

Embargos à execução - Bem de família - Parte de imóvel não utilizada como moradia - Desmembramento - Penhora - Possibilidade

Ementa: Embargos à execução. Bem de família. Penhora da parte do imóvel que não é utilizada como moradia. Desmembramento. Possibilidade.

- A impenhorabilidade resultante da Lei nº 8.009/90 supõe que o imóvel sirva de residência ao devedor ou a alguém de sua família, sendo possível a penhora da parte do bem que não é utilizada como moradia, desde que o desmembramento não descaracterize o imóvel (Precedente do STJ).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0395.05.010944-0/001 - Comarca de Manhumirim - Apelante: Almigenes de Sá - Apelado: Paulo Fernando Celestino - Relator: DES. MARCOS LINCOLN

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Duarte de Paula, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2010. - Marcos Lincoln - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MARCOS LINCOLN - Almigenes de Sá apresentou embargos à execução ajuizada por Paulo Fernando Celestino, alegando, em síntese, excesso de execução, em razão da prática de juros abusivos e impenhorabilidade do imóvel constrito.

A sentença recorrida

julgou parcialmente procedente a pretensão inicial apenas para afastar a penhora sobre o apartamento onde o embargante reside, bem como o anexo onde reside sua filha (itens 1 e 2 da certidão de f. 99/104), mantendo a constrição sobre as demais unidades descritas na referida certidão. Condeno os embargantes ao pagamento de 60% [...] das custas e o embargado em 40% [...], tendo em vista que os primeiros sucumbiram em maior proporção. Condeno a embargante em honorários, que arbitro em R\$ 1000,00 [...] e o embargado em R\$ 800,00 [...] nos termos do art. 20, § 4º, do CPC. As verbas honorárias deverão ser compensadas, a teor do art. 21 do Código de Processo Civil e da Súmula 306 do Superior Tribunal de Justiça [...].

Inconformado, o embargante interpôs apelação. Em suas razões, sustentou, em síntese, a impossibilidade de desmembramento do bem de família, para fins de penhora, tendo em vista que o imóvel tem uma única

matrícula. Ao final, pugnou pelo provimento do recurso, para reformar a sentença, declarando a insubsistência da penhora, com o reconhecimento da impenhorabilidade sobre a totalidade do imóvel.

O apelado apresentou suas contrarrazões às f. 125/131.

Intimado para recolher o preparo recursal (f. 137), o apelante cumpriu o comando judicial às f. 141/142.

Recurso próprio e tempestivo, estando regularmente preparado.

É o relatório, passo a decidir.

Cinge-se a presente controvérsia em apurar se é possível o desmembramento do imóvel, com a consequente redução da área sob a proteção do bem de família, para fins de penhora.

Pois bem.

A Lei nº 8.009/90, que dispôs sobre a impenhorabilidade do bem de família, fora editada com o objetivo de assegurar uma moradia digna para o devedor e sua família, isentando-a de execução por dívidas e preservando os equipamentos de uso profissional e os móveis que guarnecem a casa, revestindo-se, portanto, de relevante conteúdo social e econômico, ao estabelecer que:

Art. 1º 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.

O art. 5º da referida lei define o conceito de residência:

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.

Vê-se, pois, que o objetivo da Lei nº 8.009/90 é proteger e assegurar a moradia da entidade familiar, e não defender os maus pagadores. Optou-se pela família, em detrimento do direito do credor, levando em consideração o interesse público e social, assegurado pela Constituição da República, que tem a família como base da sociedade e especial proteção do Estado.

Todavia, observa-se dos citados dispositivos que a destinação do imóvel, ou seja, a 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 constrito, apesar de possuir uma única matrícula, se subdivide em várias unidades autônomas. Vejamos.

A certidão de f. 99/104, emitida pelo oficial de justiça, esclarece que no bem penhorado existem cinco moradias independentes:

1) 01 (um) apartamento grande, de frente, primeiro andar, situado na Rua Capitão Carlos Heringer, nº 435, Centro, Alto Jequitibá. Houve divisão deste imóvel que não foi devidamente averbada. O referido imóvel tem entrada independente dos demais. Na residência principal reside o Sr. Almigenes de Sá com sua família [...].

2) Na moradia anexa à principal reside Flávia Rodrigues, filha do Sr. Almigenes de Sá. A referida residência tem entrada independente, embora tenha sido separada por parede entre a sala e o corredor da residência principal. A divisão deste imóvel não foi devidamente averbada [...].

3) 01 (um) apartamento pequeno, térreo (andar abaixo do imóvel principal), [...] A entrada deste imóvel é independente, embora tenha havido divisão do referido imóvel que não foi devidamente averbada. Para melhor entendimento, nesse andar abaixo do imóvel principal, adotaremos como referência a nomenclatura: residência anterior e residência posterior. Na residência anterior reside a inquilina Rosa Maria Leite com sua filha Daiane Leite Rangel [...].

4) Residência posterior: 01 (um) apartamento, térreo (andar abaixo do imóvel principal), [...] Houve divisão deste imóvel que não foi devidamente averbada. A referida residência está desocupada [...].

5) 01 (uma) casa, fundo, [...] Onde mora o Sr. Rui Pereira de Arruda e sua família, que afirmou ter comprado o referido imóvel, sem contrato e sem recibo do Sr. Almigenes de Sá [...].

6) 01(um) pequeno lote, anexo à servidão de passagem [...].

Corroborando a referida certidão, foram os depoimentos das testemunhas José Elias Reder (f. 57) e Fernando Henrique de Paula (f. 58), que afirmaram a existência das unidades autônomas.

E mais, de acordo com a declaração da Prefeitura de Alto Jequitibá (f. 94), existem três imóveis cadastrados no endereço do bem construído.

Dessa forma, perfeitamente possível, no presente caso, a penhora da parte do imóvel que não é utilizada como moradia do embargante/apelante e de sua família, sem que isso descaracterize o imóvel.

Sobre a matéria, vejamos o entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça:

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.ª Min.ª Nancy Andrighi - DJe de 1º.04.09 - ementa parcial). Precedentes: AgRg no REsp nº 264.578/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Castro Filho, DJ de 1º.10.01; REsp nº 326.171/GO, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de

22.10.01; e REsp nº 139.010/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJ de 20.05.02.

No mesmo sentido é a orientação firmada por este egrégio Tribunal de Justiça:

Embargos de terceiros. Bem de família. Cômodo comercial. Penhorabilidade. Meação respeitada.

1. Tratando-se de imóvel de uso misto, a impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/90 não invalida a penhora que recai sobre 50% da unidade não residencial, ainda que não tenha sido formalizado o condomínio [...]. (TJMG - 18ª Câmara Cível - Apelação nº 1.0035.03.0299297/001 - Rel. Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes - DJ de 17.05.07.)

Sendo assim, agiu corretamente o il. Juiz sentenciante ao afastar a penhora apenas sobre a parte do imóvel em que residem o apelante e sua família.

Mediante tais considerações, nego provimento ao recurso, para manter a sentença hostilizada, pelos seus próprios fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES DUARTE DE PAULA e FERNANDO CALDEIRA BRANT.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.