



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000366361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045388-81.2026.8.26.0000, da Comarca de Mauá, em que é agravante CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF, é agravado JOÃO NEVES DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ENÉAS COSTA GARCIA (Presidente sem voto), ALBERTO GOSSON E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2045388-81.2026.8.26.0000

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Agravante: Célia Jandira Camargo Maluf

Agravado: João Neves do Nascimento

Comarca: Mauá – 5ª Vara Cível

Juiz(a) prolator(a): Rodrigo Soares

Voto n. 4.710

**AGRAVO DE INSTRUMENTO.
IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA.
RECURSO DESPROVIDO.**

I. Caso em Exame:

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou o prosseguimento da execução, rejeitando a alegação de impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família e indeferindo nova avaliação do bem.

II. Questão em Discussão:

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, alegadamente bem de família, e a necessidade de nova avaliação do bem em razão de suposta valorização imobiliária.

III. Razões de Decidir:

3. A impenhorabilidade do bem de família foi afastada em decisão anterior, transitada em julgado, em razão de renúncia expressa da agravante ao benefício da Lei n. 8.009/1990, configurando preclusão temporal. 4. A alegação de valorização imobiliária não foi acompanhada de elementos concretos e objetivos que justifiquem a reavaliação do imóvel, sendo insuficientes os documentos apresentados pela agravante.

IV. Dispositivo e Tese:

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A renúncia expressa ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, homologada judicialmente, impede a rediscussão da matéria em fase posterior. 2. A reavaliação de imóvel penhorado requer demonstração objetiva de alteração substancial no valor de mercado, o que não foi comprovado.

Legislação Citada:

Lei n. 8.009/1990, art. 1º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp n. 2.093.929/MG, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, j. 05/06/2025, DJEN de 13/06/2025.

TJSP, Agravo de Instrumento 2138948-87.2020.8.26.0000,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rel. Francisco Giaquinto, 13ª Câmara de Direito Privado, Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível, j. 19/08/2020, Data de Registro: 19/08/2020.

TJSP, Agravo de Instrumento 2147099-37.2023.8.26.0000, Rel. Carlos Dias Motta, 26ª Câmara de Direito Privado, Foro Central Cível - 17ª Vara Cível, j. 19/10/2023, Data de Registro: 19/10/2023.

TJSP, Agravo de Instrumento 2241424-38.2022.8.26.0000, Rel. Fabio Tabosa, 29ª Câmara de Direito Privado, Foro de Votorantim - 1ª Vara Cível, j. 30/11/2022, Data de Registro: 30/11/2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 2081837-87.2016.8.26.0000, Rel. Cerqueira Leite, 12ª Câmara de Direito Privado, Foro de São José dos Campos - 2ª. Vara Cível, j. 20/07/2016, Data de Registro: 20/07/2016.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Célia Jandira Camargo Maluf contra a r. Decisão de fl. 1.014, proferida nos autos de cumprimento de sentença movido por João Neves do Nascimento, nos seguintes termos:

“A controvérsia acerca do laudo e da avaliação do bem penhorado, suscitada pela executada, já foi devidamente analisada e superada, culminando com a decisão de fls. 240/242, que fixou o valor dos direitos penhorados em R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais). Ressalte-se que a executada não interpôs qualquer recurso contra a referida decisão, a qual transitou em julgado, razão pela qual a execução vem regularmente prosseguindo, não havendo espaço para rediscussão da matéria. Em segundo lugar, a executada sustenta a impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de bem de família. Ocorre que tal alegação já foi expressamente afastada pela decisão de fls.170/172, que reconheceu a possibilidade de constrição do bem, inexistindo qualquer recurso interposto contra esse decisum. Dessa forma, ambas as matérias encontram-se preclusas, não sendo cabível sua reapreciação nesta fase processual. Assim, não há que se falar em nova avaliação do imóvel, devendo ser mantido o valor já fixado judicialmente. Diante do exposto, determino o prosseguimento da execução, com a intimação do Sr. Leiloeiro nomeado (Georgios José Ilias Bernabpe Alexandris) para



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que proceda à designação de novo pracemento do bem constricto, observando-se o valor da avaliação em R\$ 475.000,00, conforme decisão de fls. 240/242.”

Irresignada, sustenta a agravante que, desde os primeiros atos processuais, vem pleiteando o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel constricto, por se tratar de seu único bem de moradia, onde reside com sua família, contando atualmente com quase 83 (oitenta e três) anos de idade e percebendo aposentadoria equivalente a aproximadamente 2 (dois) salários mínimos mensais. Aduz que a Lei Federal n. 8.009/1990 assegura, de forma inequívoca, a impenhorabilidade do único bem de família, não podendo este ser objeto de constrição para garantia de dívida, sobretudo quando, segundo afirma, a obrigação principal já teria sido quitada, remanescendo apenas valores atinentes a juros e atualização monetária. Sustenta, ainda, que a impenhorabilidade do bem de família constitui matéria de ordem pública, ancorada na proteção constitucional da entidade familiar, podendo ser alegada e reconhecida a qualquer tempo, razão pela qual não se sujeitaria à preclusão. No tocante à avaliação do imóvel, afirma que o bem foi avaliado no ano de 2023 pelo valor de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), parâmetro que passou a nortear os atos expropriatórios subsequentes. Todavia, alega a superveniência de fato novo, consistente na valorização imobiliária na região central da cidade de Mauá, o que teria tornado defasado o valor anteriormente fixado. Argumenta que o *decisum* partiu de premissa equivocada ao tratar sua pretensão como mera rediscussão de matéria já decidida, quando, em verdade, estaria a invocar circunstância superveniente apta a alterar substancialmente a base econômica que fundamentou a avaliação originária, advertindo, ainda, para o risco de alienação do único bem por preço vil, o que configuraria nulidade. Pleiteia, portanto, a concessão de efeito suspensivo ao recurso, bem como a integral reforma da decisão agravada, para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem e obstado o prosseguimento da execução. Subsidiariamente, requer a realização de nova avaliação do imóvel.

O efeito suspensivo foi indeferido em fls. 19/25.

Contraminuta às fls. 28/32.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso tempestivo e sem o recolhimento do preparo, uma vez que pleiteia a concessão da gratuidade (fl. 17).

É o relatório.

VOTO.

De início anoto que o presente feito será julgado conforme resolução n. 591/2024 do CNJ, de forma que, ausente qualquer risco de prejuízo às partes, diante da possibilidade de levantamento de questão de ordem e realização de sustentação oral mediante juntada de vídeo, passa-se ao julgamento virtual.

Pois bem. Conforme adiantado na decisão anterior, o recurso não comporta acolhimento, subsistindo integralmente as razões outrora expostas.

De fato, no que concerne à alegada impenhorabilidade do imóvel, sob o fundamento de tratar-se de bem de família, verifica-se que a matéria já foi expressamente enfrentada na r. Decisão de fls. 170/172, proferida em 25/9/2023, nos seguintes termos:

“Conforme acosto celebrado a fls. 13/14 e 19, a executada renunciou aos benefícios previstos no artigo 1º da Lei 8.009/1990, conforme consta da cláusula segunda de fls. 14. Desse modo, palmar a contradição existente entre o comportamento e a alegação da executada, eis que renunciou ao benefício previsto no artigo 1º, da Lei 8.009/90 e agora pleiteia a liberação da constrição sob a alegação de tratar-se de bem de família. Tal postura atenta contra os ditames da boa-fé objetiva, principalmente com relação ao dever de lealdade e o *venire contra factum proprium*.”

Compulsando-se os autos de origem, constata-se que o acordo mencionado na referida decisão foi *devidamente homologado judicialmente* (fl. 20), tendo a agravante, de forma expressa, *renunciado ao benefício previsto na Lei n. 8.009/1990 e oferecido o imóvel à penhora como garantia do débito*, nos termos das fls. 13/14 e 19. A par disso, outrossim, verifica-se que não houve a interposição de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso contra a decisão que afastou a impenhorabilidade do bem, incidindo, dessarte, a preclusão temporal.

Em tais circunstâncias, portanto, não se afigura cabível a tentativa de rediscussão da matéria após *mais de quatro anos da homologação do acordo e mais de dois anos da decisão que expressamente rejeitou a tese defensiva*, sobretudo quando fundada em manifestação de vontade livremente externada nos autos.

E, nesse contexto, a despeito das alegações de impossibilidade de preclusão ao argumento de se tratar de matéria de ordem pública e insuscetível de disposição pelos beneficiários, cumpre destacar que o Colendo Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar o Tema Repetitivo n. 1.261, firmou orientação no sentido de que a invocação da impenhorabilidade do bem de família não pode servir de escudo para a prática de comportamento contraditório, em afronta aos postulados da boa-fé objetiva e da confiança legítima, notadamente em hipóteses como a dos autos, *em que a própria executada, de forma livre e consciente, renunciou ao benefício previsto no artigo 1º da Lei n. 8.009/1990 e ofereceu o bem à penhora como garantia do débito*.

In verbis:

Direito civil e processual civil. Recurso especial submetido ao rito dos recursos repetitivos. Bem de família. Execução de hipoteca. Penhorabilidade. Recurso não provido.

I. Caso em exame: 1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que manteve a penhora de bem de família dado em garantia hipotecária, com base no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990.

II. Questão em discussão: 2. A questão em discussão consiste em saber se a penhora de imóvel residencial oferecido como garantia real, em favor de terceiros, pelo casal ou pela entidade familiar, exige comprovação de que o proveito se reverteu em favor da entidade familiar, e como se distribui o ônus da prova nas garantias prestadas em favor de sociedade na qual os proprietários do bem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

têm participação societária.

III. Razões de decidir: 3. O STJ, a fim de compatibilizar a manutenção da efetividade da garantia hipotecária e seu caráter erga omnes com a necessária proteção à moradia da família, ao interpretar a exceção à impenhorabilidade prevista no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990, orientou-se no sentido de que se cuida de hipótese de renúncia à proteção legal, mas restringe sua abrangência somente para aqueles casos em que a dívida foi constituída em benefício da entidade familiar. **4. Ao ofertar o bem para a constituição da garantia hipotecária, a atitude posterior dos próprios devedores tendente a excluir o bem da responsabilidade patrimonial revela comportamento contraditório. O *nemo potest venire contra factum proprium* tem por efeito impedir o exercício do comportamento em contradição com a conduta anteriormente praticada, com fundamento no princípio da boa-fé e da confiança legítima, sendo categorizado como forma de exercício inadmissível de um direito. Nessa concepção, consubstancia-se em forma de limite ao exercício de um direito subjetivo propriamente dito ou potestativo, ou, mais propriamente, à defesa do bem oferecido em garantia.** 5. Quando os únicos sócios da empresa devedora são os titulares do imóvel hipotecado, presume-se a penhorabilidade do bem, sendo ônus dos proprietários demonstrar que a dívida não se reverteu em benefício da entidade familiar. 6. No caso concreto, as proprietárias do imóvel são as únicas sócias da sociedade empresária devedora, presumindo-se a penhorabilidade do bem, sem prova que ilidisse a presunção de benefício da entidade familiar.

IV. Dispositivo e tese: 7. Recurso não provido.

Tese de julgamento: Para os fins do art. 1.036 do CPC/2015, fixam-se as seguintes teses relativamente ao Tema n. 1.261: I) a exceção à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

impenhorabilidade do bem de família nos casos de execução de hipoteca sobre o imóvel, oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar, prevista no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990, restringe-se às hipóteses em que a dívida foi constituída em benefício da entidade familiar: II) em relação ao ônus da prova, a) se o bem for dado em garantia real por um dos sócios de pessoa jurídica, é, em regra, impenhorável, cabendo ao credor o ônus de comprovar que o débito da pessoa jurídica se reverteu em benefício da entidade familiar; e b) caso os únicos sócios da sociedade sejam os titulares do imóvel hipotecado, a regra é da penhorabilidade do bem de família, competindo aos proprietários demonstrar que o débito da pessoa jurídica não se reverteu em benefício da entidade familiar.

(...) (REsp n. 2.093.929/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 5/6/2025, DJEN de 13/6/2025.) – Tema Repetitivo n. 1.261 – **destaquei.**

Em similar orientação, ainda, diversos precedentes desta Egrégia Corte. A título de ilustração:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título executivo extrajudicial – Decisão indeferiu a impenhorabilidade do imóvel – Imóvel oferecido voluntariamente à penhora como garantia em acordo homologado pelo Juiz a quo – Descumprimento do acordo – Indicação do imóvel à penhora pelos executados implica renúncia ao benefício legal da impenhorabilidade do bem de família, pena de prestigiar-se a má-fé dos devedores que ofereceram para garantia da execução imóvel eventualmente blindado pela proteção legal do bem de família – Cláusula geral da boa-fé objetiva processual impede a adoção de comportamentos contraditórios pelas partes (venire contra factum proprium) – Art. 5º do NCPC - Precedentes



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do STJ e TJSP– Recurso negado.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2138948-87.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2020; Data de Registro: 19/08/2020)

Quanto ao pleito de reavaliação do imóvel, igualmente não se evidencia, por ora, a probabilidade do direito invocado.

É certo que a decisão de fls. 240/242 fixou o valor da avaliação em R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), sem que a executada tenha interposto o recurso cabível à época. Ademais, o leilão mais recente, realizado nos meses de janeiro e fevereiro de 2025, restou infrutífero, ante a inexistência de lances válidos (fls. 898/902).

Conforme se depreende dos autos, o bem foi levado a pracemento em duas oportunidades, pelos valores atualizados de R\$ 501.739,96 (quinhentos e um mil setecentos e trinta e nove reais e noventa e seis centavos), correspondente a 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação, e R\$ 301.043,97 (trezentos e um mil quarenta e três reais e noventa e sete centavos), equivalente a 60% (sessenta por cento) do mesmo montante, não tendo havido qualquer proposta válida – sendo a única oferta apresentada intempestivamente, já declarada inválida por esta Colenda Câmara, por ocasião do julgamento do agravo de instrumento nº 2194114-31.2025.8.26.0000. Tal circunstância, portanto, indica ausência de interessados mesmo pelos patamares atualizados da avaliação originária, o que fragiliza a alegação de supervalorização substancial do bem.

