



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000405697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1053829-56.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante IRENALDO DOS SANTOS ALVES, é apelada ANA ATHAYDE MAFRA.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o advogado RENATO FERREIRA DA SILVA, 272.192", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Nº 1053829-56.2022.8.26.0114

Apelante: Irenaldo dos Santos Alves

Apelado: Ana Athayde Mafra

Comarca: 7ª Vara Cível do Foro de Campinas

Magistrado(a): Adriana Barrea

Voto nº 6031

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO COM PEDIDO LIMINAR. VALOR DA CAUSA QUE DEVE CORRESPONDER À METADE DO VALOR DO IMÓVEL PENHORADO, PORQUE, A DESPEITO DE O EMBARGANTE PRETENDER A DECLARAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE, É COPROPRIETÁRIO. PRECEDENTES DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

BEM DE FAMÍLIA. PENHORA SOBRE BEM IMÓVEL. APELANTE COPROPRIETÁRIO. COMPROVAÇÃO DO USO PARA MORADIA. BEM INDIVISÍVEL. IMPENHORABILIDADE. LEI Nº 8.009/90. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Irenaldo dos Santos Alves, nos autos da Ação de Embargos de Terceiro com Pedido Liminar contra a r. sentença de fls. 314/317, da qual adoto o relatório, cujo dispositivo segue *in verbis*: “***Ante o exposto, e pelo que mais do que consta nos autos, com lastro no art. 487, inciso I do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTES OS EMBARGOS DE TERCEIRO ajuizada por IRENALDO DOS SANTOS ALVES em face de ANA ATAHYDE MAFRA para o fim de declarar válida e, por consequência, manter a constrição judicial determinada nos autos da correspondente ação de execução, em relação ao imóvel analisado (matrícula 190.022 do 3º CRI de Campinas/SP). Em virtude da sucumbência, condeno a parte embargante ao pagamento de custas, despesas processuais e verba honorária que, por medida de equidade, amparada no art. 85, § 8º do Código de Processo Civil, arbitro em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Com a correção do***

valor da causa, recolha o embargante as custas iniciais complementares em 30 dias, sob pena de inscrição na dívida ativa. Sem litigância de má-fé. Certifique-se o teor da presente decisão nos autos de execução nº 0008379-15.2019.8.26.0114. Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração meramente protelatórios, fora das hipóteses legais lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1026, parágrafo segundo do Código de Processo Civil. P.I.C.”

Em suas razões recursais, a apelante sustenta que a sentença de fls. 199/201 deve ser reformada. Narra o embargante ser coproprietário do imóvel penhorado, o qual serve de residência para ele e sua família. Argumenta, preliminarmente, que o valor atribuído à causa deve corresponder à R\$119.357,18, considerando-se a sua cota-parte no bem. Logo, o valor não deve ser alterado.

No mérito, aduz que, a despeito dos direitos da embargada, é certo que a penhora levada a efeito deve ser declarada ineficaz, pois utilizado o bem para moradia, portanto, objeto de proteção na forma da lei n.º 8.009/90, sendo o seu único bem imóvel. Esclarece, por fim, se tratar o bem matriculado sob nº 169.945, de matrícula mãe do empreendimento que dera origem ao loteamento do qual nasceu a matrícula do imóvel “*sub judice*.” Requereu a procedência da ação com a consequente declaração de impenhorabilidade do imóvel e respectivo cancelamento da constrição. Acostou documentos e pugnou suspensão das medidas constritivas.

Apelação tempestiva e preparada (fls. 350/373).

Contrarrazões às fls. 377/386 e 389/399.

Oposição ao julgamento virtual (fl.404).

É o relatório.

Passo ao voto.

Do Valor da causa

O valor da causa deve corresponder à metade do

valor do imóvel penhorado, porque, a despeito de o embargante pretender a declaração de impenhorabilidade, é coproprietário.

Esse o entendimento firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544, CPC)- IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO. IRRESIGNAÇÃO DO IMPUGNANTE. 1. Incorre a mácula do art. 535 do CPC quando clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia e quando não apontado o vício no momento processual adequado. 2. O valor da causa, em se tratando de embargos de terceiro, deve corresponder ao valor do bem constrito, não excedendo o valor da dívida. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo regimental desprovido. (AgRg np AREsp 134690/RS Rel. Min. Marco Buzzi 4a Turma j. 16/04/2013 pub. DJe 26/04/2013)

Do Bem de Família e sua impenhorabilidade

Reclama o apelante, a impenhorabilidade do bem de família, em virtude de constrição advinda nos autos do cumprimento de sentença. Argumenta ser proprietário de parte ideal do imóvel, o qual é utilizado por si, devendo ser preservada a impenhorabilidade na forma da lei n.º 8.009/1990.

