

**Impenhorabilidade - Bem de família - Edificação -  
Unidades autônomas - Propriedade em con-  
domínio - Penhora sobre a fração ideal do deve-  
dor - Possibilidade**

Ementa: Agravo de instrumento. Impenhorabilidade. Bem de família. Edificação. Unidades autônomas. Propriedade em condomínio. Penhora sobre a fração do devedor. Possibilidade. Recurso não provido.

- Possível a penhora da parte do imóvel que não é utilizada como moradia do agravante e de sua família, sem que isso o descaracterize, na medida em que as edificações são autônomas, embora geminadas. Sendo a propriedade imobiliária em condomínio, tal fato, não é obstáculo para a penhorabilidade da cota-parte que pertence ao devedor, pois o fato de o imóvel pertencer também a outras pessoas não significa que seja indivisível no sentido de impossibilitar a venda do bem, de forma que poderá ser alienado parcialmente e continuar em condomínio.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº  
1.0701.01.000636-2/002 - Comarca de Uberaba -**

**Agravante: Carlos Magno Damico Queiroz - Agravada: Biamar Agropecuária Ltda. - Relator: DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador José Affonso da Costa Côrtes, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 9 de dezembro de 2010. - José Affonso da Costa Côrtes - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ - Conheço do recurso por presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Tratam os autos de agravo interposto em face da decisão de f. 156-TJ proferida em sede de impugnação ao cumprimento de sentença, na qual o Juízo de primeira instância julgou-a parcialmente procedente para declarar a impenhorabilidade do imóvel de nº 128, por constituir residência da unidade familiar, mantendo a constrição sobre a fração ideal de propriedade do executado - 1/3 (um terço) - sobre os demais imóveis.

O agravo fora recebido na modalidade instrumento (f. 40), restando indeferido o pedido de concessão de efeito suspensivo.

A parte agravante, em suas razões, sustenta que o imóvel sobre o qual recaiu a penhora é uma propriedade em condomínio; que as construções são geminadas, portanto indivisíveis, não comportando fracionamento. Dessa forma, aduz que, diante da declaração de impenhorabilidade de um dos imóveis em face da impossibilidade de fracionamento, não há como se proceder à penhora dos demais. Pugna, ao final, pelo provimento do recurso.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou contraminuta (f. 45/52), requerendo a manutenção da decisão.

A questão nos autos reside em verificar a possibilidade de penhora das unidades edificadas no mesmo terreno, sobre a mesma matrícula, edificações estas geminadas.

Acerca da impenhorabilidade do bem de família, a Lei nº 8.009/90 foi editada com a finalidade de assegurar uma moradia digna para o devedor e sua família, de forma que a execução por dívidas não a alcance, bem como de serem preservados os equipamentos de uso profissional e os móveis que guarnecem a casa, revestindo-se, portanto, de relevante conteúdo social e econômico.

Nesse sentido, o art. 1º da citada lei:

O imóvel residencial 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.

Ainda, acerca do conceito de residência, o art. 5º estabelece que:

Para efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.

Observa-se dos dispositivos da lei mencionados que a destinação do imóvel, qual seja sua finalidade residencial, constitui característica fundamental para considerá-lo bem de família, sendo possível a penhora da parte que não é utilizada como moradia, desde que o desmembramento não descaracterize o imóvel.

Na espécie, as provas produzidas nos autos demonstram que o imóvel objeto de penhora, apesar de possuir uma única matrícula, se subdivide em três unidades autônomas, embora edificadas de forma geminada, ou seja, uma ao lado da outra, conforme auto de penhora (f. 10-TJ) e certidão de registro e cadastro municipal (f. 13/21-TJ).

Portanto, possível a penhora da parte do imóvel que não é utilizada como moradia do agravante e de sua família, sem que isso descaracterize o imóvel.

Acerca desta questão, o Superior Tribunal de Justiça assim já decidiu:

Impenhorabilidade. Andar inferior da residência ocupado por estabelecimento comercial e garagem. Desmembramento. Possibilidade. Súmula 7/STJ. Embargos declaratórios. Objetivo de prequestionamento. Caráter protelatório. Ausência. Súmula 98/STJ. Multa. Afastamento.

- A jurisprudência desta Corte admite o desmembramento do imóvel protegido pela Lei 8.009/90, desde que tal providência não acarrete a descaracterização daquele e que não haja prejuízo para a área residencial.

- Na presente hipótese, demonstrou-se que o andar inferior do imóvel é ocupado por estabelecimento comercial e por garagem, enquanto a moradia dos recorrentes fica restrita ao andar superior.

- Os recorrentes não demonstraram que o desmembramento seria inviável ou implicaria alteração na substância do imóvel [...] (STJ - 3ª Turma - REsp nº 968.907/RS - Rel.º Min.º Nancy Andrighi, DJe de 1º.04.09).

A impenhorabilidade de que cuida a Lei 8.009/90 refere-se a imóvel sobre o qual se assentam a construção, destinada à residência da família, plantação, benfeitorias e móveis que guarnecem a casa, mas não abrange outras áreas, quando possível o desmembramento, sem prejuízo da parte residencial (Apelação nº 5076/95 - TACivRJ - Rel. Juiz Fabrício Paulo Bandeira Filho - j. em 06.09.95 - JUIS - Jurisprudência Informatizada Saraiva, CD-ROM nº 11).

No que se refere ao fato de que a propriedade imobiliária é em condomínio, tal fato, igualmente não é obstáculo para a penhorabilidade da cota-parte que pertence ao devedor, pois, o fato de o imóvel pertencer também a outras pessoas, seja como coproprietários, seja como copossuidores, não significa que seja indivisível no sentido de impossibilitar a venda do bem, de forma que poderá ser alienado parcialmente e continuar em condomínio. A indivisibilidade do bem não obsta à execução da meação. Assim, a indivisibilidade não constitui causa de impenhorabilidade, sendo aquela de natureza material e a penhora, de caráter processual.

Em face do exposto, recurso não provido, devendo ser mantida a decisão agravada que determinou a penhorabilidade da fração ideal de propriedade do agravante (1/3) sobre os demais imóveis, preservando-se o imóvel que constitui bem de família, qual seja o emplacado com o nº 128, pelos fundamentos constantes deste voto.

Custas, pelo agravante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MAURÍLIO GABRIEL e TIAGO PINTO.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO.