

TJ-SC mantém proteção de imóvel usado como residência e restaurante

06/06/2025

Um imóvel que serve simultaneamente como residência da família e ponto comercial não pode ser penhorado se sua divisão inviabilizar a moradia ou a sobrevivência dos moradores. Com base nesse entendimento, a 1ª Câmara de Direito Comercial do [Tribunal de Justiça de Santa Catarina](#) manteve a proteção jurídica de um imóvel usado como casa e restaurante, reconhecendo sua condição de bem de família.

A decisão confirmou a sentença de primeiro grau que havia reconhecido a impenhorabilidade do imóvel, mesmo com a atividade comercial exercida no local. O caso ocorreu no oeste de Santa Catarina, no contexto de uma ação de cumprimento de sentença ajuizada por uma cooperativa de crédito contra o proprietário do imóvel.

A cooperativa alegou que o bem deveria ser penhorado porque apresentava características mistas — no térreo funcionava um restaurante, e no piso superior residia o devedor. Ela também sustentou que não havia comprovação suficiente da residência da família no local e que a existência de alienação fiduciária afastava a proteção prevista na Lei 8.009/1990. Como alternativa, defendeu o fracionamento do imóvel para permitir penhora parcial.

No entanto, o desembargador Luiz Zanelato, relator do recurso, destacou que a legislação tem como objetivo principal proteger o direito à moradia. Ele observou que o imóvel possui uma casa de madeira conjugada com uma construção em alvenaria, utilizadas de forma integrada como lar e espaço de trabalho da família. O acesso e a cozinha são comuns, o que torna inviável qualquer separação física entre as partes sem comprometer a subsistência dos moradores.

“Deste modo, ao contrário do exposto pela agravante, não há como fracionar o imóvel e permitir a penhora da parte em que é exercida a atividade empresarial pelo executado/agravado, visto que inviabilizaria a residência e subsistência digna da entidade familiar do devedor, contrariando o espírito da legislação processual civil”, escreveu o relator em seu voto.

O colegiado também analisou o pedido alternativo de penhora dos direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária. Embora o Código de Processo Civil permita esse tipo de penhora, o relator considerou a medida inaplicável nesse caso, diante do reconhecimento da proteção legal ao imóvel principal. “Portanto, não há falar em provimento do recurso, dado o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel registrado sob a matrícula n. 12.079 no Cartório de Registro de Imóveis da comarca, a qual se estende aos direitos creditórios de sua alienação fiduciária.” A decisão foi unânime. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-SC.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5068592-31.2024.8.24.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jun-06/tj-sc-mantem-protECAo-de-imovel-usado-como-residencia-e-restaurante/>

