



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000299812

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025846-59.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ROSANA SOARES GOMES, VITOR TADEU RODRIGUES GOMES, RAFAEL SOARES RODRIGUES GOMES, SOLANGE NERI SANTOS GOMES e CÍNTIA JESUS RODRIGUES GOMES PEREIRA, é apelado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma V (Direito Privado 2) do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente sem voto), INAH DE LEMOS E SILVA MACHADO E MARCOS DE LIMA PORTA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RICARDO PEREIRA JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1025846-59.2024.8.26.0002

Apelante: Rosana Soares Gomes e outros

Apelado(a): Banco do Brasil S/A

Voto nº 1743

Apelação. Embargos de Terceiro. Imóvel residencial utilizado como há mais de 30 anos. Aquisição de propriedade por usucapião extraordinária. Penhora que recai sobre fração ideal de 10% do bem. Impenhorabilidade que alcança a totalidade do imóvel indivisível. Ônus de comprovar a divisibilidade que recai sobre o credor. Alienação da fração ideal que comprometeria a privacidade e segurança dos moradores. Sentença reformada. Provimto do recurso.

VISTOS.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença de fls. 707/709, que julgou os embargos de terceiro, opostos por Rosana Soares Gomes e outros, ora parte embargante, em face de Banco do Brasil S/A, nos seguintes termos: “... *Quanto ao pedido de declaração de impenhorabilidade do bem, melhor sorte não assiste aos embargantes, já que eventual impedimento de constrição recairia somente sobre as suas frações, as quais se encontram legalmente protegidas, já que a constrição recaiu apenas sobre a cota-parte de EDUARDO. Nada nos autos induz à convicção diversa. Ante o exposto, julgo IMPROCEDENTES os presentes embargos de terceiro, extinguindo o feito com julgamento de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil*”. Por fim, condenou a parte embargante ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais fixados em 10% do valor da causa.

Apela a parte embargante a fls. 712/735. Pede a reforma da r. sentença, ao argumento de que: (1) o imóvel objeto de constrição foi adquirido através de usucapião extraordinário, única propriedade da parte embargante; (2) o imóvel é, em sua totalidade, bem único de família e, portanto,

indivisível; (3) a penhora da fração ideal do executado, ex-cônjuge de uma das coproprietárias, importaria na descaracterização do bem de família; (4) o banco embargado poderia adotar medidas menos gravosas para obtenção de seu crédito. Requer o acolhimento do recurso e procedência da ação. Preparo a fls. 736/737.

Contrarrazões do recorrido a fls. 741/745.

É o relatório.

Inicialmente, ressalta-se que os presentes autos foram distribuídos a este relator em 15 de agosto de 2024 (fls. 749).

Recurso tempestivo e formalmente em ordem.

O recurso merece acolhimento.

Trata-se de embargos de terceiro, julgados improcedentes, nos quais os embargantes alegam, em síntese, que são coproprietários do imóvel objeto de constrição no processo de nº 0002620-52.2018.8.26.0002 (matrícula 493.147 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), movido pela parte embargada em face de Eduardo Pereira dos Santos. Relatam que uma das embargantes foi casada com o executado Eduardo, e que se divorciaram em 2024, de modo que imóvel objeto da penhora não guarda qualquer relação com o executado. Afirma, ainda, que a posse do imóvel decorre de ação de usucapião extraordinário e constitui bem de família. Requerem a procedência dos embargos para que a penhora seja levantada.

O MM. Juiz *a quo* julgou improcedentes os embargos, entendendo que a constrição recairia tão somente sobre a fração ideal do executado, que constitui 10% do imóvel, restando protegidas as frações dos demais coproprietários.

Pois bem.

A Lei nº 8.009/90, em seu artigo 1º, estabelece que *"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 artigo 5º do mesmo diploma legal complementa que *"para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente"*.

Na hipótese, a parte embargante é coproprietária do imóvel, possuindo, em conjunto, 90% da propriedade, e nele reside desde 1989, conforme reconhecido nos autos do processo de nº 1042292-47.2018.8.26.0100, que julgou procedente a ação de usucapião extraordinária, declarando a posse da parte embargante, sendo este o único bem imóvel de que dispõe para sua moradia (fls. 664/667). Aliás, tal fato sequer foi contestado pela parte apelada, que se limitou, em suas contrarrazões recursais, a argumentar que a penhora recai apenas sobre a fração ideal de 10% do bem, correspondente à parte de Eduardo Pereira dos Santos, ex-cônjuge da coproprietária Cintia Jesus Rodrigues Gomes Pereira.

Ocorre que, ainda que a constrição judicial esteja limitada a uma fração ideal do imóvel, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que, tratando-se de bem de família indivisível, a impenhorabilidade alcança a sua totalidade.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE TERCEIRO - Bem de família cuja parte ideal foi penhorada em execução - Arguição pela coproprietária (cônjuge do executado) de que reside no

imóvel - Conjunto probatório suficiente - Impenhorabilidade que recai sobre a integralidade do bem, por ser indivisível, embora a constrição judicial tenha recaído apenas sobre a metade ideal pertencente ao executado - Expropriação judicial para satisfação do crédito excutido levaria, invariavelmente, ao prejuízo da proteção legal da moradia - Admitida a penhora e expropriação apenas da parte ideal pertencente ao executado, os objetivos da Lei 8.009/1990 seriam frustrados, pois o futuro arrematante/adjudicante poderia requerer a extinção do condomínio, ou ainda cobrar aluguéis da embargante, prejudicando o seu direito à moradia - Precedentes - Caracterização do imóvel como bem de família - Honorários advocatícios majorados de 10% para 15%, em observância ao disposto no art. 85, § 11, do CPC - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1018337-93.2023.8.26.0008; Relator (a): Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2024; Data de Registro: 16/08/2024)

Conforme depreende-se dos autos da ação de usucapião extraordinária (fls. 66/679), o imóvel em questão serve de moradia à parte embargante há mais de 30 anos, caracterizando-se, portanto, como bem de família, protegido pela impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90.

Cumprе salientar que, quanto à configuração da indivisibilidade do imóvel, o ônus de comprovar a divisibilidade do bem para fins de penhora da fração ideal recai sobre a parte embargada, ônus do qual não se desincumbiu.

Ademais, deve-se considerar que o polo ativo dos embargos de terceiro é composto por pessoa idosa, contando com 62 anos de idade (fls. 30/31), circunstância que, aliada ao longo tempo de residência no imóvel, reforça a proteção que o ordenamento jurídico confere à sua moradia.

Conforme bem pontuado pela parte embargante, para se atender ao direito do banco apelado na fração ideal de 10%, haveria evidente deterioração patrimonial dos demais coproprietários, que possuem, juntos, 90% do imóvel residencial, o que se afigura desarrazoado e desproporcional.

Em caso análogo, este E. Tribunal de Justiça já decidiu:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL. BEM INDIVISÍVEL. IMPENHORABILIDADE. LEI 8.009/90. Decisão que indeferiu o pedido de desbloqueio de fração ideal de imóvel. Insurgência da parte executada. Acolhimento. Imóvel que constitui bem de família, utilizado como única moradia do agravante e sua família. Prova documental suficiente para demonstrar que a parte executada e sua família residem no imóvel desde 1982. Direito fundamental à moradia que deve ser preservado, nos termos do artigo 6º da Constituição Federal. Bem indivisível, cuja expropriação de fração ideal poderia levar à extinção do condomínio. Precedentes do STJ. Aplicação da Lei 8.009/90. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2126357-44.2021.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento:

14/09/2021)

Portanto, no caso concreto, a penhora da fração ideal de 10% do imóvel não pode subsistir, sob pena de afronta ao direito fundamental à moradia da parte embargante, protegido pelo artigo 6º da Constituição Federal, bem como pela Lei nº 8.009/90.

Neste sentido, merece a sentença ser reformada.

Assim sendo, considerando a inversão do julgado e nos termos da Súmula 303 do Superior Tribunal de Justiça (*“Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios”*), deverá o banco apelado arcar com as custas, despesas e honorários advocatícios em favor da parte apelante, fixados em 10% do valor da causa.

Ante ao exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel objeto da lide, determinando-se o cancelamento da penhora que sobre ele recai.

Atentem as partes e desde já se considerem advertidas de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes lhes sujeitará à imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Consideram-se prequestionados todos os temas e dispositivos legais utilizados pelas partes na defesa de seus interesses, tendo em vista que as matérias foram, efetivamente, decididas neste recurso.

RICARDO PEREIRA JUNIOR

Relator