Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)

■**Agravo de Instrumento nº 0047623-50.2026.8.19.0000**

Agravante: BANCO SAFRA S/A
Agravados: SAMIR WARRAK E OUTROS

Relator: DES. *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento em face de decisão que, em execução por título extrajudicial, acolheu a exceção de pré-executividade para afastar a penhora do único imóvel residencial do avalista do contrato de cédula de crédito bancário em razão deste ser um bem de família, nos seguintes termos:

> Trata-se de Exceção de pré-executividade proposta pelo executado, às fls. 798/802, na qual alega que o imóvel penhorado constitui bem de família.
>
> Manifestação do excepto às fls. 849 requerendo a rejeição da exceção de pré-executividade por não preencher os requisitos para sua admissão.
>
> Conforme entendimento da jurisprudencial pacífico, a exceção de pré-executividade é um meio disponível à defesa do executado, cabível nas hipóteses de flagrante inexistência ou nulidade do título executivo, e nas hipóteses referentes à flagrante falta de pressupostos processuais ou condições da ação, ou ainda em caso de patente excesso na execução.
>
> Compulsando os autos, depreende-se que o imóvel penhorado é o único bem imóvel do 3º executado, que responde ao feito na qualidade de avalista do contrato de cédula de crédito bancário celebrado entre o exequente e a 1ª executada. Inclusive o imóvel é mesmo indicado como moradia do avalista no contrato de fls. 18.
>
> Inicialmente, cumpre distinguir os conceitos de fiador e avalista.
>
> A figura do fiador é regida pelo Código Civil e responde de forma subsidiária pela dívida principal, com direito ao benefício de ordem. Já o Avalista, figura típica do direito cambiário, assume obrigação solidária, sem direito à ordem de cobrança, equiparando-se ao próprio devedor.
>
> O ordenamento jurídico prevê exceções para impenhorabilidade de bem de família para o fiador. Vejamos:
>
> Artigo 3º, inciso VII, da Lei 8009/90, dispõe:
>
> "Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:
> (...)
> VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA:14053 Assinado em 03/08/2026 17:12:36
Local: GAB. DES CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA

A Súmula 549 do STJ, dispõe:

"É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Aprovada em 14/10/2015, DJe19/10/2015."

Todavia, para o avalista não há nenhuma previsão legal. Logo, o aval não se equipara a fiança para fins de penhora do único imóvel residencial. Ainda, a hipótese dos autos não trata de contrato de locação.

Portanto, comprovado ser o imóvel o único bem imóvel do executado, este se enquadra nas exceções legais à impenhorabilidade de bem de família.

Pelo exposto, ACOLHO A EXCEÇÃO DE PRE-EXECUTIVIDADE.

Preclusa as vias impugnativas, expeça-se certidão ao RGI para baixa da penhora de fls. 785.

Intimem-se.

Inconformado, aduz o exequente, ora agravante, que o executado não comprovou a ausência de outros bens imóveis, sustentando ser este um dos requisitos para a classificação como bem de família.

Ato contínuo, alega que a exceção de pré-executividade não comporta dilação probatória, afirmando que o meio de defesa é inadequado para a desconstituição da penhora.

Somado a isso, argumenta que a proteção do bem de família deve ser relativizada quando a dívida reverte em proveito da própria entidade familiar. Diz que o agravado é avalista e que se refere a devedora Kalico como “sua empresa”. Requer, portanto, a aplicação do Tema Repetitivo 1.261 do STJ.

Pleiteia, ao final, a concessão do efeito suspensivo e, no mérito, o provimento do recurso para reformar a decisão recorrida e rejeitar a exceção de pré-executividade.

Subsidiariamente, pede a cassação da decisão vergastada para que a alegação de bem de família seja apreciada pela via defensiva adequada, com o reconhecimento da preclusão operada.

Certidão de recolhimento correto do preparo recursal no ind. 10.

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade, na forma do art. 1.015, parágrafo único do Código de Processo Civil, passo a apreciar o efeito suspensivo do recurso.

O art. 995 do Código de Ritos traz a regra de que os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

O parágrafo único excepciona a regra geral, prevendo que a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos, houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Essa é a hipótese dos autos.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca da (im)possibilidade de penhora do imóvel dado em garantia por avalista do contrato de cédula de crédito bancário celebrado em benefício de pessoa jurídica, ante a caracterização do imóvel como bem de família.

Alega o exequente, ora agravante, a ausência de cabimento da exceção de pré-executividade como meio de defesa do executado em razão da matéria por ele arguida demandar dilação probatória.

Como se sabe, a exceção de pré-executividade é admissível relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória, nos termos da Súmula 393 do Superior Tribunal de Justiça.

Analisando-se a matéria em lide, tem-se que o art. 1º da Lei nº 8.009/1990 confere proteção ao imóvel residencial próprio da entidade familiar, considerando-o impenhorável.

Como consequência, os bens que se enquadram nestas características não responderão por dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, salvo exceções legais previstas.

Prosseguindo, o art. 5º do diploma normativo em alude estipula que, para efeitos de impenhorabilidade, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.

Sob essa ótica, o executado, ora agravado, acostou aos autos originários a fatura de gás no ind. 823, comprovando que reside no imóvel objeto da penhora.

Ademais, na declaração do Imposto de Renda do recorrido (ind. 860, 867 e 874) a parte executada declara que possui endereço domiciliar no imóvel supracitado.

Contudo, não obstante o executado comprove que o imóvel é destinado a residência da sua família, a impenhorabilidade pode ser afastada caso exista a comprovação de que o titular do imóvel hipotecado é sócio da pessoa jurídica beneficiária do contrato de mútuo.

Isso porque o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento recente ocorrido na data de 05/06/2025, firmou o Tema Repetitivo 1261, cuja questão submetida a julgamento foi (i) necessidade de comprovação de que o proveito se reverteu em favor da entidade familiar na hipótese de penhora de imóvel residencial oferecido como garantia real, em favor de terceiros, pelo casal ou pela entidade familiar nos termos do art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990 e (ii) distribuição do ônus da prova nas hipóteses de garantias prestadas em favor de sociedade na qual os proprietários do bem têm participação societária.

Nessa oportunidade, a E. Corte firmou a seguinte tese:

> **Tema Repetitivo 1261 STJ:**
> I) a exceção à 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.**

Na hipótese, é certo que o título executivo extrajudicial objeto da execução cuida de contrato de mútuo celebrado entre a instituição financeira e a empresa “Kalico Moda Infantil LTDA”, cujos avalistas são o Sr. Samir Warrak (ora agravante) e o Sr. Jorge Warrak (ind. 18).

Ademais, conforme aponta o recorrente, o executado avalista, Sr. Samir, refere-se a devedora Kalico como “sua empresa”.

Nesta toada, ao menos em cognição sumária, é possível verificar que, para a desconstituição da penhora, a dilação probatória é essencial nos autos, a fim de aferir se há ou não possibilidade de penhora.

Portanto, ao que parece, é que não há falar em cabimento da exceção de pré-executividade.

Configurada, assim, a probabilidade do direito.

Também se vislumbra o perigo de dano na hipótese.

Isso porque a decisão recorrida determinou a expedição de certidão ao RGI para baixa da penhora, ato este que, se levado a efeito, pode causar prejuízos irreversíveis à instituição financeira agravante.

Por fim, da análise dos autos, verifica-se aparente incongruência entre a documentação apresentada pelo executado, ora agravante, nos autos originários.

Ora, porquanto foi acostada certidão do Registro Geral de Imóveis demonstrando a titularidade, em nome do Sr. Samir Warrak, do bem imóvel objeto da penhora (ind. 805), pode-se notar que o referido bem não se encontra nas declarações de Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (IRPF) dos exercícios de 2023 (ind. 860), 2024 (ind. 867) e 2025 (ind. 874).

Em tese, tal circunstância pode revelar a prática de infração penal relacionada a crime contra a ordem tributária (art. 1º, inciso I da Lei nº 8.137/1990) ou mesmo crime de falsidade ideológica (art. 299 do Código Penal).

Vejamos:

> **Falsidade ideológica**
> Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:
>
> Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular.
>
> **CAPÍTULO I - Dos Crimes Contra a Ordem Tributária**
>
> **Seção I - Dos crimes praticados por particulares**
>
> Art. 1° Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo, ou contribuição social e qualquer acessório, mediante as seguintes condutas:
> I - omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades fazendárias;

Nesse sentido, a Corte Superior de Justiça firmou entendimento no sentido de que *'não se exige, para a configuração do delito de sonegação fiscal, que o agente pratique um ato comissivo a fim de reduzir o montante dos tributos exigíveis. A omissão no dever de informar o fato gerador à Receita Federal caracteriza a infração do artigo 1°, I, da Lei 8.137/90 caso haja a constituição definitiva do crédito pelo órgão fiscal'* (AgRg no REsp n. 1.252.463/SP, Quinta Turma, Rel. Min. Jorge Mussi, DJe de 21/10/2015).

Assim sendo, considerando que os elementos constantes dos autos indicam possível prática de infração penal de ação pública, determino a remessa de cópia desta decisão e das peças pertinentes ao Ministério Público, para ciência e adoção das providências que entender cabíveis, nos termos do art. 40 do Código de Processo Penal.

1. Ante o exposto, **DEFIRO o efeito suspensivo ao recurso, para sobrestar a decisão recorrida até o julgamento definitivo do agravo de instrumento.**

2. Comunique-se ao Juízo de piso com urgência. Dispenso informações.

3. Intimem-se a parte agravada para, querendo, contrarrazoar no prazo legal.

4. Após, determino a remessa de cópia desta decisão e das peças pertinentes ao Ministério Público, para ciência e adoção das providências que entender cabíveis, nos termos do art. 40 do Código de Processo Penal, considerando a presença de elementos nos autos que indicam possível prática de infração penal de ação pública.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*
Relator