



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
15ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0065293-32.2019.8.16.0000

Agravo de Instrumento nº 0065293-32.2019.8.16.0000

2ª Vara Cível de Foz do Iguaçu

Agravante(s): MARIA GOMES DA SILVA

Agravado(s): LANCOM EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO PYRYS LTDA

Relator: Desembargador Fábio André Santos Muniz

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. LEI Nº 8.009/90. IMÓVEL PENHORADO QUE NÃO TEM ORIGEM EM SUBROGAÇÃO EM RAZÃO DE VENDA DE OUTRO BEM. NÃO INCIDÊNCIA DA EXCEÇÃO DO INCISO II, ARTIGO 3º, DA LEI 8.009/90. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA, ART. 1º. DA MESMA LEI. PROVA DE RESIDÊNCIA E DE SER ÚNICO BEM DA AGRAVANTE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARA DECLARAR O BEM IMPENHORÁVEL E NULA A CONSTRICÇÃO SOBRE ELE INCIDENTE. “Para o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, nos termos da Lei n.º 8009/90, é imprescindível a comprovação, pela parte executada, de que o imóvel lhe serve de moradia”. (TJPR - 15ª C.Cível - 0022757-69.2020.8.16.0000 - Cascavel - Rel.: Desembargador Hayton Lee Swain Filho - J. 26.10.2020).

I. Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Maria Gomes da Silva em face de Lancom Empreendimentos de Habitação Pyrys LTDA contra decisão de mov. 142.1, que indeferiu o pedido de exceção de impenhorabilidade do imóvel de matrícula n.º 42.796, do 2.º Cartório do Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu.

Confira-se parte da fundamentação da decisão que indeferiu o pedido:

No entanto, analisando a exceção trazida pela parte devedora, verifica-se que não produziu nenhuma prova inequívoca - certidões negativas, contas de água, luz e correspondências, endereçadas ao imóvel questionado - de que o bem constrito é o único de sua propriedade utilizado com fins residenciais pelo grupo familiar.

Inconformada com a decisão, a parte interpôs o presente recurso, apresentando novos documentos a fim de atestar que o referido imóvel é seu único bem e é utilizado como moradia por ela e



sua família. O agravo de instrumento foi recebido com a concessão do efeito suspensivo (mov. 9.1 – do recurso).

O recurso foi contrarrazoado no mov. 17.1.

A agravada alega: a) preliminarmente, que a decisão que recebeu o recurso e concedeu efeito suspensivo é nula, pois a peça recursal inicial não o requereu; b) que o bem de família não é absolutamente impenhorável; c) que a dívida ora exequenda decorre de compromisso de compra e venda de unidade habitacional não quitado; c) que a situação se enquadra na exceção do artigo 3º, inciso II, da Lei 8.009/90; d) ao final, requer que seja negado provimento ao recurso, para que seja mantida a penhora do imóvel de matrícula nº 42.796, do 2º CRI de Foz do Iguaçu.

O recurso subiu ao STJ e foi encaminhado pela 1ª. Vice-Presidência nos seguintes termos:

Considerando a decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça, à seq. 21.1, do Recurso 0065293-32.2019.8.16.0000 AResp 3, a qual entendeu que “22. De fato, não se extrai do acórdão recorrido qualquer conclusão calcada nas provas colacionadas aos autos, limitando-se a Corte de origem a presumir que um bem foi adquirido com os recursos resultantes da alienação do outro. (...) 25. Desse modo, é imperioso o retorno dos autos às instâncias ordinárias para que se verifique, não com fundamento em mera presunção, mas com base nas provas acostadas aos autos, se o imóvel cuja penhora se discute foi ou não adquirido com os recursos provenientes da venda do bem de família que figurava como objeto do contrato ora executado. II. CONCLUSÃO 26. Forte nessas razões, dou parcial provimento ao recurso especial, para determinar o retorno dos autos à Corte de origem para que se determine, com base nas provas colacionadas aos autos, se o imóvel cuja penhora se discute foi ou não adquirido com os recursos provenientes da venda do bem de família que figurava como objeto do contrato ora executado.”, encaminhem-se os autos ao Desembargador Relator.

É o relatório

II. O recurso merece ser conhecido tendo em vista a presença dos pressupostos de admissibilidade do art. 1.015 do Código de Processo Civil.

Preliminarmente, alega o apelado, em contrarrazões, que o efeito suspensivo não deveria ter sido concedido, pois não foi requerido pela parte. Com razão. Contudo, tal análise perde o objeto em razão do julgamento do mérito recursal, que versará justamente sobre a manutenção ou não da penhora do imóvel.

