



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0000461745**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2104193-37.2020.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é agravante ..., é agravado BANCO DO BRASIL 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. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 23 de junho de 2020.

**ROBERTO MAC CRACKEN**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 34284

Agravo de Instrumento nº: 2104193-37.2020.8.26.0000

Agravante: ... Agravado: Banco do Brasil

S.A.

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Determinação de penhora de direitos de aquisição de devedor fiduciante. Bem de família. Jurisprudência do C. STJ que reconhece a proteção do bem de família ao imóvel alienado fiduciariamente a terceiro, para quitação de financiamento destinado à sua aquisição. Faturas de consumo e citação do agravante no endereço do imóvel. Agravante que, segundo prova dos autos, reside no imóvel objeto da penhora. Súmula 364, do C.  
 STJ. Afastada a determinação de penhora do bem imóvel.  
 Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão de fls. 141 dos autos de origem que rejeitou a impugnação à penhora e a deferiu sobre os direitos do devedor fiduciante de imóvel.

Em suas razões, o agravante aduz, resumidamente, que o imóvel objeto da contrição é bem de família, que, ao caso, não se aplica a exceção prevista no inc. V, do artigo 3º, da Lei 8009/90, pois o imóvel não foi dado em garantia para a dívida cobrada nos autos, mas sim para um terceiro; que a exceção do inc. V, do artigo 3º da citada Lei apenas se aplica para garantia hipotecária; que a proteção conferida ao bem de família se estende às pessoas solteiras. Pede o afastamento da penhora, bem como a concessão da gratuidade da justiça.

Contraminuta apresentada a fls. 31/37 requerendo, em suma, o desprovimento do recurso.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Concedida liminar para suspender a lavratura de termo de penhora do imóvel discutido nos autos e conceder os benefícios da justiça gratuita apenas para o processamento do presente feito.

Recurso devidamente processado.

**É o relatório.**

Com o devido respeito, o recurso merece provimento para afastar a penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante.

O caso trata, em resumo, de execução de título extrajudicial proposta pelo Banco agravado em face do agravante, e outros.

A fls. 77 o agravado requereu a penhora de dois imóveis, sendo que um deles está na posse do ora agravante, que o deu em alienação fiduciária para terceiro não integrante da lide, para o pagamento de contrato de financiamento voltado para aquisição do próprio bem.

Em razão do ora retratado, o MM. Magistrado *a quo* rejeitou a impugnação apresentada pelo ora agravante, fundado em interpretação extensiva do quanto dispõe o artigo 3º, V, da Lei 8009/90, já que o imóvel foi dado em garantia fiduciária de dívida diversa da discutida nos presentes autos.

Reputado o respeito ao entendimento do Douto Magistrado de Primeira Instância, a r. decisão não merece subsistir pelos fundamentos que serão expostos.

Em primeiro lugar, registre-se que não se desconhece da possibilidade de penhora de direitos aquisitivos, como é o caso da alienação fiduciária, consoante artigo 835, XII, do CPC.

Nesse sentido, destaca-se relevante precedente de lavra do Douto Nobre e Culto Desembargador Alberto Gosson, que restou assim ementado:



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA DECISÃO QUE ADMITIU A PENHORA SOBRE DIREITOS DO EXECUTADO SOBRE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE E AFASTOU A ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL QUE ABRIGA EMPRESA. O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL EM VIGOR ADMITE EXPRESSAMENTE A PENHORA SOBRE DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE O IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE: INCISO XII, DO ART. 835. NÃO HÁ SUPORTE LEGAL PARA PROTEGER O IMÓVEL DESTINADO À ATIVIDADE COMERCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

(TJ-SP, agravo de instrumento nº 2237361-43.2017.8.26.0000, rel. Des. Alberto Gosson, 22ª Câmara de Direito Privado, j. 14.03.2018).

Assim, até mesmo pela sistemática trazida pelo CPC/15, não se questiona a penhorabilidade dos direitos de devedor fiduciante.

Porém, da mesma forma que tais direitos são passíveis de penhora, deve-se reconhecer que sobre eles também deve incidir a proteção do bem de família, nos termos da Lei 8009/90, quando cumpridos seus rígidos requisitos.

Assim, ainda que terceiro tenha a propriedade resolúvel do imóvel, isso não retira do devedor fiduciante a possibilidade de tê-lo reconhecido como bem de família.

Nesse sentido, há importantes posicionamentos do Colendo

4

Superior Tribunal de Justiça, a saber:



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.

(...)

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.

(...)

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.

5

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



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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, ele 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 (o grifo não consta no original).

(REsp 1.629.861 DF, rel. Min Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 6.8.2019)

6

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



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

LEGAL. LEI Nº 8.009/1990.

(...)

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.
- 7
6. Recurso especial provido (o grifo não consta no original).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(REsp 1.677.079 SP, rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva, Terceira Turma, j. 25.9.2018).

Logo, com todas as vênias, a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça reconhece que o fato de o imóvel ter sido dado em garantia fiduciária não lhe retira o caráter de bem de família, salvo o disposto no artigo 3º, II, da Lei 8.009/90.

Ou seja, no caso em tela, como o imóvel não foi dado em garantia para a dívida discutida nos presentes autos (fls. 13/20), o fato de ter sido alienado fiduciariamente para terceiro com o fim de garantir o financiamento firmado para a aquisição do próprio imóvel fiduciado não pode ser interpretado em prejuízo ao devedor, uma vez demonstrados os requisitos do artigo 1º, da Lei 8009/90.

E, com todas as vênias, no caso em tela, tais requisitos estão presentes.

Isso porque, a fls. 121/124 o ora agravante apresentou faturas de consumo, todas em seu nome, que demonstram o uso regular do imóvel, ao que tudo indica, para fins de habitação, além do fato de ter sido citado, por oficial de justiça, no mesmo imóvel discutido neste agravo de instrumento (fls. 113).

Além disso, o fato de o agravante ser solteiro também não lhe retira a oponibilidade de bem de família, nos termos do enunciado da Súmula 364, do Colendo Superior Tribunal de Justiça: *“O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”*.

Assim sendo, em razão do todo exposto, em especial pela possibilidade de reconhecimento, segundo a jurisprudência do Colendo STJ, de bem família em imóvel alienado fiduciariamente para terceiro, com o fim de garantir o financiamento firmado para sua aquisição, bem como considerando os documentos juntados pela parte agravante (fls. 121/124), o recurso merece provimento para afastar a





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

penhora dos direitos do agravante sobre o imóvel de matrícula 3.505 (fls. 81/88, dos autos de origem).

Ante o exposto, nos exatos termos acima lançados, dá provimento ao recurso para afastar a penhora determinada sobre o imóvel de matrícula 3.505, nos termos da fundamentação.

Roberto Mac Cracken

Relator