



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Camboriú  
1ª Vara Cível**

**Autos nº 0301964-39.2015.8.24.0113/01**

**Ação: Cumprimento Provisório de Sentença/PROC**

**Exequente: -----**

**Executado: -----**

---

**Vistos para decisão.**

Cuidam os autos de Cumprimento Provisório de Sentença, ajuizado por -----, em desfavor de -----, com o objetivo de obter o cumprimento da decisão judicial que condenou a executada a pagar aluguel mensal em favor dos exequentes, além de indenização por danos morais, estabelecida nos autos n. 0301964-39.2015.8.24.0113, cujo montante alcançava à época da petição inicial o valor de R\$ 16.576,11.

A executada foi intimada por seu procurador (fl. 49), não efetuando pagamento, contudo, apresentou impugnação às fls. 50-52, postulando pela extinção do feito diante da interposição de apelação, recebida no efeito suspensivo. Subsidiariamente, em caso de prosseguimento do feito, pela prestação de caução por parte dos exequentes.

Instados, os exequentes se manifestaram às fls. 88/93, rechaçando os argumentos da executada e requerendo o prosseguimento do feito; bem como atualizaram o montante do valor devido para a quantia total de R\$ 28.556,20.

Em análise do feito, as teses de defesa da executada foram afastadas, rejeitando-se a impugnação (fls. 95/97).

Intimada, para realizar o pagamento da quantia apontada pelos exequentes (fl. 94), decorreu o prazo sem pagamento (fl. 103).

Diante disso, foi deferido pedido de utilização do sistema BacenJud para indisponibilização de ativos financeiros em conta de titularidade da executada, conforme pedido do item "7" da inicial (fl. 113). Aportou extrato do BacenJud (fl. 107), com bloqueio no valor de R\$ 151,07, o qual foi transferido para conta bancária da exequente Maria Isabel Maria (fl. 119).

Sobreveio pedido dos exequentes, para expedição de ofício aos Registros de Imóveis das Comarcas de Balneário Camboriú e Camboriú, para anotação na matrícula, acerca do presente feito, acaso exista imóveis registrados em nome da executada. Requereram ainda, a consulta ao sistema Renajud, o débito foi atualizado (R\$ 45.726,17 – fls.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Camboriú  
1ª Vara Cível**

121/122).

Resultado da consulta ao Renajud (fl. 125).

Indeferido o pedido de expedição de ofício ao Registro de Imóveis, porquanto a busca por bens imóveis é diligência que deve ser cumprida pela parte interessada (fl. 126).

Às fls. 129/134, os exequentes apresentaram certidão indicando imóvel em nome da executada, informando que ali está edificada residência de padrão elevado, aduzindo, inclusive, que esta foi a causa dos danos no imóvel dos exequentes, objeto da lide da ação de conhecimento. Em razão disso, considerando que a executada não promoveu o cumprimento da ordem judicial, pleitearam pela anotação da penhora na matrícula do imóvel n. ---- e a autorização para que possam utilizar a residência da executada até o final da lide, já que ela não está arcando com o pagamento a que foi condenada e possui outra moradia.

Por fim, informaram que o Recurso de Apelação interposto pela executada nos autos n. 0301964-39.2015.8.24.0113, foi provido em parte, modificando-se o ponto quanto ao valor dos danos morais, qual seja, exclusão da condenação em favor da exequente Leni e redução dos valores fixados em favor dos outros exequentes.

Determinada a intimação da parte executada para manifestação quanto ao requerimento dos exequentes (fl. 137), foi apresentada resposta às fls. 138-143, afirmando que a executada é proprietária de apenas um imóvel, representado pela casa n. 42 do Condomínio Residencial Vila Algarve, matrícula ----, o qual é bem de família, e, portanto, impenhorável. Quanto ao pedido dos exequentes, disse que a ampliação de seu único imóvel foi por conta das enchentes, todavia, em razão da duração da obra e dificuldades financeiras, a construção não foi finalizada, conforme fotos acostadas, logo, incabível o pedido. Acerca da obrigação em pagar aluguel, aduziu que deve ser reconhecida a inexigibilidade da prestação de alugueis, notadamente porque os exequentes ---- permanecem residindo no imóvel, apesar dos riscos alegados, sendo desnecessário o pagamento de alugueis.

Instados, os exequentes se manifestaram às fls. 152-159, impugnando as alegações e fotografias apresentadas pela executada, uma vez que inaceitáveis na fase em que se encontra o processo, de forma que tais argumentos e provas deveriam ter sido aventados na processo principal. Outrossim, sustentam que as fotos apresentadas pela executada não refletem a realidade do estado do imóvel de propriedade da executada (casa 42), tampouco do imóvel que é possuidora, aos fundos, contando com 2 andares. Apontam, através de fotografias, que a casa dos fundos está em fase final de acabamento e, em condições de uso. Ademais, a executada não esclareceu a que título possui o domínio do apontado bem, assim, sendo proprietária da casa geminada e residindo na casa construída aos fundos, a penhora deve ser determinada sob o imóvel de sua propriedade. Afirmaram também, que por não possuírem condições financeiras para desocuparem o imóvel e diante do inadimplemento da executada, permanecem lá residindo, suportando todos os riscos



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Camboriú  
1ª Vara Cível**

decorrentes da danificação do imóvel.

Diante de todo o exposto, pugnam pela análise e concessão, com urgência, do pedido para que a executada seja compelida à disponibilizar a casa geminada aos exequentes e pela intimação da executada para que indique bens passíveis de penhora, sob pena de multa.

**Fundamento e decidido**

**1. Do pedido de penhora do imóvel matrícula n. ----- (fls. 134)**

A parte exequente requereu a penhora do imóvel da executada (fls. 129/131), sustentando que não foram localizados outros bens passíveis de penhora e a executada.

Instada, a parte executada sustentou a impenhorabilidade do imóvel de sua propriedade, registrado sob n. 01375, casa n. 42, no Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú, por consistir bem de família.

O art. 1º da Lei n. 8.009/90 dispõe o seguinte, *in verbis*:

*Art. 1º 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.*

Percebe-se que o comando legal acima transscrito visa proteger a família ou a entidade familiar, de modo a tutelar o direito fundamental de moradia e assegurar um mínimo para uma vida com dignidade de seus componentes.

É desnecessária prova de que o imóvel onde reside a família seja o único (STJ, AgRg no Ag 1.281.482/RJ, rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, j. 22.6.2010). Basta provar que a finalidade do imóvel é servir de moradia permanente do casal ou da entidade familiar, cabendo a quem alega o ônus de comprovar, inequivocamente, que o imóvel configura bem de família.

*In casu*, observa-se que o contexto fático autoriza a penhora do imóvel, pois está evidenciado nos autos que a parte executada edificou outra residência atrás da casa indicada para penhora.

Além disso, a própria edificação da executada e os atos por ela praticados envolvendo o seu imóvel, infringindo o direito de vizinhança, ocasionaram o litígio e o reconhecimento de sua responsabilidade civil.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Camboriú  
1ª Vara Cível**

Ora, sabe-se que a própria lei estabelece exceções à regra  
3

da impenhorabilidade do bem de família, em seu art. 3º, V, da Lei n. 8.009/90, depreendendose que as hipóteses autorizadoras da penhorabilidade relacionam-se à origem da dívida vinculada ao próprio imóvel, o que é o caso dos autos.

Portanto, entendo que a conduta da executada autoriza a penhora do imóvel, pois, além de ter relação com os danos causados aos exequentes, até o momento não efetuou qualquer reparação ou manifestação de assumir a sua responsabilidade

**2. Do pedido de utilização do imóvel da executada (casa geminada n. 42), até o final da lide**

Como cediço, o processo de execução norteia-se pela conjugação dos princípios da efetividade da tutela, da menor onerosidade da execução e da responsabilidade patrimonial.

O princípio da efetividade da tutela executiva garante que ao exequente o direito à satisfação de seu crédito, podendo dispor de todos os meios executivos capazes de proporcionar a integral satisfação dos direitos.

Nessa toada, preconiza o art. 4º do Código de Processo Civil:

*Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.*

Na lição de Fredie Didier Jr., analisando o dispositivo e citando a doutrina de Marcelo Lima Guerra, esclarece que o direito fundamental à tutela executiva exige um sistema de tutela jurisdicional capaz de proporcionar a pronta e a integral satisfação a qualquer direito merecedor de tutela executiva. Essa premissa exige que o juiz interprete as normas que regulamentam a tutela executiva de modo a extrair a maior efetividade possível e que, ainda, adote os meios executivos que se revelem necessários à prestação integral da tutela executiva (in DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria. Curso de direito processual civil: execução. 7. ed. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 66).

Outrossim, em relação ao princípio da menor onerosidade, temos que o credor pode valer-se do meio executivo menos oneroso ao devedor, dentre aqueles idôneos, postos à sua disposição para satisfação de seu crédito. A norma processual estabelece:

*Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.*

O doutrinador acima citado, discorrendo acerca do princípio da



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Camboriú**  
**1ª Vara Cível**

menor onerosidade, esclarece que este autoriza a escolha do meio executivo pelo juiz, ou seja, da providência que levará à satisfação da prestação exigida pelo credor, de modo que, existindo vários meios executivos aptos à tutela adequada e efetiva do direito de crédito,

4

escolhe-se a via menos onerosa ao executado (in DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria. *Curso de direito processual civil: execução*. 7. ed. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 79/80).

De igual modo, tem-se o princípio da patrimonialidade ou da responsabilidade patrimonial, segundo o qual a execução é sempre real, ou seja, incide sobre a coisa, e nunca pessoal, em razão de serem os bens do Executado os responsáveis materiais pela satisfação do direito do Exequente.

O art. 391 do Código Civil c/c art. 789 do Código de Processo Civil dispõem:

*Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor.*

*Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.*

Fredie Didier Jr. Aponta que a responsabilidade executiva, conquanto admita a coerção pessoal incidente sobre a vontade do devedor, se caracteriza, atualmente, pela sujeição patrimonial, de forma que, descumprida a obrigação, a execução recairá sobre os bens do devedor ou de terceiro responsável (in DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria. *Curso de direito processual civil: execução*. 7. ed. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 70).

Realizadas estas prévias considerações, o art. 139, inciso IV, do Código de Processo Civil preceitua que cabe ao juiz a determinação de todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária.

Consagrando o que se convencionou chamar de princípio da atipicidade dos meios executivos, o dispositivo permite ao juiz, à vista das circunstâncias do caso concreto, determinar as medidas executivas de coercibilidade atípica mais adequada, induzindo o devedor, nos casos de execução de quantia certa, a adimplir o seu débito.

Sob essa perspectiva, Daniel Amorim Assumpção Neves, acerca do tema, elucida que as medidas executivas coercitivas atípicas somente podem ser aplicadas quando: i) *"ficar demonstrado que não foi eficaz a adoção do procedimento típico, ou seja, o binômio penhora-expropriação não foi capaz de satisfazer o direito de crédito do exequente"*; ii) *"a existência no processo de indícios de que o cumprimento da obrigação é possível, sendo*



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Camboriú**  
**1ª Vara Cível**

*a inadimplência uma opção consciente e programada do executado"; iii) o juiz, a partir dos postulados da proporcionalidade e da razoabilidade, "ponderar no caso concreto as vantagens práticas da adoção de cada medida executiva atípica, em especial as de natureza coercitiva, e as desvantagens de sua adoção, levando em conta a possibilidade de a medida criar uma limitação excessiva ao exercício de direito fundamental do executado" (Medidas executivas coercitivas atípicas na execução de obrigação de pagar*

5

quantia certa - art. 139, IV, do novo CPC. Revista de Processo: RePro, São Paulo, v. 42, n. 265, p. 107-150, mar. 2017).

Fredie Didier Jr., adotando entendimento semelhante, ao discorrer sobre os critérios para atuação jurisdicional, esclarece que a medida executiva atípica deve ser adequada, necessária e capaz de conciliar os interesses contrapostos, observados as seguintes premissas: i) *"a medida executiva escolhida pelo juiz deve ser adequada a que se atinja o resultado buscado (critério da adequação)";* ii) *"a medida executiva escolhida pelo juiz deve causar a menor restrição possível ao executado (critério da necessidade)";* iii) *"a escolha da medida executiva deve buscar a solução que mais bem atenda aos interesses em conflito, ponderando-se as vantagens e as desvantagens que ela produz (critério da proporcionalidade)"* (DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria. Curso de direito processual civil: execução. 7. ed. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 110/116).

As medidas executivas de coercibilidade atípica somente podem ser adotadas quando, conjugadas as circunstâncias de cada caso em concreto, revelarem-se, aplicados os critérios de razoabilidade e de proporcionalidade, adequadas, necessárias e proporcionais.

No caso dos autos, os exequentes requereram e tiveram deferidas pesquisas sobre o patrimônio da executada perante as instituições financeiras e o cadastro de veículos automotores, restando, todas elas infrutíferas.

É de sopesar ainda que houve pronunciamento judicial nos autos 0301964-39.2015.8.24.0113 determinando que a executada repare os danos materiais causados no imóvel dos exequentes e, enquanto isso não ocorrer, deverá a executada arcar com o pagamento de aluguéis mensais, garantindo, assim, que o exequentes possam habitar em local seguro.

Contudo, decorrido o prazo de 2 anos e 8 meses da sentença – embora não transitada em julgado, mas com acórdão proferido confirmando a obrigação determinada em primeiro grau –, ainda não houve o cumprimento da obrigação pela executada, mas tão somente resistência ao pronunciamento judicial, notadamente quanto à obrigação de pagar aluguéis.

Neste cenário, o pedido dos exequentes, formulado na petição de

Endereço: Rua São Paulo, 1271, Loteamento Santa Regina III, Areias - CEP 88345-662, Fone: 47, Camboriú-SC - E-mail: camboriu.civell@tjsc.jus.br



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Camboriú  
1ª Vara Cível**

fls. 129/131, deve ser acolhido, sendo premente a adoção das medidas executivas de coercibilidade atípica, especificamente a autorização judicial para que os exequentes possa ocupar/residir na edificação de propriedade da executada (casa amarela anexa à residência dos exequentes – fotos fls. 154/155), considerando que a executada edificou nova residência aos fundos da casa amarela e está ali residindo.

Com efeito, salta aos olhos o risco que os exequentes vivenciam diariamente e que se arrasta por anos, consistente em residir em imóvel com diversos danos

6

causados em razão da obra realizada pela executada, tais como rachaduras, fissuras, fendas e infiltrações.

Não é demais relembrar as constatações da perita e que estão descritas no laudo pericial (fls. 395-414 da ação de conhecimento) ao analisar os imóveis 41 e 42, de propriedade dos exequentes e executada, respectivamente, destacando-se:

*"Nota-se que a presença de problemas construtivos são de níveis reparáveis, ou seja, existe a possibilidade de recuperação. Estas patologias congênitas tiveram suas origens em fases de projetos, onde não levaram em conta as movimentações geradas pela variação térmica". (fl. 408)*

*"Em vistoria realizada no dia 15 de março de 2017, foi constatada avarias graves na unidade 41.*

*As unidades 41 e 42, foram construídas sobre fundações rasa, onde a carga da edificação é transmitida ao terreno pelas tensões distribuídas sob a base da fundação, deste modo ocorre a influência entre as tensões, o que chama-se de bulbo de tensões". (fl. 409)*

*"Assim, a edificação construída em anexo a unidade 42, influenciou consideravelmente a construção da unidade 41, provocando patologias irreversíveis". (fl. 412)*

E concluiu:

*"Diante das não conformidade técnicas construtivas e das falhas de desempenho dos sistemas vistoriados nas unidades 42 e 41 e frente as suas condições precárias de habitabilidade, classificamos a edificação 42, de uma maneira global, como de GRAU DE RISCO CRÍTICO, tendo em vista o impacto de desempenho tecnicamente irrecuperável para a finalidade de utilização a que se destina, sendo necessária a intervenção imediata para sanar as irregularidades apontadas no laudo.*

*Constatou-se graves problemas estruturais ocasionados pela ampliação da unidade 42, que sem o auxílio técnico edificou uma estrutura com dimensões superiores a que suas fundações suportassem, movimentado o terreno e provocando esforços não previstos e danificando a unidade 42". (fl. 413)*



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Camboriú  
1ª Vara Cível**

Desse modo, não se vislumbra outra solução neste momento e diante do comportamento da executada, senão o deferimento do pedido formulado pelos exequentes.

ANTE O EXPOSTO:

1. Determino a penhora do imóvel (fl. 134), registrado em nome da parte executada, mediante termo nos autos, independentemente de mandado, conforme art. 845, § 1º, do CPC.

Caberá à parte exequente providenciar a averbação da penhora junto ao registro imobiliário para fins de conhecimento por terceiro, mediante cópia do termo,  
7

independentemente de mandado judicial, conforme art. 844 do CPC.

Havendo requerimento da parte exequente, oficie-se ao credor pignoratício, hipotecário, anticrético e/ou fiduciário dando ciência da penhora, consoante art. 799 do CPC.

Expeça-se mandado de avaliação, somente acaso não houver avaliação do bem com data inferior a 1 ano.

Após efetivada a penhora, intimem-se as partes para manifestação, dentro do prazo de 5 dias, nos termos dos arts. 841 e 854, § 3º, do CPC.

2. **Determino** que a parte executada, no prazo de 10 dias, disponibilize a casa geminada aos exequentes, localizada à Rua José Rebelo da Cunha, nº 615, Condomínio Algarve, casa 42, Centro, na cidade de Camboriú/SC, para que ali residam enquanto pendente a lide sem a reparação do imóvel dos exequentes pela executada ou pagamento de aluguel de outro imóvel para que possam residir.

Para o caso de descumprimento, estipulo multa diária no valor de R\$100,00.

Fluído o prazo e informado o descumprimento, independente da incidência da multa diária, expeça-se mandado de desocupação e imissão na posse.

3. Em igual prazo, deverá a parte executada **indicar** outros bens passíveis de penhora.

4. **Intime-se** a parte exequente para indicar valor atualizado da dívida e informar se houve ajuizamento da ação de liquidação de sentença, podendo, ainda, indicar imóvel para fins de locação e pagamento de aluguel pela executada.

Camboriú (SC), 30 de setembro de 2020.

Endereço: Rua São Paulo, 1271, Loteamento Santa Regina III, Areias - CEP 88345-662, Fone: 47, Camboriú-SC - E-mail: camboriu.civel1@tjsc.jus.br



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Camboriú  
1ª Vara Cível**

**Karina Müller  
Juíza de Direito**