



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2252153-94.2020.8.26.0000**

Registro: 2021.0000224959

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2252153-94.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante -----, são agravados -----, ----- e -----.

ACORDAM, em 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E RENATO SARTORELLI.

São Paulo, 25 de março de 2021

ANTONIO NASCIMENTO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Agravante: -----

Agravados: -----, ----- e -----

MM. Juiz de Direito: Dr. HENRIQUE DADA PAIVA

VOTO Nº 28006

AGRAVO DE INSTRUMENTO — BEM IMÓVEL —
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA — PENHORA —

Possibilidade de constrição sobre nua-propriedade de imóveis gravados com cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, ressalvado o direito real de usufruto, inclusive após a arrematação ou a adjudicação, até que haja sua extinção. RECURSO PROVIDO.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2252153-94.2020.8.26.0000**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por -----, contra decisão que, nos autos da **ação de busca e apreensão** indeferiu a penhora dos imóveis doados com cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade (fls. 37/38).

Inconformado, o agravante sustenta, em síntese, a possibilidade de penhora da nua propriedade.

O recurso foi processado no efeito suspensivo (fls. 43).

Resposta a fls. 49/59

É o relatório.

Discute-se a respeito da possibilidade, ou não, da penhora da nua-propriedade, notadamente diante da ausência de outros bens que pudesse garantir a execução.

De fato, não se verifica óbice à constrição da nua propriedade que pertence ao executado, ressalvado o direito real do usufrutuário até que haja sua extinção.

É reconhecido o valor econômico



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**
26ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2252153-94.2020.8.26.0000

da nua-propriedade, uma vez que a lei confere ao nu-proprietário o direito de disposição e sequela, podendo a coisa ser alienada, gravada, sem que com isso se alterem os direitos do usufrutuário.

É certo que o fato de o bem estar gravado de ônus real e de haver copropriedade, inviabiliza, em tese, a execução, na medida em que o direito do arrematante sobre o bem seria limitado. Nada obsta, entretanto, a possibilidade de penhora sobre os direitos do executado.

Observa-se, dessa maneira, que eventual arrematação deverá estar limitada à fração correspondente ao executado.

Confira-se, a respeito, os seguintes arrestos do Superior Tribunal de Justiça:

**"RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL.
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA SOBRE
NUAPROPRIEDADE DE IMÓVEL GRAVADO COM USUFRUTO
VITALÍCIO. POSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE.
IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE DO BEM. 1. Ação**

de cobrança, em fase de cumprimento de sentença estrangeira, por carta rogatória, autuada em 18/02/2011, da qual foi extraído este recurso especial, interposto em 03/06/2014, conclusos ao gabinete em 30/11/2017. 2. O propósito recursal é dizer sobre a possibilidade de penhora de imóvel gravado com



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**
26ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2252153-94.2020.8.26.0000

cláusulas de usufruto vitalício, inalienabilidade e incomunicabilidade. 3. A nua-propriedade pode ser objeto de penhora e alienação em hasta pública, ficando ressalvado o direito real de usufruto, inclusive após a arrematação ou a adjudicação, até que haja sua extinção. 4. A cláusula de inalienabilidade vitalícia implica a impenhorabilidade e a incomunicabilidade do bem (art. 1.911 do CC/02) e tem vigência enquanto viver o beneficiário. 5. Recurso especial desprovido.”¹

“PROCESSUAL CIVIL. PENHORA DE BEM INDIVISÍVEL. IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE VÁRIOS IRMÃOS. BEM

¹ STJ - 3^a Turma – REsp nº 1.712.097/RS - Rel. Min. Nancy Andrigi - J. 22/03/2018.

GRAVADO COM ÔNUS REAL DE USUFRUTO. VIOLAÇÃO AO ART. 535, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. POSSIBILIDADE DE PENHORA DA FRAÇÃO IDEAL DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO. PRECEDENTES. 2. Em que pese a dificuldade na alienação do bem imóvel em questão, é certo que a execução é realizada em benefício do credor, nos termos do art. 612 do CPC. A indivisibilidade do bem e o fato de o imóvel estar gravado com ônus real, in casu, usufruto, não lhe retiram, por si sós, a possibilidade de penhora, eis que os arts. 184 do CTN e 30 da Lei n. 6.830/80 trazem previsão expressa de que os bens gravados com ônus real também respondem pelo pagamento do crédito tributário ou dívida ativa da Fazenda Pública. 3. Eventual arrematante deverá respeitar o ônus real que recai sobre o imóvel. Tal ônus, por óbvio, pode dificultar a alienação do bem, mas não pode justificar a recusa judicial da penhora, sobretudo porque a execução é feita no interesse do credor. Em casos tais qual o dos autos, pode interessar aos coproprietários a arrematação da parcela da nua propriedade que não lhes pertence. 4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a alienação de bem indivisível não recairá sobre sua



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**
26ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2252153-94.2020.8.26.0000

totalidade, mas apenas sobre a fração ideal de propriedade do executado, o que não se confunde com a alienação de bem de propriedade indivisível dos cônjuges, caso em que a meação do cônjuge alheio à execução, nos termos do art. 655-B, do CPC, recairá sobre o produto da alienação do bem. 5. Recurso especial parcialmente provido para reconhecer a possibilidade de penhora sobre a fração ideal do imóvel de propriedade do executado.”²

Desta forma, merece reforma a
decisão agravada para possibilitar a penhora sobre a fração ideal de

2 STJ 2^a Turma Resp 1232074/RS Rel. Min. Mauro Campbell Marques J. 22/02/2011.

propriedade do executado sobre os imóveis.

Postas essas premissas, **dá-se provimento ao recurso.**

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2252153-94.2020.8.26.0000**

6/6