eletrônicos	ROBERTO NUSSINKIS MAC CRACKEN	12625CE5
14	15	Declarações de Votos	ALBERTO GOSSON JORGE JUNIOR	1290F687



PODER JUDICIÁRIO

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo
1002121-11.2019.8.26.0004 e o código de confirmação da tabela acima.