



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000444708

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2087429-97.2025.8.26.0000, da Comarca de Cunha, em que é agravante FRANCISCO CARLOS DE ALMEIDA, é agravado JOSE MAMEDE DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 7 de maio de 2025

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES
Desembargadora – Relatora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 40.174

Agravo de Instrumento nº 2087429-97.2025.8.26.0000

Comarca de Cunha / Vara Única

Juiz(a): Vanessa Pereira da Silva

Agravante(s): Francisco Carlos de Almeida

Agravado(a)(s): José Mamede da Silva

TÍTULOS DE CRÉDITO (cheque). AÇÃO MONITÓRIA, ORA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO VERSANDO IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. ACOLHIMENTO. REFORMA, EM PARTE. IMÓVEL DE USO MISTO (residencial e comercial). POSSIBILIDADE DE PENHORA DA PARTE COMERCIAL (pisos inferior). ENTRAVES BUROCRÁTICOS NECESSÁRIOS À REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS NÃO PODEM OBSTACULIZAR A CONSTRUÇÃO.

A construção do pavimento inferior não foi averbada na matrícula do imóvel. Não obstante, as partes residencial e comercial são independentes no mundo fático. A onerosidade e eventual complexidade do procedimento de divisão do imóvel não se mostram suficientes a impedir a penhora do pavimento inferior (de uso comercial). O só-fato de as construções não terem sido averbadas na matrícula do imóvel não impede reconhecer que o bem (pavimento inferior) existe efetivamente no mundo jurídico. É possível a venda da parte comercial, cabendo ao adquirente proceder à regularização da situação fático-jurídica perante os órgãos públicos. A averbação não é requisito para a validade da penhora entre as partes do processo, embora seja condição para sua eficácia perante terceiros, conforme dispõe o art. 844 do Código de Processo Civil.

Agravo provido.

Vistos,

1. Trata-se de recurso de Agravo, interposto sob a forma de instrumento, contra a r. decisão que, nos autos da ação monitória, ora em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

fase de cumprimento de sentença, que FRANCISCO CARLOS DE ALMEIDA move em face de JOSÉ MAMEDE DA SILVA, acolheu a impugnação à penhora do imóvel matriculado sob o nº 5.874 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cunha.

Consta dos autos que o exequente moveu ação monitória em face do executado.

Os embargos monitórios foram rejeitados.

O exequente deu início à fase de cumprimento do título.

Deferiu-se a penhora do imóvel matriculado sob o nº 5.874 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cunha.

O executado impugnou a penhora (pp. 199/202). Afirmou que o imóvel é impenhorável, por se tratar de bem de família.

O exequente afirmou que o executado faz uso misto do imóvel. O pavimento inferior é utilizado para fins comerciais; enquanto o pavimento superior lhe serve de moradia.

O nobre magistrado *a quo* entendeu que a finalidade residencial do piso superior do imóvel está suficientemente comprovada. A impenhorabilidade do imóvel do devedor, utilizado para fins de moradia, é legal. Ocorre que a matrícula do imóvel não possui averbação da construção do pavimento inferior. Não se ignora que a averbação da construção e o posterior desdobro da matrícula poderiam ser efetivados pelo credor após adjudicação, ou mesmo por terceiros arrematantes. No entanto, na prática, a medida não se mostra viável, pois não há qualquer informação a respeito da possibilidade jurídica desse desdobro, quer em razão das normas municipais, quer em razão das exigências do Registro Geral de Imóveis. Deve o magistrado sempre se preocupar com os efeitos práticos de suas decisões, não sendo útil ao credor o deferimento de penhora que, na realidade, não resultará em benefício econômico regular e apto à satisfação do crédito. Portanto, é o caso de reconhecer a impenhorabilidade do imóvel matrícula nº 5.874, em sua integralidade, por constituir bem de família – ao menos até que sejam adotadas as providências administrativas que denotem a possibilidade técnica de averbação da construção e posterior desdobro da área comercial do bem.

Inconformado, o exequente recorre. Alega, em suma, que é



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

perfeitamente possível o desmembramento da área residencial (bem de família), da área comercial do imóvel, ainda que haja necessidade de posterior regularização junto ao Cartório de Registro Imobiliário. Pugna pelo provimento do recurso para manutenção da penhora sobre o pavimento inferior do imóvel.

O recurso foi recebido sem atribuição de efeito ativo.

Contraminuta às pp. 15/22.

É o relatório do essencial.

2. O recurso comporta provimento.

A jurisprudência tem admitido a penhora sobre a parte comercial do bem de família, com destinação mista, desde que possível o desmembramento, mantida a proteção da entidade familiar e da dignidade humana.

No caso concreto, a construção do pavimento inferior não foi averbada na matrícula do imóvel.

Não obstante, as partes residencial e comercial são independentes no mundo fático.

A onerosidade e eventual complexidade do procedimento de divisão do imóvel não se mostram suficientes a impedir a penhora do pavimento inferior (de uso comercial).

O só-fato de as construções não terem sido averbadas na matrícula do imóvel não impede reconhecer que o bem (pavimento inferior) existe efetivamente no mundo jurídico.

É possível a venda da parte comercial, cabendo ao adquirente proceder à regularização da situação fático-jurídica no registro de imóveis.

Não integram o mundo jurídico imobiliário apenas os imóveis com inscrição registral, mas toda gama de situações que envolvam os bens e seu uso, mormente quando o bem possui valor econômico.

Aliás, a averbação não é requisito para a validade da penhora entre as partes do processo, embora seja condição para sua eficácia perante



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

terceiros, conforme dispõe o art. 844 do Código de Processo Civil.

3. Em face do exposto, dá-se provimento ao Agravo, para acolher em parte a impugnação à penhora e, assim, manter a constrição sobre o piso inferior (de uso comercial) do imóvel.

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.