



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375983

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2050942-31.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que são agravantes NILTON JOAQUIM DOS SANTOS e JOSEFA MARIA DOS SANTOS, são agravados GERANICE APARECIDA DE OLIVEIRA SOUZA e HELENO GOMES DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2050942-31.2025.26.0000

AGRAVANTES: NILTON JOAQUIM DOS SANTOS, JOSEFA MARIA
DOS SANTOS

AGRAVADOS: HELENO GOMES DE SOUZA, GERANICE APARECIDA DE
OLIVEIRA SOUZA

JUIZ: HENRIQUE ALVES CORREA IATAROLA

VOTO Nº 38.461

***AGRAVO DE INSTRUMENTO** – Ação de Rescisão Contratual – Fase de cumprimento de Sentença – Decisão que rejeitou os embargos de declaração e manteve a decisão que acolheu parcialmente a alegação de bem de família – Inconformismo dos executados – Descabimento – Possibilidade de penhora de fração ideal de imóveis, considerando que seriam 7 apartamentos e uma área de comércio - Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Americana, em Ação de Rescisão Contratual em fase de cumprimento de sentença proposta por HELENO GOMES DE SOUZA, GERANICE APARECIDA DE OLIVEIRA SOUZA contra NILTON JOAQUIM DOS SANTOS, JOSEFA MARIA, rejeitou os embargos de declaração opostos e manteve a decisão que acolheu parcialmente a pretensão para o fim de reconhecer a impenhorabilidade apenas sobre a unidade autônoma (apartamento) em que reside o executado e sua família, a saber, apartamento térreo do lado direito – final do corredor, do empreendimento localizado na Rua Geronimo Santon, nº 290, Balneário Riviera.

Alegam os agravantes, basicamente, que os

demaís apartamentos de que são proprietários serviriam de composição de sua renda, pois seriam aposentados com renda de um salário-mínimo para cada um, acrescentando que os apartamentos estariam locados a terceiros, devendo ser reconhecida impenhorabilidade total do imóvel.

O efeito suspensivo foi indeferido.

Os agravados apresentaram contraminuta.

É o breve relatório do necessário.

De acordo com o artigo 1º da Lei Federal nº 8.009/90, *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 da referida Lei ainda dispõe 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”*.

Assim, como informado pelos executados e constatado pelo oficial de justiça (cfr. fls. 520, da origem), sobre o terreno objeto da penhora, foram implementados apartamentos e unidades autônomas, sendo um deles prometido a venda aos exequentes, o que motivou a rescisão contratual e o ressarcimento dos valores pagos.

Verificou-se que o empreendimento não foi averbado na matrícula, sem o devido desmembramento de cada uma das unidades,

contudo, nada impede a penhora das demais frações ideais excluída a unidade residencial dos executados.

Ademais, verifica-se que os executados além de obter renda com os alugueres dos imóveis, ainda possuem benefício previdenciário para o seu sustento, sendo perfeitamente possível a penhora das unidades autônomas (sete apartamentos mais uma área de comércio).

Não se trata da hipótese em que o devedor possui apenas um imóvel residencial que se encontra locado a terceiros, a atrair o disposto na Súmula 486 do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

“É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.”

A propósito:

EMBARGOS DE TERCEIRO. Impenhorabilidade. Bem de família. Arguição de ofensa à coisa julgada. Imutabilidade da decisão restrita às partes litigantes. Limites subjetivos da coisa julgada. Reconhecimento da proteção legal ao imóvel que não pode prejudicar terceiros que não foram parte nos processos em que proferida a decisão. Precedentes. Embargada que não era parte das ações. Mérito. Fração ideal do imóvel oferecida em garantia em contrato de locação. Verificado ser divisível o imóvel. Averbação na matrícula em que consta a construção de prédio dividido em oito apartamentos.

Embargante que mora em apenas um deles. Inscrição individual para cobrança de IPTU. Embora unificada amatrícula, possível individualizar a fração utilizada pelo embargante como bem de família, sem descaracterização do imóvel. Viável divisão cômoda, sem alteração de suas características. Impenhorabilidade do bem de família que, no caso concreto, não contamina a totalidade do bem. Admitida a penhora. Precedentes do STJ e desta Corte. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1002707-20.2020.8.26.0099; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 2ª Cível; Data do Julgamento: 08/10/2020; Data de Registro: 08/10/2020)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão recorrida, inclusive por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator