

EMBARGOS DE TERCEIRO - BEM DE FAMÍLIA - IMÓVEL DE USO MISTO - CÔMODO NÃO RESIDENCIAL - PENHORABILIDADE - MEAÇÃO RESPEITADA

Ementa: Embargos de terceiros. Bem de família. Cômodo comercial. Penhorabilidade. Meação respeitada.

- Tratando-se de imóvel de uso misto, a impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/90 não invalida a penhora que recai sobre 50% da unidade não residencial, ainda que não tenha sido formalizado o condomínio.

APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0035.03.029929-7/001 - Comarca de Araguari - Apelantes: Célia Donizete de Meira e outros - Apelado: Aguiar Alves Rabelo - Relator: Des. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 27 de abril de 2007. - *Guilherme Luciano Baeta Nunes* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Guilherme Luciano Baeta Nunes* - Trata-se de apelação contra a sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro aviados pelos apelantes, Célia Donizete de Meira e outros, contra o apelado, Aguiar Alves Rabelo, entendendo que a parte comercial do imóvel onde residem os apelantes não constitui bem de família e pode ser penhorada.

Inconformados, os embargantes sustentam que o fato de existir divisão interna do imóvel, sendo parte residencial, parte comercial, não descaracteriza o bem de família, já que, como um todo, compõe o único bem capaz de prover as necessidades da família e, ainda, que o imóvel é indivisível, por não possuir área suficiente que atenda às exigências da legislação aplicável.

Recurso próprio, tempestivo e isento de preparo.

Dele conheço.

O inconformismo dos apelantes não merece prosperar em quaisquer dos aspectos por eles levantados.

Como se pode ver da penhora ocorrida nos autos da execução (f. 19 do apenso 1), a constrição recai sobre 50% de um cômodo comercial, respeitada a meação da primeira apelante.

Os apelantes, entretando, pretendem ver desconstituída a penhora também da parte destinada ao comércio, ao argumento de que a utilização é comum, sendo impossível a sua divisão.

Conforme se extrai do auto de penhora e também da própria inicial dos embargos, o imóvel tem parte destinada à residência da família e parte destinada ao comércio, portanto permite a separação em unidades autônomas, sem prejuízo à moradia da família.

Quanto ao argumento dos apelantes de que o imóvel é indivisível, por não existir possibilidade de divisão até por não possuir área suficiente a atender às exigências da legislação vigente e aplicável à espécie, também não merece acolhida.

Conforme certidão de f. 12, o lote onde está edificada a casa residencial e o cômodo co-

mercial possui 10,00 metros nas linhas de frente e de fundo, por 24,00 metros nas linhas laterais, sendo que se trata de imóvel de esquina.

Pelo auto de penhora, o cômodo comercial penhorado possui 90 m², com frente para a Rua 31.

A prova testemunhal também foi uníssona em dizer que o cômodo de comércio é independente da casa.

Assim, perfeitamente possível o desmembramento do cômodo comercial sem atingir a unidade residencial, mediante posterior elaboração de convenção de condomínio sem ofensa à lei municipal e à legislação federal de parcelamento do solo urbano.

Nesse sentido, é a jurisprudência, *verbis*:

Processual civil e civil. Inexistência de coisa julgada. Responsabilidade de sócio. Ausência de prequestionamento. Execução fiscal. Embargos de terceiro. Imóvel residencial e prédio comercial distintos edificadas sobre terreno transcrito em uma única matrícula. Penhora. Lei nº 8.009/90. (...) - 4. A Lei 8.009/90 tem por finalidade garantir a moradia da família. Cuidando-se de imóvel desdobrado em dois pavimentos, mesmo que se encontrem em linha horizontal, um utilizado para moradia familiar, outro para utilização de comércio, nada impede que sobre o último recaia a penhora e que seja feito, posterior-

mente, o devido desdobramento. - 5. Recurso não provido (REsp 356966/RS, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, julgamento em 05.02.2002, pub. no *DJ* de 8.03.2002, p. 184).

A impenhorabilidade de que cuida a Lei 8.009/90 se refere a imóvel sobre o qual se assentam a construção, destinada à residência da família, plantação, benfeitorias e móveis que guarnecem a casa, mas não abrange outras áreas, quando possível o desmembramento, sem prejuízo da parte residencial (Apelação Cível nº 5076/95, TACivRJ, Rel. Juiz Fabrício Paulo Bandeira Filho, j. em 06.09.95, *JUIS - Jurisprudência Informatizada Saraiva*, CD-ROM nº 11, sem destaque no original).

Resumindo, é possível que a penhora recaia sobre parte do imóvel destinado ao comércio, se a sua transformação em unidade autônoma não prejudica a parte residencial do imóvel.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

Custas, pelos apelantes, mas suspensa sua exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Unias Silva e D. Viçoso Rodrigues*.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

-:-