

**Ação de cobrança - Cumprimento de sentença -
Compromisso de compra e venda -
Inadimplemento - Imóvel - Construção -
Penhora - Possibilidade - Art. 3º, II, da
Lei 8.009/90 - Aplicabilidade**

Ementa: Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Imóvel em construção penhorado, Objeto de compromisso de compra e venda não cumprido. Impenhorabilidade afastada, com base no art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90. Decisão mantida. Preliminar de intempestividade rejeitada. Recurso improvido.

- O imóvel objeto de compromisso de compra e venda não cumprido enquadra-se na exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família, prevista no art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90.

AGRAVO Nº 1.0223.06.186572-9/003 - Comarca de Divinópolis - Agravante: Avelino Ferreira Décimo - Agravados: Altino Gomes de Oliveira e sua mulher, Adenise Aparecida Gomes - Relator: DES. GENEROSO FILHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 23 de setembro de 2008. - *Generoso Filho* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. GENEROSO FILHO - Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto

contra decisão proferida às f. 168/169-TJ, que, nos autos da ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença, proposta por Altino Gomes de Oliveira e Adenise Aparecida Gomes em face de Avelino Ferreira Décimo, rejeitou a impugnação apresentada pelo executado, ora agravante, na qual ele sustentava a impenhorabilidade do imóvel penhorado, com base na Lei nº 8.009/90, por considerar o Juízo recorrido que o bem se enquadraria na exceção prevista no art. 3º, II, da referida lei, já que o cumprimento de sentença diz respeito às parcelas não pagas do imóvel penhorado, objeto de compromisso de compra e venda firmado entre as partes.

Em suas razões recursais, o agravante relata que foi penhorado o único bem que possui, consistindo em um terreno onde está sendo construída a residência onde sua família e ele passarão a residir. Afirma que o art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90 não se aplica aos casos de dívida comum, como a que é objeto da execução. Cita julgados deste Tribunal e menciona o disposto no art. 591 do CPC. Diz que a exceção prevista no citado artigo não pode ser estendida para outros casos, senão aqueles decorrentes de financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação. Pede seja reformada a decisão recorrida, para o fim de declarar a impenhorabilidade do referido bem, requerendo, ainda, seja conferido efeito suspensivo ao recurso.

Foi indeferido o pedido de conferência de efeito suspensivo ao recurso (f. 183/185-TJ), oportunidade em que foi determinada a intimação dos agravados para resposta.

Contraminuta apresentada às f. 189/185-TJ, na qual os agravados alegam, preliminarmente, a intempestividade do recurso, por considerarem que o acréscimo de dois dias previsto em resolução deste Tribunal não se aplicaria aos recursos, mas tão-somente às manifestações apresentadas em primeira instância, pelo que requer não seja conhecido o recurso e, no mérito, pugna pela manutenção da decisão agravada.

Passo, inicialmente, a analisar a preliminar aventada pelo agravado, que diz respeito a um dos requisitos de admissibilidade do recurso.

Preliminar.

Rejeito a alegação de intempestividade do recurso, já que a Resolução nº 289/95 se aplica à primeira instância.

Sendo assim, publicada a decisão em 23.04.08 (f. 170-TJ), o prazo final para interpor o recurso findar-se-ia em 07.05.08, já computados os dois dias do referido ato normativo, por se tratar de comarca do interior, data em que foi tempestivamente interposto o presente agravo.

Assim, presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Do mérito.

Como se vê, o agravante, em impugnação apresentada na fase de cumprimento de sentença, alega ser impenhorável a edificação iniciada no imóvel objeto de compromisso de compra e venda entre as partes, então descumprido pelo agravante, o que teria ensejado a propositura da ação de cobrança, na qual aquele foi penhorado.

A situação aqui retratada vem sendo considerada como uma exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família tratada na Lei nº 8.009/90, enquadrando-se no disposto no art. 3º, inciso II, *in verbis*:

Art. 3º. A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

[...]

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato.

Assim, não obstante, em tese, possa se caracterizar o imóvel aqui tratado como bem de família, a impenhorabilidade do mesmo é afastada pelo artigo acima mencionado, buscando-se, assim, evitar o enriquecimento ilícito do devedor.

Nesse sentido:

Direito civil e processual civil. Execução de sentença. Compromisso de compra e venda de imóvel. Bem de família. Impenhorabilidade. Lei 8.009/90. Inoponibilidade. Embargos à execução. Procuração existente nos autos da execução.

I - A ausência de cópia da procuração nos autos dos embargos do devedor não gera nulidade, por caracterizar simples irregularidade procedimental, se verificada a existência de mandato nos autos da execução em apenso.

II - O comando do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, excepcionando a regra geral da impenhorabilidade do bem de família, também alcança os casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel assim qualificado e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução.

Recurso especial não conhecido (REsp 402.489/RJ, Rel. Ministro Castro Filho, Terceira Turma, j. em 26.10.2004, DJ de 12.12.2005, p. 368).

Civil e processual civil. Bem de família. Impenhorabilidade. Lei 8.009/90. Imóvel prometido à venda. Desfazimento do contrato. Exceção. Precedente. Recurso provido. - Na execução de sentença que deu pela resolução de contrato de promessa de compra e venda, é descabida a alegação de impenhorabilidade do imóvel objeto do contrato, ao argumento de tratar-se de bem de família, se os promitentes vendedores receberam mais de três quartos do preço e sempre residiram no imóvel, ainda que não possuam outros bens, sob pena de ofensa ao princípio que veda o locupletamento indevido (REsp 314.150/MG, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, j. em 19.06.2001, DJ de 29.10.2001, p. 212).

Embargos do devedor. Bem de família. Penhorabilidade. Exceção prevista no inciso II, art. 3º, da Lei 8.009/90. Imóvel prometido à venda. Desfazimento do contrato. Obrigação de restituir os valores pagos. Penhora do imóvel. 1 - Na execução de sentença em que houve a resolução judicial de contrato de promessa de compra e venda, por culpa da promitente vendedora, que já recebeu mais de um terço do preço e foi condenada à restituição, não pode ser aceita a

alegação de impenhorabilidade do imóvel objeto do contrato, ao argumento de tratar-se de bem de família, sob pena de ofensa ao princípio que veda o locupletamento indevido. 2 - É aplicável a exceção do inciso II do art. 3º da Lei 8.009/90, na execução dos débitos envolvendo compra e venda do imóvel bem de família, quando, na época da contratação da dívida, tal imóvel ainda não tinha sido quitado pela promitente vendedora, que utilizou dos recursos do seu promitente comprador para a quitação. Súmula - Rejeitaram preliminar e negaram provimento (TJMG, Número do processo: 2.0000.00.512192-4/000(1) Relator: Pedro Bernardes, j. em 29.11.2005, p. em 21.01.2006).

Feitas essas considerações, rejeito a preliminar e nego provimento ao presente agravo.

Custas, pelo agravante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES TARCÍSIO MARTINS COSTA e JOSÉ ANTÔNIO BRAGA.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.

...