



## STJ mantém bloqueio de área de lazer de devedor de GO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça confirmou a penhora de um terreno de 480 metros quadrados. No local, o devedor construiu uma área de lazer com jardins, piscina, quadra de tênis e sauna, vinculada à edificação principal.

A lei protege o imóvel residencial da penhora resultante de qualquer dívida. Mas “é possível o desmembramento do bem diante das circunstâncias de cada caso”, disse o ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, relator do processo.

O Banco de Crédito Nacional executa a dívida em Anápolis (GO). O arquiteto, que é dono da mansão, deve R\$ 50 mil. O imóvel é integrado por quatro lotes com área total de 1.974 metros quadrados.

O arquiteto busca a proteção da Lei 8.009/90 para impedir a penhora. Argumenta que a separação de qualquer um dos lotes teria “gravíssimas conseqüências em relação ao restante da edificação”. A residência própria impenhorável, segundo a norma legal, compreende “a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados”.

O ministro cita julgamentos de casos semelhantes nos quais a questão foi tratada. Em um desses processos de sua relatoria, ele havia reconhecido que como residência “não se deve levar em conta somente o espaço físico ocupado pelo prédio ou casa, mas também suas adjacências como jardins, hortas, pomar, instalações acessórias etc, sob pena de descaracterização do imóvel”.

Entretanto o relator admite que há casos em que o desmembramento do imóvel urbano é a medida mais justa e adequada. No caso dos devedores de Anápolis, a perícia relatou que a área de lazer está ligada a outras edificações, mas existem condições de desmembramento, desde que se façam adaptações.

O juiz da 3ª Vara Cível de Anápolis, Eudécio Machado Fagundes, rejeitou os embargos à execução. Para ele, a área de lazer penhorada não é essencial à residência por se tratar de benfeitorias “que somente os mais aquinhoados podem usufruir” e “deleite que pouquíssimas pessoas nesta cidade e quiçá no Brasil pode usufruir”. O TJ de Goiás também confirmou a sentença. Inconformado, o arquiteto recorreu ao STJ, que não acatou as suas argumentações.

Processo: RESP 326171

### Date Created

10/09/2001