Em mesma intelecção, precedentes desta Egrégia Corte:

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu a reavaliação imobiliária. Execução ajuizada em 2000, garantida por penhora imobiliária. Os imóveis foram avaliados, por perito judicial, em abril/2017, com atualização monetária da avaliação em novembro/2019, porém as tentativas de leilão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

realizadas desde 2017 resultaram todas infrutíferas. Se inexistem licitantes interessados na arrematação dos imóveis pelo valor atualizado da avaliação imobiliária, nem mesmo pelo lance mínimo, nada indica ser hipótese de reavaliação por suposta majoração do valor de mercado dos bens para, aproximadamente, R\$ 2.800.000,00 (Ed. Copan) e R\$ 1.100.000,00 (Ed. Tinguá), como alegado pelos agravantes, afastada a incidência do art. 873, inciso II, do CPC/15. Precedente. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2147099-37.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2023; Data de Registro: 19/10/2023)

Condomínio. Cobrança. Crédito relativo a despesas condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Penhora do imóvel gerador do débito. Avaliação do imóvel em setembro de 2020, sem impugnação da executada. Sucessivos leilões que restaram negativos. Pretensão da executada, após pedido de redesignação de leilão, de refazimento da avaliação, ante alegada valorização do bem. Pedido que toma por base singelos prints de anúncios da internet. Descabimento. Inexistência de lapso temporal suficiente e qualquer alusão a dados concretos que sugeriram alteração significativa do valor do imóvel. Ausência de justa causa para a reavaliação. Manobra meramente procrastinatória. Prosseguimento da execução, com a expropriação, que se impõe. Decisão agravada que se confirma. Agravo de instrumento da executada desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241424-38.2022.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votorantim - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2022; Data de Registro:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

30/11/2022)

Penhora - Avaliação - Imóvel penhorado avaliado em julho de 2012 - Decisão de realização de leilão eletrônico e atualização da avaliação ao tempo da alienação judicial - Pretensão do executado à reavaliação, fundada em estimativas de corredores do ramo imobiliário no argumento de que houve valorização em função do mercado - Estimativas de corretores que são de outros imóveis, inservíveis, e notoriedade da retração do mercado diante da situação sócio-econômica do país em face da instabilidade político-institucional do momento - Valorização na conformidade dos índices de inflação - Atualização suficiente - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2081837-87.2016.8.26.0000; Relator (a): Cerqueira Leite; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2016; Data de Registro: 20/07/2016)

Outrossim, os elementos colacionados pela agravante para demonstrar suposta valorização imobiliária limitam-se a “prints” de anúncios extraídos da internet, relativos a imóveis situados em endereços diversos, sem qualquer demonstração técnica de similitude quanto à metragem, padrão construtivo, estado de conservação ou localização específica do bem em questão. Trata-se, portanto, de documentação unilateral incapaz, por si só, de evidenciar alteração relevante no valor de mercado.

Em tais circunstâncias, à míngua de fato concreto e objetivamente demonstrado que indique modificação substancial do cenário econômico considerado na avaliação originária, não se verifica, ao menos neste momento processual, justa causa para determinar nova perícia.

Diante desse quadro, ausente a verossimilhança das alegações, de
Agravo de Instrumento nº 2045388-81.2026.8.26.0000 -Voto nº 4710



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

rigor a manifestação do *decisum*.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA JOÃO RAMALHO, Nº 111, Mauá-SP - CEP 09371-901

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0010404-22.2012.8.26.0348**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Exequente: **João Neves do Nascimento e outro**
 Executado: **Célia Jandyra Camargo Maluf**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Soares**

Vistos.

Fls. 1043/1045:

Não obstante o v. acórdão (fls. 1083/1094) que negou provimento ao agravo de instrumento ainda não tenha transitado em julgado, verifica-se que ao recurso interposto não foi atribuído efeito suspensivo, razão pela qual não há óbice ao regular prosseguimento do feito

Assim, acolho a minuta do edital de leilão apresentada pelo leiloeiro oficial.

Ciência às partes acerca das datas designadas para realização dos leilões: *"1ª Praça com início no dia 16 de junho de 2.026, às 14h00, e com término no dia 19 de junho de 2.026, às 14h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a 2ª Praça com início no dia 19 de junho de 2.026, às 14h00, e com término no dia 14 de julho de 2.026, às 14h00, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (sessenta por cento) do valor da avaliação."*

No mais, o leiloeiro adotará as demais providências necessárias à realização dos leilões (publicação do edital, intimação dos interessados e etc..).

Cientifique-se o leiloeiro deste despacho.

Intime-se.

Mauá, 15 de maio de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**