Pontua-se de início que a legitimidade do embargante para ingressar com a demanda, nos termos do artigo 674 do Código de Processo Civil:

“Art. 674. Quem, não sendo parte no Processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de Embargos de Terceiro.

§ 1º Os Embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.”

Assim, na condição de possuidor e coproprietário do

imóvel, tem a legitimidade e interesse de agir fundados na indivisibilidade do imóvel e na proteção do bem de família.

Com efeito, a eventual alienação da fração ideal constricta a terceiro originará direito potestativo à extinção de condomínio, com consequente alienação judicial do bem, fato que esvaziaria o direito à impenhorabilidade do imóvel por ser considerado bem de família. Isto porque, embora o artigo 843 do Código de Processo Civil autorize a penhora de bem indivisível, devendo a quota parte do coproprietário recair sobre o produto da alienação, todavia, tal dispositivo legal encontra limites no instituto do bem de família, de modo que a constrição do bem indivisível apenas seria possível em não sendo o imóvel o local de residência de nenhum dos coproprietários.

No caso concreto, frente aos documentos anexados com a petição inicial, verifica-se que o apelante reside no imóvel “*sub judice*”.

Em análise minuciosa dos autos, constatei que o imóvel localizado na rua Vicente Ferreira da Silva, 751, casa “A”, Altos de Sumaré, Sumaré/SP, objeto da matrícula sob nº 34.215 (fls. 105/108), encontra-se registrado em nome de Irenaldo Alexandre Alves, que, por sua vez, o doou à sua ex-esposa Sra. Josefa Maria Fabrício dos Santos, consoante Escritura Pública de Sobrepartilha de Divórcio e Doação, datada de 01.07.2022 (fls. 109/111), não servindo como prova de propriedade a conta de energia elétrica em nome do apelado (fl.238), sendo certo que, no direito brasileiro, a prova da propriedade de bem imóvel se dá mediante a apresentação de escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, a teor dos artigos 1227 e 1245, §1º do Código Civil.

De outro lado, o imóvel localizado na rua Professora Urana Gomes Barros, nº390, apartamento 13, T 10, Recanto do Sol, no qual residira a família do apelante, era de propriedade da empresa MKT Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme certidão exarada pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas (fls. 116/117). Contudo, tal bem foi dado em pagamento ao reclamante Sr. Dickerson Pereira, nos autos da ação

trabalhista sob nº 0001136-54.2013.5.15.0092, em decorrência de um acordo entabulado entre as partes às fls. 127/131, homologado pela r. decisão de fls. 132/137, em 02.06.2021, cujo trâmite se operou perante à 5ª Vara do Trabalho de Campinas.

No que concerne ao imóvel matriculado sob nº 169.945, sobre o qual alega a apelada ser propriedade do recorrente (fl. 239), vislumbra-se, em verdade, se cuidar de matrícula mãe que deu origem ao loteamento no qual se encontra o imóvel penhorado, conforme se observa do “Campo F1”, do Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Imóvel na Planta - Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Recursos SBPE (fls. 112/115) e, em razão do desmembramento, houve a abertura da matrícula sob nº 190.022, do imóvel constrito.

Colacionou o apelante aos autos certidões negativas de propriedade em seu nome, constando como positiva tão somente aquela referente ao imóvel matriculado sob nº 190.022 (fls. 142/143, 144/145 e 146/147).

Assim, desincumbiu-se do ônus que lhe cabia, ao comprovar que reside no imóvel sobre o qual recaiu a penhora. E face essa prova, na forma como dito alhures, a impenhorabilidade se estende ao imóvel todo, sob pena de frustração da proteção ao bem de família.

A proteção da Lei nº 8.009/1990 decorre do direito social à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, realiza o princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, da Carta Magna), sendo oponível em qualquer fase do processo de execução.

A proteção da Lei nº 8.009/1990 está ligada ao princípio da dignidade da pessoa humana, assegurando-se um patrimônio mínimo.

