

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO****FORO DE RIBEIRÃO PRETO****6ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0013652-89.2021.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Rodrigo Del Vecchio Borges e outro**
 Executado: **Mb2 Incorporadora e Construtora Spe Ltda e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Paula Franchito Cypriano**

Vistos.

1) Anoto ter realizado a liberação nos autos digitais da decisão datada de 18.08.2025 (fls. 894), que se encontrava pendente no sistema informatizado.

2) Fls. 871/875: Assiste razão à parte exequente quanto à desnecessidade da expedição do mandado de constatação de ocupação do imóvel, eis que a alegação de impenhorabilidade do bem já havia sido analisada nestes autos.

Como se vê, os executados Marcos e Carla havia oposto impugnação ao cumprimento de sentença em que aduziam a nulidade de sua citação, a nulidade da penhora do imóvel e, no que interesse à análise atual, sua impenhorabilidade, por se tratar de bem de família.

Observo que a decisão proferida às fls. 584/586, ao rejeitar a impugnação ao cumprimento de sentença, expressamente afastou a incidência da proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 sobre o imóvel em questão, pelas razões nela expostas, dentre as quais se destaca o elevado valor do bem e a existência de elementos que *"indicam de forma suficiente a existência de operações destinadas à ocultação de patrimônio a fim de frustrar as execuções em curso"*, concluindo-se que, no caso concreto, a constrição do imóvel *"não prejudica a subsistência da entidade familiar nem ofende, em qualquer medida, os direitos fundamentais dos executados"*.

Contra referida decisão houve interposição de agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento, confirmando-se a decisão por seus próprios fundamentos, conforme v. acórdão de fls. 689/701. Interposto recurso especial, este foi inadmitido (fls. 738/740), seguindo-se agravo em recurso especial, o qual não foi conhecido (fls. 782/783), sobrevindo o trânsito em julgado (fls. 787).

Não obstante já houvesse pronunciamento específico quanto ao ponto, após a designação do leilão, a parte executada manifestou-se arguindo a incorreção da avaliação do bem, vícios de ordem formal do edital e, novamente aduzindo a impenhorabilidade do bem, sob os mesmos fundamento já antes rejeitados.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
6ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP

14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

Ora, a questão relativa à impenhorabilidade já se encontrava devidamente resolvida, não sendo admissível a renovação da arguição.

Na situação específica em análise, acolhe-se a pretensão da parte exequente de imposição à executada de penalidade por litigância de má-fé.

Como visto, a parte executada reitera questões já anteriormente decidida nos autos, com o fito de retardar o regular andamento do processo, tendo, no caso, logrado êxito em tumultuar o processo e retardar seu regular andamento. Em razão da indevida repetição da arguição de impenhorabilidade já rejeitada dois anos antes, a parte executada deu causa à desnecessária expedição de mandado de constatação, que em muito retardou o andamento do feito, pois as demais questões por ela arguidas poderiam ter sido decididas de plano.

Em que pese o reconhecimento de que a impenhorabilidade de bem imóvel em razão da condição de bem de família é questão de ordem pública, que pode ser arguida a qualquer momento, esta se sujeita à preclusão consumativa, de modo que tendo sido já rejeitada a tese, não é lícito à parte reiterar a alegação. A esse respeito, confira-se o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE. 1. Opera-se a preclusão consumativa quanto à impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública. Incidência da Súmula 83/STJ. 2. Não comprovação do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC/15 e do art. 255, § 1º, do RISTJ, ante a ausência de cotejo analítico dos arestos tidos como divergentes, não se revelando a mera transcrição de ementas suficientes para consecução de tal mister. 3. **Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.010.231/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023.; sublinhei)***

No mesmo sentido: **REsp n. 2.061.694/SP**, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026; **AREsp n. 2.959.741/DF**, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025; **AgInt no AREsp n. 1.997.125/AP**, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 8/9/2025; **AgInt no AgInt no AREsp n. 2.541.147/PR**, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025; **AREsp n. 3.005.242/RS**, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025.

A conduta da devedora no caso adequa-se às hipóteses do art. 80, IV e V, do Código de Processo Civil, tendo ela oposto injustificada oposição ao andamento do processo e agido de forma temerária ao repetir arguição que já havia sido rejeitada. A repetição da impugnação já oposta, no caso, ensejaria o retardamento indevido no andamento do processo, sendo rejeitada ao final, ou ensejaria, como infere-se ser a pretensão da parte, decisão contraditória ao entendimento já anteriormente adotado nestes autos e confirmado em grau de recurso.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
6ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

A atuação da parte executada nos autos, portanto, revela conduta desvinculada dos deveres de probidade impostos a todos aqueles que intervêm no processo, reiterando questão já decidida, com trânsito em julgado, ou com a finalidade de simplesmente prejudicar o andamento do feito ou buscando fazer o juízo proferir decisão que viole a coisa julgada já constituída.

Por conseguinte, por incurso nas hipóteses do art. 80, IV e V, do Código de Processo Civil, impõe-se a condenação da parte executada ao pagamento de multa pela litigância de má-fé. Considerados os limites estabelecidos pelo art. 81 do Código de Processo Civil e tendo em vista os efeitos que efetivamente decorreram do ato improbo, com efetivo retardamento do processo e prática de atos processuais desnecessários, reputo corresponder adequadamente à situação em análise a imposição da penalidade no patamar de 8% do valor atualizado da execução.

Atribuo também aos executados a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condução do oficial de justiça, em razão do mandado desnecessariamente expedido às fls. 863/864 em função da impugnação apresentada. Fica ressalvada, contudo, a suspensão da exigibilidade deste valor, na forma do art. 98 do Código de Processo Civil.

Pelo exposto, **REJEITO** a reiterada arguição de impenhorabilidade e **CONDENO** os coexecutados **Carla Salomão Barbosa Lima** e **Marcos Barbosa Ferreira Lima** ao pagamento de multa por litigância de má-fé, a qual arbitro em 8% (oito por cento) do valor atualizado do débito em execução.

3) Rejeito a arguição dos executados de irregularidade do termo de penhora.

O registro da penhora, mediante auto ou termo, na forma disposta pelo art. 838 do Código de Processo Civil é ato que precede logicamente a avaliação, sendo evidentemente despropositada a pretensão da parte devedora de que, no termo de constrição, lavrado antes de qualquer ato de avaliação, constasse o valor dos direitos.

No mais, consigno que o termo de fls. 270, lavrado em 04.07.2022, atende regularmente aos requisitos do dispositivo legal acima referido, dele constando a data e local da penhora, o nome das partes, a descrição dos direitos penhorados e do bem a que se referem e a nomeação dos depositários.

4) A pretensão dos executados à avaliação do imóvel em si considerado não comporta acolhimento.

Como se vê, não são os devedores titulares da propriedade do imóvel, mas sim meros detentores de direitos derivados de alienação fiduciária do bem. A penhora, como já antes destacado, não incide sobre o bem, cuja propriedade resolúvel é titularizada pela instituição financeira, mas sim sobre os direitos dos devedores fiduciantes. Nessa hipótese, bem como considerando que não houve pagamento integral do débito e nem se está perto disso, dada a indicação pelo credor de parcelas inadimplidas que somam mais de R\$ 300.000,00, a avaliação há de se dar mesmo sobre a apuração pecuniária do contrato que ensejou a instituição da garantia fiduciária, e não sobre o bem em si.

A esse respeito, tem adotado o Tribunal de Justiça de São Paulo o entendimento da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
6ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP

14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

limitação do valor dos direitos dos devedores fiduciários ao montante efetivamente pago em razão do contrato garantido pela alienação fiduciária do bem, e não do valor de mercado deste. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. Penhora incidente sobre direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária. Decisão que determinou a alienação com base no valor de mercado do imóvel e condicionou a satisfação do crédito condominial à prévia quitação do financiamento. Insurgência do condomínio. Desnecessidade de avaliação do imóvel. Objeto da constrição limitado aos direitos aquisitivos, cujo valor corresponde apenas ao montante já pago ao credor fiduciário. Jurisprudência pacífica deste Tribunal nesse sentido. Alienação judicial que importa mera substituição do devedor fiduciante, sem imposição de quitação imediata do financiamento ao arrematante. Inviabilidade da condição estabelecida pelo juízo de origem. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2084501-76.2025.8.26.0000; Relator (a): Carlos Eduardo Borges Fantacini; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2025; Data de Registro: 15/12/2025; sublinhei)

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Contribuições condominiais – Penhora dos direitos aquisitivos – Insurgência da credora fiduciária. 1.- A penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos da devedora sobre o imóvel, tal como permite o art. 835, inc. XII – Desnecessidade de prévia quitação do contrato de financiamento, para expropriação dos direitos penhorados – Irrelevância de discussão sobre a possibilidade de penhora do bem, para quitação de dívida condominial, porque, no caso, a constrição foi sobre os direitos da devedora, apenas. 2.- O arrematante ("novo titular") se sub-roga nos direitos e nas obrigações da devedora, isto é, assume a integralidade da dívida e a responsabilidade pelo pagamento das prestações vincendas, sem modificação dos direitos e garantias da credora fiduciária – Precedentes desta C. Câmara. 3. Avaliação do imóvel em valor que garanta o pagamento do saldo do financiamento e débito condominial – Rejeição - Os direitos aquisitivos da devedora (estes sim penhorados) correspondem "ao montante pago ao credor fiduciário em razão do financiamento" – Descabimento de avaliação do imóvel, em si. Decisão de primeiro grau mantida – Agravo de instrumento desprovido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2141395-72.2025.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2025; Data de Registro: 16/07/2025; sublinhei)

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Penhorados direitos da executada sobre imóvel por ela alienado fiduciariamente para instituição financeira (Banco do Brasil), em garantia de financiamento bancário. Decisão que determinou a realização de perícia para avaliação do imóvel, às expensas da parte exequente, rejeitando o acolhimento de cotação extraída de site especializado em compra e venda de imóvel. Inconformismo da parte exequente. Acolhimento.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
6ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

Recaindo o ato construtivo apenas sobre direitos, é desnecessária a ordenada avaliação. Valor a ser considerado para fins de hasta pública é aquele que já foi pago pela devedora fiduciante no contrato de alienação fiduciária até então, observando-se que deve a credora fiduciária fornecer planilha detalhada e atualizada de tais pagamentos. Recurso provido, com observação (TJSP; Agravo de Instrumento 2367660-64.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de Registro: 11/03/2025; sublinhei)

Não há, portanto, que se falar em necessidade de aferição do valor de mercado do bem, eis que os executados não detêm a propriedade do imóvel e que a constrição aqui deferida recaiu exclusivamente sobre os direitos titularizados pelos executados na condições de devedores fiduciantes. Desse modo, mantém-se a forma de avaliação anteriormente determinada, devendo esta corresponder aos valores efetivamente pagos pelos executados no cumprimento do contrato, com correção determinada no item seguinte.

5) Quanto à indicação de incorreção no valor de avaliação, razão assiste aos executados. A decisão de fls. 795/796, ao deliberar sobre o valor de avaliação dos direitos penhorados, tomou por base tão somente o valor pago pelos executados diretamente ao credor fiduciário, eis que inexistia nos autos, até então, qualquer informação prestada pelos devedores quanto à existência de pagamento realizado a título de entrada.

De fato, observa-se que os próprios executados somente alegam a existência deste pagamento em posterior aditamento à sua impugnação (fls. 844/846).

Não obstante, ante a indicação de que a quantia não foi incluída no financiamento e, portanto, não englobando o valor pago informado pelo credor fiduciário, deve o valor da entrada ser incluído na apuração do valor dos direitos que os executados, na condição de devedores fiduciantes, possuem sobre o imóvel.

Assim, retifico o valor de avaliação anteriormente fixado, fazendo a ele acrescer o montante de R\$ 98.000,00 pago pelos executados como entrada.

Pelo exposto, **FIXO** em R\$ 662.728,24 o valor de avaliação dos direitos penhorados, correspondendo à soma da entrada (R\$ 98.000,00) e das prestações pagas pelos executados ($124 \times R\$ 4.554,26$, ou R\$ 564.728,24), observada a existência de parcelas inadimplidas no valor de R\$ 319.640,79 e o saldo para quitação de R\$ 448.550,56, projetado para 12.03.2024 (fls. 640).

6) Decorrido o prazo para interposição de recurso contra esta decisão ou, na hipótese de interposição de agravo ao qual seja negado efeito suspensivo, intime-se o leiloeiro anteriormente nomeado para as providências necessárias à realização do leilão determinado, com a retificação do valor de avaliação dos direitos na forma acima.

Intime-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

6ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP
14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

Ribeirão Preto, 24 de março de 2026.

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