



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418925

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011295-39.2022.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MAURO PERES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMERCIAL CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1011295-39.2022.8.26.0004

APELANTE: MAURO PERES (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADO: COMERCIAL CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA.

COMARCA: SÃO PAULO

VARA: 1ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL DA LAPA

MM. JUIZ(A) DE DIREITO: JULIANA MARIA MACCARI GONÇALVES

VOTO Nº 23.243

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE DA TOTALIDADE DO IMÓVEL. REFORMA DA SENTENÇA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro, mantendo a penhora sobre fração ideal de imóvel e condenando o embargante ao pagamento da verba de sucumbência, com observância da gratuidade judiciária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se a fração ideal do imóvel pertencente ao embargante está protegida pela impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/1990; (ii) determinar se a impenhorabilidade do bem de família alcança a totalidade do imóvel, impedindo a penhora da fração ideal do coproprietário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Preliminar de intempestividade do recurso rejeitada.

O imóvel utilizado como residência da entidade familiar é impenhorável, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.009/1990, sendo desnecessária a prova de que se trata do único bem do proprietário.

A jurisprudência do STJ admite que a proteção conferida ao bem de família atinge a totalidade do imóvel, ainda que copropriedade, desde que um dos coproprietários nele resida.

A regra do art. 843 do CPC, que permite a penhora da fração ideal de imóvel indivisível, não se aplica quando o bem está protegido pela impenhorabilidade legal do bem de família.

Nos autos, os documentos demonstram que o embargante reside no imóvel penhorado, preenchendo os requisitos legais e jurisprudenciais para o reconhecimento da impenhorabilidade da totalidade do bem.

Comprovada a condição de bem de família, a penhora é

ilegal, devendo ser revogada para garantir o direito fundamental à moradia.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido.

Tese de julgamento:

A impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/1990 alcança a totalidade do imóvel utilizado como residência da entidade familiar, ainda que copropriedade, impedindo a penhora da fração ideal pertencente ao embargante.

A regra do art. 843 do CPC não prevalece sobre a proteção legal conferida ao bem de família.

Comprovada a residência do embargante no imóvel constrito, presume-se sua natureza de bem de família, sendo incabível a penhora independentemente de ser o único bem do proprietário.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 6º; CPC, arts. 219, 224, § 3º, 843, 1.003, § 5º, 1.007 e 1.010, II e III; Lei nº 8.009/1990, art. 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1558073/SP, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, DJe 12.03.2020; STJ, AgInt no REsp 1.776.494/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, 2ª Turma, j. 21.02.2019; STJ, REsp 1.861.107/RS, Rel. Min. Paulo Sérgio Domingues, 1ª Turma, j. 10.12.2024, DJEN 04.02.2025.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 316/318, que julgou improcedentes os embargos de terceiro e condenou o embargante ao pagamento das custas e despesas processuais, fixados os honorários de advogado em 10% sobre o valor da execução, observada a concessão da gratuidade processual.

Inconformado, o embargante apela (fls. 331/341). Sustenta que é proprietário de fração do imóvel objeto da penhora e que o referido imóvel é bem de família, sendo, portanto, impenhorável. Aduz que acostou aos autos provas suficientes aptas a corroborar a condição de bem de família. Afirma que o imóvel penhorado é o único de sua propriedade e que a jurisprudência é pacífica em adotar que a comprovação de que o imóvel é utilizado como residência única e permanente é suficiente para caracterização como bem de família, a

afastar a penhora. Reitera que reside no referido imóvel há muitos anos. Por tais motivos, requer a reforma da sentença.

Recurso isento de preparo (fls. 137) e contrarrazoado (fls. 347/355), oportunidade na qual o apelado suscitou preliminar de intempestividade da apelação.

É o relatório.

Rejeito a preliminar de intempestividade da apelação, suscitada em contrarrazões.

O recurso interposto pelo embargante preenche os requisitos legais de admissibilidade e, por isso, pode ser conhecido, uma vez que é tempestivo.

A r. sentença recorrida foi disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico (D.J.E.) em 19/10/2023 (quinta-feira), considerando-se publicada em 20/10/2023 (sexta-feira), conforme certidão de publicação de fls. 320.

Houve oposição de embargos de declaração interrompendo o curso do prazo recursal, tempestivamente, em 27/10/2023. Na sequência, a decisão que rejeitou os embargos foi disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico (D.J.E.) em 23/11/2023 (quinta-feira), considerando-se publicada em 24/11/2023 (sexta-feira), conforme certidão de publicação de fls. 330.

A fluência do prazo recursal, previsto no § 5º, do artigo 1.003, do Código de Processo Civil, teve início em 27/11/2023 (segunda-feira) e, observado que não houve expediente no dia

08/12/2023 (Dia da Justiça), nos termos do Provimento CSM Nº 2.678/2022, esgotou-se em 18/12/2023 (sexta-feira), de acordo com a regra de contagem dos prazos processuais estabelecida pelos artigos 219 e 224 *caput* e §3º do Diploma Processual Civil.

Por sua vez, o recorrente protocolizou o recurso de apelação em 18/12/2023 (segunda-feira), às 12h 15min 46seg.

Logo, o recurso de apelação é temporâneo, sem razão o apelado.

Quanto o mais, as razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil. Foram trazidas à baila as razões de fato e de direito do inconformismo e pedido de reforma da sentença, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de embargos de terceiro com pedido de tutela de urgência opostos por **MAURO PERES**, em face de **COMERCIAL CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA.**

Conforme relatado na sentença, o autor alega que “*é proprietário de fração de imóvel, objeto de penhora no cumprimento de sentença nº 0006229-03.2019.8.26.0004, dos executados JOSE CARLOS PERES e MARIA TEREZA GONCALVES PERES. Afirmou que tal imóvel é bem de família e, portanto, impenhorável.*” e “*Requeru, a constrição de somente 50% do bem, referente à propriedade do executado, a suspensão do cumprimento de sentença até o julgamento final destes embargos e a liberação da constrição da*

penhora em relação a sua fração.”.

Por sua vez, o juízo *a quo* julgou o pedido improcedente por entender que o embargante não demonstrou que o imóvel objeto da penhora é de bem de família, a ensejar sua impenhorabilidade, com ressalva de que a penhora recai somente sobre cota-parte ideal do devedor.

Pois bem.

Nos termos do artigo 1º da Lei nº 8.009/1990, o imóvel utilizado como residência familiar é impenhorável, salvo exceções taxativas previstas na própria legislação, o que não se verifica no caso concreto. O objetivo dessa proteção é assegurar o direito fundamental à moradia, conferindo ao bem a característica de inalienabilidade forçada em execuções comuns.

No presente caso, os documentos apresentados (fls. 20/107) demonstram que, de fato, o embargante reside no imóvel objeto da penhora.

Ademais, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não é necessário que o devedor prove que o imóvel onde reside é o único de sua propriedade para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família. A exigência legal se limita à prova de que o imóvel é utilizado como residência da família (AgInt no AREsp 1558073/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 12/3/2020).

Além disso, o entendimento consolidado do

Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a proteção da impenhorabilidade alcança a totalidade do imóvel, mesmo que pertencente a mais de um proprietário, desde que um deles nele resida. A jurisprudência destaca que a fração pertencente ao executado, protegida pela impenhorabilidade, não pode ser penhorada ou expropriada sob pena de desvirtuamento da proteção legal (STJ, AgInt no REsp 1.776.494/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, 2ª Turma, julgado em 21/2/2019).

O artigo 843 do Código de Processo Civil permite a penhora de fração ideal de imóvel indivisível pertencente ao executado e a terceiro, mas essa regra não se sobrepõe à impenhorabilidade do bem de família, que tem previsão em legislação especial. Assim, constatado que o imóvel serve de residência para um dos herdeiros e que parte do bem está protegida pela Lei nº 8.009/1990, não há que se falar em constrição da fração pertencente ao espólio. Nesse sentido (destaquei):

*PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS DE INVENTÁRIO. **BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. BEM INDIVISÍVEL. IMPENHORABILIDADE DA TOTALIDADE DO BEM. INAPLICABILIDADE DO ART. 655-B DO CPC DE 1973, ATUAL ART. 843 DO CPC DE 2015. RECURSO PROVIDO.***

*1. Em se tratando de bem de família, a impenhorabilidade prevista no art. 1º da Lei 8.009/1980 deve ser aplicada tendo em vista os fins sociais a que ela se destina, quais sejam, assegurar o direito de moradia, razão pela qual é **impenhorável o imóvel residencial caracterizado como bem***

de família em sua integralidade, impedindo sua alienação em hasta pública, salvo se se tratar de imóvel suscetível de divisão.

2. Constatado que a cota-parte não pertencente ao coproprietário executado encontra-se protegida pela impenhorabilidade, não se admite a penhora no rosto dos autos do inventário, o que impede a aplicação do art. 655-B do Código de Processo Civil (CPC) de 1973, atual art. 843 do CPC de 2015.

3. Recurso especial a que se dá provimento.

(REsp n. 1.861.107/RS, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 10/12/2024, DJEN de 4/2/2025.)

Portanto, o imóvel não pode ser penhorado, pois atende aos requisitos legais para ser considerado bem de família. A impenhorabilidade atinge a totalidade do bem, impedindo sua alienação em hasta pública, salvo se for passível de divisão, o que não é o caso dos autos.

Por tais motivos, é de rigor a reforma da r. sentença para que os pedidos sejam julgados procedentes.

Sucumbentes, arcará a executada com o pagamento das custas e despesas processuais, fixados os honorários de advogado em 20% do valor da execução, observado o trabalho desenvolvido em ambas as fases do processo.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO** para julgar procedente o pedido e

determinar a revogação total da constrição que recaiu sobre o imóvel objeto da matrícula nº 624, ficha 1, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, situado à Rua Guilhermino Lima, nº 162, Vila Augusta, Guarulhos/SP, condenando, ainda, a parte embargada, ao pagamento da verba de sucumbência.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora