



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO CENTRAL DE MARINGÁ
5ª VARA CÍVEL DE MARINGÁ - PROJUDI
Av. Pedro Taques, 294 - Edifício Átrium Centro Empresarial, 1º andar - Torre Norte - Maringá/PR - CEP: 87.030-008 - Fone: 44
3025-3744 - Celular: (44) 99175-7890 - E-mail: mar-5vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0022598-22.2013.8.16.0017

DECISÃO

1. A parte executada, ao mov. 326.1, pugnou pelo levantamento da penhora do imóvel registrado no 1º Ofício de Maringá, sob a matrícula n.º 50.651 (atualmente registrado no 3º Ofício de Maringá, sob a matrícula n.º 43.739), sob alegação de se tratar de bem de família (cf. movs. 39.1 e 326.8).

Para reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel que esteja sendo utilizado como residência pela entidade familiar, a Lei n.º 8.009/1990 exige prova mínima de moradia.

2. Nesse esboço, a proteção da impenhorabilidade do bem de família concedida pela lei impõe ao devedor o ônus da prova quanto à inexistência de outros imóveis de sua propriedade, mediante apresentação de certidões negativas de todos os Cartórios de Registro de Imóveis situados na localidade do imóvel, inclusive daquele em que registrado o bem, como também condição de moradia permanente do devedor ou, ainda, da entidade familiar.

No caso dos autos, foi constatado que o imóvel possui uma benfeitoria mista - residencial e comercial. Conforme se depreende do auto de constatação de mov. 398.1, na sobreloja (parte residencial) reside o executado e sua família.

Quanto à parte residencial, portanto, resta demonstrava a impenhorabilidade do imóvel em razão de sua natureza de bem de família.

No que concerne à parte comercial, razão não há para declarar sua impenhorabilidade.

Consoante já mencionado, atualmente é atribuída destinação mista ao imóvel em questão. Nesse sentido, inclusive, foi a conclusão a que chegou o Sr. Perito, manifestada por intermédio do laudo pericial de movs. 464.1-464.4.

Sabe-se que, nos termos do enunciado da súmula n.º 451 do E. STJ, *in verbis*: *É legítima a penhora da sede do estabelecimento comercial.*

À penhora do imóvel explorado pelo titular somente para fins comerciais, opõe-se, tão somente, a restrição prevista pelo art. 865 do CPC. Mencionada constrição, com efeito, deve ter caráter subsidiário, aperfeiçoando-se de maneira regular apenas quando ausentes outros meios eficazes para satisfação do crédito. Na hipótese vertente, todavia, a parte executada se olvidou de apontar qualquer via alternativa de execução, não havendo prova ou mesmo alegação nesse sentido.



Na hipótese em concreto, nada obstante, soma-se a circunstância da parte executada ter estabelecido sua residência no local do imóvel em comento. **Neste cenário, compreende-se ser possível, tão somente, a penhora parcial do imóvel, caso possível seu desmembramento, em parcela que não comprometa a finalidade residencial que lhe é atribuída.**

Por pertinente, consulte-se o seguinte julgado identificado na recentíssima jurisprudência do E. TJPR, referente a caso intimamente semelhante:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE REJEITOU A ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE FORMULADA PELO AGRAVANTE. IRRESIGNAÇÃO. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE ABSOLUTA DE IMÓVEL COM DESTINAÇÃO MISTA (RESIDENCIAL E COMERCIAL). PLEITO QUE NÃO COMPORTA PROVIMENTO. PRECEDENTES FIRMADOS PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DA POSSIBILIDADE DA PENHORA PARCIAL DO BEM COM DESTINAÇÃO MISTA, QUANDO DESMEMBRÁVEL, E DESDE QUE ESTE DESMEMBRAMENTO NÃO PREJUDIQUE OU INVIABILIZE A RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA CERTIDÃO ACOSTADA PELO SR. OFICIAL DE JUSTIÇA QUE DEMONSTRA QUE A ÁREA PERTINENTE A PARTE COMERCIAL SE REFERE AO PRIMEIRO PISO, SENDO O PISO INFERIOR ATINENTE A PARTE RESIDENCIAL. PENHORA QUE NÃO OBSTARÁ O EXERCÍCIO DE HABITAÇÃO DO AGRAVANTE. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DE JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA. DECISÃO MANTIDA. ALEGAÇÃO DE ADIMPLENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO PARA FINS DE IMPENHORABILIDADE. PLEITO QUE NÃO COMPORTA PROVIMENTO. MATÉRIA NÃO SUBMETIDA AO JUÍZO “A QUO”. ANÁLISE DA MATÉRIA QUE ENSEJARIA EM SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA E INOVAÇÃO RECURSAL. RECURSO DESPROVIDO PARA CONFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA, MANTENDO A PENHORA SOBRE O IMÓVEL NO QUE TANGE À PARCELA REFERENTE À ÁREA COMERCIAL VISTO QUE NÃO COBERTA PELA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJPR - 18ª C.Cível – 0059829-90.2020.8.16.0000 - Foz do Iguaçu - Rel.: Juíza Angela Maria Machado Costa - J. 15.02.2021)

O laudo pericial de movs. 464.1-464.4 foi categórico ao concluir pela possibilidade de desmembramento do imóvel, *in verbis*: “[...] Portanto, no entender do perito signatário deste laudo, é *perfeitamente viável a divisão cômodo do bem em questão, sem prejuízo à finalidade residencial atribuída à sobreloja [...]*”.



Por conseguinte, é possível a manutenção de penhora parcial do imóvel, a recair sobre a parcela em que este é destinado a fins comerciais, preservando-se o espaço utilizado como residência pela família do executado.

Impende consignar, ainda, que a condição de impenhorabilidade parcial do imóvel, por constituir bem de família em determinada parcela, subsistirá apenas enquanto perdurar referida situação. Ou seja, o imóvel em questão somente será considerado parcialmente impenhorável na medida e enquanto for utilizado pelo executado e sua filha como residência. Trata-se, portanto, de provimento judicial declaratório submetido à chamada **cláusula rebus sic stantibus**: eventuais modificações fáticas posteriores poderão justificar a revisão de tal entendimento, para o fim de se reconhecer a penhorabilidade do bem. Sobre o ponto:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM IMÓVEL POR SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA. INSURGÊNCIA DA PARTE EXEQUENTE. APONTAMENTO DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA E/OU PRECLUSÃO CONSUMATIVA EM RAZÃO DE PRETÉRITA DISCUSSÃO SOBRE A IMPENHORABILIDADE DO MESMO IMÓVEL. INOCORRÊNCIA. POSSIBILIDADE DE REEXAME DA CONTROVÉRSIA EM CASO DE SURGIMENTO DE ALTERAÇÕES FÁTICAS E JURÍDICAS. CLÁUSULA REBUS SIC STANDIBUS. PRECEDENTES. SUPERVENIÊNCIA DE NOVAS PROVAS. PRECEDENTES STJ E TJPR. PRECLUSÃO AFASTADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 13ª C.Cível - 0025445-04.2020.8.16.0000 - Bandeirantes - Rel.: Juiz Victor Martim Batschke - J. 10.11.2020)

3. Pelo narrado, **declaro a impenhorabilidade parcial** do imóvel matriculado sob o n. ° 43.739, do 3º CRI de Maringá-PR, tão somente em relação à parcela que se destina à residência do executado e exclusivamente enquanto perdurar tal situação, e autorizo o desmembramento e excussão da fração do imóvel utilizada para fins comerciais.

Por conseguinte, determino a redução da penhora realizada ao mov. 39.1 (imóvel matriculado sob o n. ° 43.739, do 3º CRI de Maringá-PR) para os 341,66m² relacionado à parcela comercial (cf. mov. 464.4).

Proceda à averbação da redução da penhora nas respectivas matrículas.

3.1. Fica deferida, desde já, a expedição do mandado de avaliação do bem.

4. Em seguida, intimem-se a parte executada para que se manifeste nos termos do art. 841 do CPC, devendo ser observadas as normas dispostas no referido diploma legal e na Portaria do Juízo.



5. Tudo feito, intime-se o exequente para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias dando prosseguimento ao feito.

Maringá, data da assinatura digital.
RAFAEL ALTOÉ
Juiz de Direito Substituto