A agravante alega que o imóvel penhorado é bem de família, onde reside com sua filha e, portanto, impenhorável: “resta devidamente demonstrado que até a presente data a Agravante possui um único imóvel, no qual ela e sua única filha portadora de esquizofrenia habitam, que foi penhorado nos presentes autos”. A agravante apresentada no recurso comprovantes (movs. 1.3, 1.4 e 1.7) de que este é seu único bem e de que ali reside com sua filha.

A Lei nº 8.009, no seu artigo 1º, dispõe: “*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”.

Nesse sentido, para que haja a declaração da impenhorabilidade do bem, segundo a Lei nº 8.009/90, é imprescindível que o imóvel seja de propriedade do requerido (ou da entidade familiar) e que os membros da família nele residam, bem como não estejam presentes as exceções previstas no art. 3º, da Lei nº 8.009/1990:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I – (Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 2015)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu co-proprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; (Redação dada pela Lei nº 13.144 de 2015).

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991, (BRASIL, 1990, Lei do Bem de Família, grifo nosso)

Pois bem.

O imóvel que foi penhorado, “42.796, do 2º Ofício de Registro de Imóveis local, terreno lote nº 07, da Quadra nº 15, situado na subdivisão denominada Conjunto Residencial Aristides Merhy” (mov. 122.1), não é o mesmo objeto do contrato em execução (contrato particular de promessa de compra e venda de apartamento e vaga de garagem junto ao edifício Mansão Florença – sob matrícula nº 49.950 - mov. 128.7).

Em que pese a decisão de embargos de declaração ter sugerido a ocorrência sub-rogação real para fins da aplicação do art. 3º, II, da Lei 8.009/90, isso se deu porque a certidão de matrícula do imóvel penhorado (mov. 128.6) menciona que a escritura pública de compra e venda do bem imóvel teria sido lavrada apenas em 11/12/2015.

Contudo, após os argumentos e esclarecimentos prestados na peça de Agravo em Recurso Especial e em Memoriais, em conjunto com a análise da certidão de quitação de mov. 128.5, que embora parcialmente ilegível, é corroborada pela procuração pública de mov. 128.3, é possível estabelecer que o imóvel penhorado, em verdade, foi adquirido anteriormente ao imóvel objeto desta execução, o que afasta a exceção prevista no artigo 3º, II, da Lei 8009/90.



Assim, a penhora deve ser analisada de acordo com a regra geral que garante a impenhorabilidade do bem em questão, conforme art. 1º. da lei de regência.

Isso porque no caso a agravante demonstrou que habita o imóvel, conforme faturas de energia elétrica, de água e iptu anexadas ao recurso de agravo de instrumento.

Para além disso, a recorrente também demonstrou não possuir outros bens imóveis sob sua titularidade, segundo denotam as certidões negativas de movs. 1.3 e 1.4, também juntadas com o agravo.

Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INCIDENTE DE EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. 1. PRELIMINAR. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. NÃO ACOLHIMENTO 2. PRELIMINAR. SUPRESSÃO INSTÂNCIA. DOCUMENTO NOVO. INOCORRÊNCIA. OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. 3. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DESTINADO À RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 1º, DA Lei 8009/90. REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA.1. Não há ofensa ao princípio da dialeticidade do recurso se o agravante impugna especificamente os termos da decisão e expõe os fundamentos de fato e de direito do pretendido pedido de reforma.2. “A jurisprudência desta Corte admite a relativização da regra do artigo 396 do Código de Processo Civil de 1973, predominando o entendimento de que, inexistindo má-fé ou intenção de surpreender o juízo, é possível a juntada de documentos aos autos a qualquer tempo, desde que não sejam aqueles indispensáveis para a propositura da ação e que tenha sido respeitado o contraditório” (AgInt no REsp 1608723/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 25/11/2016)”. 3. Para que se constitua bem de família definido na Lei n.º 8.009/90 é necessário que o imóvel seja de propriedade do casal ou da entidade familiar e que os membros da família nele residam. Preenchidos tais requisitos, deve ser reconhecida a impenhorabilidade do bem.Agravo de instrumento provido. (TJPR - 15ª C. Cível - 0040663-72.2020.8.16.0000 - Londrina - Rel.: Desembargador Jucimar Novochadlo - J. 20.10.2020, grifo nosso).

Conclusão

Portanto, provado que autora só tem um imóvel e nele reside como acima posto, vinculado a decisão de superior instância, voto no sentido de dar provimento ao agravo de instrumento para declarar nula a penhora nos termos da fundamentação.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 15ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E PROVIDO o recurso de MARIA GOMES DA SILVA.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Luiz Carlos Gabardo, sem voto, e dele participaram Desembargador Fábio André Santos Muniz (relator), Desembargador



Hamilton Mussi Corrêa e Desembargador Hayton Lee Swain Filho.

06 de outubro de 2021

Desembargador Fábio André Santos Muniz

Juiz (a) relator (a)

