

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

ATAS DE ASSEMBLÉIAS E CONVENÇÕES

Recurso REsp 264.578/
Tribunal STJ
Relator Castro Filho

PENHORA SOBRE PARTE OCUPADA POR ESTABELECIMENTO COMERCIAL — REQUISITOS**RESUMO**

- As decisões de primeiro e segundo graus de jurisdição, com base em certidão do oficial de justiça (fl.), determinaram que a impenhorabilidade do imóvel residencial deve se limitar ao andar superior, local da efetiva residência dos embargantes (recorrentes), o que implica no desmembramento do prédio. - A jurisprudência do STJ já está pacificada no sentido de permitir o desmembramento do imóvel, com a consequente redução da área sob proteção do bem de família. Para tanto, dois requisitos devem estar presentes: 1) a não descaracterização do imóvel e 2) a ausência de prejuízo para a área residencial. Precedentes: AgRg no REsp 264.578/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Castro Filho, DJ de 01.10.01, REsp 326.171/GO, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 22.10.01 e REsp 139.010/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJ de 20.05.02. - Lado outro, se inviável o desmembramento ou quando a divisão implique em alteração na substância do imóvel, deve prevalecer a impenhorabilidade total do bem de família. Neste sentido: REsp 507.618/SP, 3ª Turma, de minha Relatoria, DJ de 22.05.06; REsp 510.643/DF, 4ª Turma, Rel. Min. Jorge Scartezzini, DJ de 30.05.05. - Para que se determine a viabilidade ou não do desmembramento, faz-se imprescindível que os julgados analisem as condições particulares de cada imóvel, de acordo com as peculiaridades existentes no processo. - Colhe-se destes autos que o acórdão recorrido manteve a penhora do andar inferior do imóvel onde residem os embargantes com base tanto na já mencionada certidão do oficial de justiça, como no reconhecimento dos próprios recorrentes de que o primeiro andar estava locado para um empreendimento comercial (fl.). - Para que se pudesse afastar a conclusão firmada na sentença e no acórdão impugnado - de que a impenhorabilidade decorrente da Lei 8.009/90 deve ficar restrita ao andar superior do imóvel - seria imprescindível o revolvimento do conteúdo fático-probatório dos autos, o que não é admitido em sede de recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ. - Acrescente-se não ter sido verificada nestes autos nenhuma das hipóteses que poderiam inviabilizar o desmembramento, tais como: (1) a descaracterização do imóvel; (2) a existência de prejuízo à parte residencial; (3) a alteração na substância do imóvel; ou (4) a inviabilidade do próprio desmembramento. - Assim, sopesadas as peculiaridades da espécie, mostra-se correta a manutenção da penhora sobre o primeiro andar da residência dos recorrentes com a consequente limitação da proteção conferida pela Lei 8.009/90 ao segundo andar do imóvel, que é utilizado como moradia dos recorrentes ... - Forte em tais razões, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, tão-somente para afastar a multa do art. 538 do CPC. Ac. de 19-03-2009 DJ de 01-04-2009 (Reg. nº 2007/0165161-3) Arquivo do Ementário Forense, STJ/7528 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2011 - ANO LXIV - Nº 749 jeam

EMENTA

A jurisprudência desta Corte admite o desmembramento do imóvel protegido pela Lei 8.009/90, desde que tal providência não acarrete a descaracterização daquele e que não haja prejuízo para a área residencial. - Na presente hipótese, demonstrou-se que o andar inferior do imóvel é ocupado por estabelecimento comercial e por garagem, enquanto a moradia dos recorrentes fica restrita ao andar superior.