Nos termos da Lei nº 8.009/90 o único imóvel do devedor é impenhorável, mesmo que não resida efetivamente em referido bem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A família, base da sociedade, merece proteção do Estado. O bem de família é o único imóvel do apelado, por ele e sua família utilizado como sua moradia e que está - em regra - a salvo de penhora por qualquer tipo de dívida, conforme dispõe o art. 1º da Lei nº 8.009/90.

Isto quer dizer que, por mais dívidas que existam, se não houver outro patrimônio para ser penhorado pela justiça, o único imóvel destinado à moradia estará salvaguardado.

Tratando-se de bem de família, o imóvel é revestido de impenhorabilidade absoluta, consoante a Lei nº 8.009/1990, tendo em vista a proteção à moradia conferida pela CF/88. O benefício conferido pela Lei nº 8.009/90 se trata de norma cogente, que contém princípio de ordem pública, e sua incidência somente é afastada se caracterizada alguma hipótese descrita no art. 3º da Lei nº 8.009/90.

Com efeito, a Lei 8.009/90 protege, em verdade, o único imóvel residencial da penhora.

Isso porque a melhor exegese do tema sustenta que a impenhorabilidade decorrente da proteção legal do bem de família se estende sobre o imóvel em sua integralidade, que não pode ser desmembrado por se tratar de um apartamento em condomínio edilício.

Diante de um juízo de ponderação entre os interesses envolvidos, na espécie, prevalece o direito à moradia da entidade familiar quando sopesado com o direito de crédito perseguido pela exequente.

Sobre a questão já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL RESIDENCIAL DO DEVEDOR. CARACTERIZAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. 1. “Não é necessária a prova de que o imóvel onde reside o

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

devedor seja o único de sua propriedade, para o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, com base na Lei 8.009/90" (AgInt no AREsp n. 1.719.457/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/2/2021, DJe de 11/2/2021). 2. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1996754 RJ 2022/0106270-7, Data de Julgamento: 14/11/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/12/2022)";

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL INDIVISÍVEL. IMPENHORABILIDADE. INTEGRALIDADE DO BEM. FUNDAMENTOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA. 1. O AGRAVANTE NÃO TROUXE ARGUMENTOS NOVOS CAPAZES DE INFIRMAR OS FUNDAMENTOS QUE ALICERÇARAM A DECISÃO AGRAVADA, RAZÃO QUE ENSEJA A NEGATIVA DE PROVIMENTO AO AGRAVO REGIMENTAL. 2. O IMÓVEL INDIVISÍVEL PROTEGIDO PELA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DEVE SÊ-LO EM SUA INTEGRALIDADE, SOB PENA DE TORNAR INÓCUA A PROTEÇÃO LEGAL. PRECEDENTES DESTA CORTE. 3. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (AGRG NO RESP 293.792/SP, REL. MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, JULGADO EM 03/05/2011, DJE 11/05/2011)".

No mesmo sentido o entendimento esposado por este
Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. TRATANDO-SE DE BEM INDIVISÍVEL, A IMPENHORABILIDADE DE PARTE DELE CONTAMINA TODO O RESTO, O QUE INVIABILIZA A APLICAÇÃO DO ART. 843 DO CPC/2015. PREVALÊNCIA DO DIREITO À MORADIA. RECURSO PROVIDO. A MEACÃO DO CÔNJUGE IMPEDE QUE A TOTALIDADE DO BEM SEJA ALIENADA EM HASTA PÚBLICA. ISTO PORQUE A IMPENHORABILIDADE DE PARTE IDEAL DE BEM DE FAMÍLIA SE ESTENDE POR TODO O IMÓVEL."
(TJ-SP 21270894520188260000 SP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2127089-45.2018.8.26.0000, RELATOR: ADILSON DE ARAUJO, DATA DE JULGAMENTO: 11/07/2018, 31ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, DATA DE PUBLICAÇÃO: 11/07/2018)

Visando evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram (*Ag.Rg. no RESp nº 1127209/RJ 6ª Turma Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25700/SP 2ª Turma Rel. Min. Humberto Martins DJe 26.10.11*).

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso interposto para **JULGAR PROCEDENTE** a demanda e tornar insubsistente a penhora que recaiu sobre o imóvel matriculado sob nº 190.022, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP e sobre ele declarar constituído bem de família decorrente da Lei nº 8009/90 e, fixar o valor da causa no valor de R\$119.357,18, correspondente à metade do imóvel. Invertida a sucumbência.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator