



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:
(11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo	0356658-86.1996.8.26.0009
Ação:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	Fortaleza Empreendimentos Agrícolas Ltda.
Executado e Requerido:	Maria Cecília da Conceição Lopes e outros

Vistos.

Cuida-se de pedido do executado que seja reconhecido seu direito real de habitação sobre o imóvel penhorado, pois tal direito tem natureza real e confere ao cônjuge supérstite a faculdade de usar o bem imóvel que foi objeto de sua moradia por toda a vida, não podendo ser objeto de cobrança de aluguéis ou alienação, situação similar ao usufruto, visando assim assegurar a proteção familiar, considerando a gravosidade da medida imposta, comprovando com documentação que reside no imóvel penhorado.

Aduziu ser idoso, com oitenta e dois anos, e que obtém seus rendimentos dos honorários oriundos das perícias que faz quando nomeado por este tribunal bandeirante,

Postulou por fim pelo reconhecimento de seu direito de habitação a fim de se levantar a penhora ou, subsidiariamente, autorizar a imissão na posse de eventual arrematante somente após o óbito do Sr. Celso Aparecido Gonçalves, apontando outros imóveis de sua titularidade,

Em resposta asseverou a exequente que sem razão o executado, já que o direito real de habitação é instituto próprio do direito das sucessões, inoponível àqueles em que o devedor mantém vínculo obrigacional, devendo ser rejeitado tal pedido.

Em relação aos imóveis indicados, aduziu que ainda que não se desconsidere o princípio da menor onerosidade da execução, a proteção conferida ao devedor não pode se tornar meio de impedir a satisfação do credor, alertando que o executado e seus filhos são proprietários de apenas 1/12 avos dos imóveis de matrículas nº 9.599 e nº 26.277; que permanece usufruto do bem do imóvel de matrícula 20.670, que sobre o imóvel de matrícula nº 18.593, existe penhoras averbadas e tem baixa liquidez e que o imóvel de matrícula nº 69.103 não pertence mais ao executado, postulando pela manutenção da penhora.

Alertou para o fato de o executado se apresentar como viúvo, tendo em conta que na procuração de fls. 129 se apresentou como casado pelo regime de separação obrigatória de bens, causando embaraço ao desenrolar processual requerendo a condenação em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:
(11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

litigância de má-fé.

Brevemente Relatados, Decido.

1. Antes de adentrar ao mérito do pedido se faz necessário um breve relato dos atos processuais.

Como já havia pontuado no ano de 2019, o executado Celso Aparecido Gonçalves e sua esposa Ana Maria Carlini Gonçalves, e os demais executados, que foram excluídos da execução, figuraram como fiadores da empresa locataria Labour Industria Comercio de Limpeza (contrato fls. 15/20 datado de 17/07/1984).

Em prosseguimento da execução o exequente indicou à penhora os imóveis de matriculas n.ºs. 9.599, 26.277, 18593, 20670 e posteriormente, devido à baixa liquidez dos imóveis, solicitou a substituição pelo imóvel de matrícula de n.º 17.636 (fls. 449 e fls. 462), que hora está sendo levado a leilão.

Houve notícia de falecimento da coexecutada Ana Maria às fls. 492 (certidão de óbito fls. 559).

O executado impugnou a penhora, contudo o juízo registrou na ocasião para o fato de que os executados eram fiadores em contrato de locação, o que excepcionava a regra da impenhorabilidade, julgando improcedente a impugnação e mantendo-se a penhora do imóvel.

Pois bem, verifica-se que, não obstante a combatividade do patrono do executado, o fato é que, a questão quanto a impenhorabilidade do imóvel e a substituição da penhora pelos imóveis indicados já foram amplamente debatidas nos autos, sendo que o próprio exequente já havia solicitado a substituição dos imóveis e o Juízo afastado a impenhorabilidade do imóvel, ainda que sob fundamento ser bem de família, sem interposição de recurso por parte do executado.

A nova tese apresentada pelo executado a fim de se manter no imóvel, de ser direito real de habitação, como bem pontuou o exequente, tal matéria é afeta ao direito de família, o que não afasta a penhorabilidade do imóvel nesta ação, considerando o objeto desta lide (cobrança de despesas locatícias), onde o executado atuou como fiador.

A penhora dos imóveis indicados até poderiam substituir o imóvel no qual reside o executado, desde que pertencessem unicamente ao executado e estivessem livres e desembaraçados, o que não ocorre, estando preclusa a matéria, uma vez que já foi reconhecida a penhorabilidade deste imóvel em substituição aos demais indicados.

Dessa forma indefiro o pedido do executado de reconhecimento de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:
(11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

impenhorabilidade do imóvel, com base no instituto do direito real de moradia, assim como de permanecer no imóvel até eventual falecimento, mantendo-se a penhora do imóvel. Indefiro também o pedido da exequente de decretação de litigância de má-fé, pois é patente que houve o falecimento da coexecutada Ana Maria, tanto é que foi substituída por seus sucessores.

2. Para além disso, preenchidos os requisitos do art. 886 do CPC, aprovo o edital de fls.Fls. 1424;

Publique o leiloeiro o edital na forma dos arts. 884 inc. I e 887 do CPC, intimando-se pessoalmente os elencados no art. 889 do CPC, comprovando nos autos as intimações;

Determino a realização de leilão judicial eletrônico conforme os artigos 879 e seguintes do CPC;

O 1º leilão eletrônico terá início em 10 de junho de 2024 às 13:00 horas e término em 13 de junho de 2024 às 13:00 horas. O 2º leilão eletrônico terá início em 13 de junho de 2024 às 13:00 horas e término em 04 de julho de 2024 às 13:00 horas.

3. Emita a serventia o expediente.

Intime-se.

Otávio Augusto de Oliveira Franco

Juiz de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0229/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
AGUINALDO DONIZETI BUFFO (OAB 83640/SP)	D.J.E
Claudia Maria Carvalho do Amaral Vieira (OAB 86890/SP)	D.J.E
Paula de Souza Gomes (OAB 182860/SP)	D.J.E
Costantino Savatore Morello Junior (OAB 119338/SP)	D.J.E
Aguinaldo Donizeti Buffo (OAB 83640/SP)	D.J.E
Renan Bispo dos Santos (OAB 397227/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cuida-se de pedido do executado que seja reconhecido seu direito real de habitação sobre o imóvel penhorado, pois tal direito tem natureza real e confere ao cônjuge supérstite a faculdade de usar o bem imóvel que foi objeto de sua moradia por toda a vida, não podendo ser objeto de cobrança de aluguéis ou alienação, situação similar ao usufruto, visando assim assegurar a proteção familiar, considerando a gravosidade da medida imposta, comprovando com documentação que reside no imóvel penhorado. Aduziu ser idoso, com oitenta e dois anos, e que obtém seus rendimentos dos honorários oriundos das perícias que faz quando nomeado por este tribunal bandeirante, Postulou por fim pelo reconhecimento de seu direito de habitação a fim de se levantar a penhora ou, subsidiariamente, autorizar a imissão na posse de eventual arrematante somente após o óbito do Sr. Celso Aparecido Gonçalves, apontando outros imóveis de sua titularidade, Em resposta asseverou a exequente que sem razão o executado, já que o direito real de habitação é instituto próprio do direito das sucessões, inoponível àqueles em que o devedor mantém vínculo obrigacional, devendo ser rejeitado tal pedido. Em relação aos imóveis indicados, aduziu que ainda que não se desconsidere o princípio da menor onerosidade da execução, a proteção conferida ao devedor não pode se tornar meio de impedir a satisfação do credor, alertando que o executado e seus filhos são proprietários de apenas 1/12 avos dos imóveis de matrículas nº 9.599 e nº 26.277; que permanece usufruto do bem do imóvel de matrícula 20.670, que sobre o imóvel de matrícula nº 18.593, existe penhoras averbadas e tem baixa liquidez e que o imóvel de matrícula nº 69.103 não pertence mais ao executado, postulando pela manutenção da penhora. Alertou para o fato de o executado se apresentar como viúvo, tendo em conta que na procuração de fls. 129 se apresentou como casado pelo regime de separação obrigatória de bens, causando embaraço ao desenrolar processual requerendo a condenação em litigância de má-fé. Brevemente Relatados, Decido. 1. Antes de adentrar ao mérito do pedido se faz necessário um breve relato dos atos processuais. Como já havia pontuado no ano de 2019, o executado Celso Aparecido Gonçalves e sua esposa Ana Maria Carlini Gonçalves, e os demais executados, que foram excluídos da execução, figuraram como fiadores da empresa locataria Labour Industria Comercio de Limpeza (contrato fls. 15/20 datado de 17/07/1984). Em prosseguimento da execução o exequente indicou à penhora os imóveis de matrículas nºs. 9.599, 26.277, 18593, 20670 e posteriormente, devido à baixa liquidez dos imóveis, solicitou a substituição pelo imóvel de matrícula de nº 17.636 (fls. 449 e fls. 462), que hora está sendo levado a leilão. Houve notícia de falecimento da coexecutada Ana Maria às fls. 492 (certidão de óbito fls. 559). O executado impugnou a penhora, contudo o juízo registrou na ocasião para o fato de que os executados eram fiadores em contrato de locação, o que excepcionava a regra da impenhorabilidade, julgando improcedente a impugnação e mantendo-se a penhora do imóvel. Pois bem, verifica-se que, não obstante a combatividade do patrono do executado, o fato é que, a questão quanto a impenhorabilidade do imóvel e a substituição da penhora pelos imóveis indicados já foram amplamente debatidas nos autos, sendo que o próprio exequente já havia solicitado a substituição dos imóveis e o Juízo afastado a impenhorabilidade do imóvel, ainda que sob fundamento ser bem de família, sem interposição de recurso por parte do executado. A nova tese apresentada pelo executado a fim de se manter no imóvel, de ser direito real de habitação, como bem pontuou o exequente, tal matéria é afeta ao direito de família, o que não afasta a penhorabilidade do imóvel nesta ação, considerando o objeto desta lide (cobrança de despesas locatícias), onde o executado atuou como fiador. A penhora dos imóveis indicados até poderiam substituir o imóvel no qual reside o executado, desde que pertencessem unicamente ao executado e estivessem livres e desembaraçados, o que não ocorre, estando preclusa a matéria, uma vez que já foi reconhecida a penhorabilidade deste imóvel em substituição aos demais indicados. Dessa forma indefiro o pedido do executado de reconhecimento de impenhorabilidade do imóvel, com base no instituto do direito real

de moradia, assim como de permanecer no imóvel até eventual falecimento, mantendo-se a penhora do imóvel. Indefiro também o pedido da exequente de decretação de litigância de má-fé, pois é patente que houve o falecimento da coexecutada Ana Maria, tanto é que foi substituída por seus sucessores. 2. Para além disso, preenchidos os requisitos do art. 886 do CPC, aprovo o edital de fls.Fls. 1424; Publique o leiloeiro o edital na forma dos arts. 884 inc. I e 887 do CPC, intimando-se pessoalmente os elencados no art. 889 do CPC, comprovando nos autos as intimações; Determino a realização de leilão judicial eletrônico conforme os artigos 879 e seguintes do CPC; O 1º leilão eletrônico terá início em 10 de junho de 2024 às 13:00 horas e término em 13 de junho de 2024 às 13:00 horas. O 2º leilão eletrônico terá início em 13 de junho de 2024 às 13:00 horas e término em 04 de julho de 2024 às 13:00 horas. 3. Emita a serventia o expediente. Intime-se."

São Paulo, 23 de abril de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0229/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/04/2024. Considera-se a data de publicação em 25/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

AGUINALDO DONIZETI BUFFO (OAB 83640/SP)
Claudia Maria Carvalho do Amaral Vieira (OAB 86890/SP)
Paula de Souza Gomes (OAB 182860/SP)
Costantino Savatore Morello Junior (OAB 119338/SP)
Aguinaldo Donizeti Buffo (OAB 83640/SP)
Renan Bispo dos Santos (OAB 397227/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cuida-se de pedido do executado que seja reconhecido seu direito real de habitação sobre o imóvel penhorado, pois tal direito tem natureza real e confere ao cônjuge supérstite a faculdade de usar o bem imóvel que foi objeto de sua moradia por toda a vida, não podendo ser objeto de cobrança de aluguéis ou alienação, situação similar ao usufruto, visando assim assegurar a proteção familiar, considerando a gravosidade da medida imposta, comprovando com documentação que reside no imóvel penhorado. Aduziu ser idoso, com oitenta e dois anos, e que obtém seus rendimentos dos honorários oriundos das perícias que faz quando nomeado por este tribunal bandeirante, Postulou por fim pelo reconhecimento de seu direito de habitação a fim de se levantar a penhora ou, subsidiariamente, autorizar a imissão na posse de eventual arrematante somente após o óbito do Sr. Celso Aparecido Gonçalves, apontando outros imóveis de sua titularidade, Em resposta asseverou a exequente que sem razão o executado, já que o direito real de habitação é instituto próprio do direito das sucessões, inoponível àqueles em que o devedor mantém vínculo obrigacional, devendo ser rejeitado tal pedido. Em relação aos imóveis indicados, aduziu que ainda que não se desconsidere o princípio da menor onerosidade da execução, a proteção conferida ao devedor não pode se tornar meio de impedir a satisfação do credor, alertando que o executado e seus filhos são proprietários de apenas 1/12 avos dos imóveis de matrículas nº 9.599 e nº 26.277; que permanece usufruto do bem do imóvel de matrícula 20.670, que sobre o imóvel de matrícula nº 18.593, existe penhoras averbadas e tem baixa liquidez e que o imóvel de matrícula nº 69.103 não pertence mais ao executado, postulando pela manutenção da penhora. Alertou para o fato de o executado se apresentar como viúvo, tendo em conta que na procuração de fls. 129 se apresentou como casado pelo regime de separação obrigatória de bens, causando embarço ao desenrolar processual requerendo a condenação em litigância de má-fé. Brevemente Relatados, Decido. 1. Antes de adentrar ao mérito do pedido se faz necessário um breve relato dos atos processuais. Como já havia pontuado no ano de 2019, o executado Celso Aparecido Gonçalves e sua esposa Ana Maria Carlini Gonçalves, e os demais executados, que foram excluídos da execução, figuraram como fiadores da empresa locataria Labour Industria Comercio de Limpeza (contrato fls. 15/20 datado de 17/07/1984). Em prosseguimento da execução o exequente indicou à penhora os imóveis de matrículas nºs. 9.599, 26.277, 18593, 20670 e posteriormente, devido à baixa liquidez dos imóveis, solicitou a substituição pelo imóvel de matrícula de nº 17.636 (fls. 449 e fls. 462), que hora está sendo levado a leilão. Houve notícia de falecimento da coexecutada Ana Maria às fls. 492 (certidão de óbito fls. 559). O executado impugnou a penhora, contudo o juízo registrou na ocasião para o fato de que os executados eram fiadores em contrato de locação, o que excepcionava a regra da impenhorabilidade, julgando improcedente a impugnação e mantendo-se a penhora do imóvel. Pois bem, verifica-se que, não obstante a combatividade do patrono do executado, o fato é que, a questão quanto a impenhorabilidade do imóvel e a substituição da penhora pelos imóveis indicados já foram amplamente debatidas nos autos, sendo que o próprio exequente já havia solicitado a substituição dos imóveis e o Juízo afastado a impenhorabilidade do imóvel, ainda que sob fundamento ser bem de família, sem interposição de recurso por parte do executado. A nova tese apresentada pelo executado a fim de se manter no imóvel, de ser direito real de habitação, como bem pontuou o exequente, tal matéria é afeta ao direito de família, o que não afasta a penhorabilidade do imóvel nesta ação, considerando o objeto desta lide (cobrança de despesas locatícias), onde o executado atuou como fiador. A penhora dos imóveis indicados até poderiam substituir o imóvel no qual reside o executado, desde que pertencessem unicamente ao executado e estivessem livres e desembaraçados, o que não ocorre, estando preclusa a matéria, uma vez que já foi

reconhecida a penhorabilidade deste imóvel em substituição aos demais indicados. Dessa forma indefiro o pedido do executado de reconhecimento de impenhorabilidade do imóvel, com base no instituto do direito real de moradia, assim como de permanecer no imóvel até eventual falecimento, mantendo-se a penhora do imóvel. Indefiro também o pedido da exequente de decretação de litigância de má-fé, pois é patente que houve o falecimento da coexecutada Ana Maria, tanto é que foi substituída por seus sucessores. 2. Para além disso, preenchidos os requisitos do art. 886 do CPC, aprovo o edital de fls. Fls. 1424; Publique o leiloeiro o edital na forma dos arts. 884 inc. I e 887 do CPC, intimando-se pessoalmente os elencados no art. 889 do CPC, comprovando nos autos as intimações; Determino a realização de leilão judicial eletrônico conforme os artigos 879 e seguintes do CPC; O 1º leilão eletrônico terá início em 10 de junho de 2024 às 13:00 horas e término em 13 de junho de 2024 às 13:00 horas. O 2º leilão eletrônico terá início em 13 de junho de 2024 às 13:00 horas e término em 04 de julho de 2024 às 13:00 horas. 3. Emita a serventia o expediente. Intime-se."

SÃO PAULO, 24 de abril de 2024.