



FACULDADE BAIANA DE DIREITO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO LATU SENSU  
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

O BEM DE FAMÍLIA: exceções à Impenhorabilidade

Salvador

2017

ORLANDO SILVA DE SOUZA

O BEM DE FAMÍLIA: exceções à Impenhorabilidade

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do título de Pós-Graduação em Direito e Gestão Imobiliária.

Salvador

2017

## TERMO DE APROVAÇÃO

ORLANDO SILVA DE SOUZA

O BEM DE FAMÍLIA: exceções à Impenhorabilidade

Trabalho de Conclusão de Curso aprovada como requisito para obtenção do grau de Pós-Graduado em Direito e Gestão Imobiliária, na Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Salvador, \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / 2017

## RESUMO

O presente trabalho propõe uma análise sobre as exceções a impenhorabilidade do bem de família, prevista no I ao VII no Artigo 3º da Lei 8.009/1990. Esta previsão legal que fora inicialmente introduzida no Código Civil Brasileiro de 1916, regulamentada na parte geral do código. Posteriormente, veio a promulgação da Lei nº 8.009 de 25 de março de 1990, este instituto ganhou ainda mais abrangência. Consubstanciado no que trata o Novo Código Civil de 2002, o bem de família foi então acertadamente situado no âmbito do direito patrimonial familiar. Nos tempos atuais, tal instituto encontra guarita em nosso ordenamento jurídico, todavia, há que se demonstrar que existem várias controvérsias acerca do tem ora proposto a análise, tanto na jurisprudência como na doutrina. A maior divergência, sem sobra de dúvidas, é quanto a exceção à impenhorabilidade do único bem imóvel do fiador nos contratos de locação de imóvel, contrato particular que expressa a autonomia da vontade, regido pela Lei 8.245/1991, que no bojo do seu texto infraconstitucional, introduziu o inciso VII, no artigo 3º da Lei 8.009 de 1990, trazendo a baila todos os entendimentos que serão elencados no discorrer deste trabalho, notadamente quanto aos direitos e garantias fundamentais, bem como da dignidade da pessoa humana, principio da isonomia, direito a moradia, dentre outros.

*Palavras-chave: Direito Civil. Bem de Família. Impenhorabilidade. Exceções à impenhorabilidade.*

## AGRADECIMENTOS

Ao supremo e bondoso Deus, por ter me concedido mais esta conquista.

À todos meus familiares, em especial meus pais, Vicente e Izabel, pelos ensinamentos e exemplos de bondade e honra.

Àqueles que de alguma forma colaboraram para realização desta conquista.

À “*manuela*”, “*manu*”, minha filha canina, filha do coração e fonte inesgotável de amor, paz, companheirismo...

À Poliana, pela paciência e amor dedicado.

Enfim, agradeço a todos que direta ou indiretamente fizeram parte desta trajetória.

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>2 DO BEM DE FAMÍLIA.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 ORIGEM.....</b>	<b>12</b>
<b>2.2 NATUREZA JURÍDICA DO BEM DE FAMÍLIA.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3 BEM DE FAMÍLIA NO BRASIL E SUA EVOLUÇÃO NO NOVO CÓDIGO CIVIL.....</b>	<b>18</b>
<b>3 IMPENHORABILIDADE DOS BENS DE FAMÍLIA.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1 CONSTITUCIONALIDADE.....</b>	<b>21</b>
<b>3.2 PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA.....</b>	<b>23</b>
<b>3.3 DIREITO A MORADIA.....</b>	<b>23</b>
<b>4 EXCEÇÕES À IMPENHORABILIDADE.....</b>	<b>28</b>
<b>4.1 COMENTÁRIOS A OPOINABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.....</b>	<b>34</b>
<b>4.1.1 CRÉDITOS TRABALHISTAS E CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS DE EMPREGO PARA RESIDÊNCIA.....</b>	<b>36</b>
<b>4.1.2 CRÉDITOS DECORRENTES DE FINANCIAMENTO DESTINADO A CONSTRUÇÃO OU AQUISIÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>38</b>
<b>4.1.3 CRÉDITOS DE PENSÃO ALIMENTÍCIA.....</b>	<b>43</b>
<b>4.1.4 CRÉDITOS REFERENTES A IMPOSTOS, TAXAS DE CONTRIBUIÇÕES DO IMÓVEL.....</b>	<b>45</b>
<b>4.1.5 CRÉDITO REFERENTE A HIPÓTECA SOBRE O IMÓVEL.....</b>	
<b>4.1.6 AQUISIÇÃO COM PRODUTO DE CRIME OU EXECUÇÃO POR CONDENAÇÃO.....</b>	<b>47</b>
<b>4.1.7 CRÉDITO DECORRENTE DE FIANÇA LOCATÍCIA.....</b>	<b>48</b>
<b>5 CONCLUSÕES.....</b>	<b>62</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>65</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>69</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade principal discorrer sobre o Bem de Família, analisando alguns aspectos de caráter relevante devido à grande divergência jurisprudencial e doutrinária, bem como a grande importância social que é inerente a este instituto, notadamente as exceções a impenhorabilidade do único bem imóvel.

Sabe-se que a instituição do Bem de Família se deu no Texas, estado Americano, através do Homestead, em meados de 1839, que tinha como pano de fundo preservar a família, protegendo único bem imóvel para fins de moradia.

Somente em 1916 que o Brasil adotou tal instituto, inserindo-o no Livro dos Bens, tendo o beneficiário o direito potestativo de instituí-lo caso fosse do seu interesse, uma vez que a proteção do bem de família carecia de procedimentos da família, por ser inicialmente voluntário. Na Edição do Código Civil de 2002, há a previsão do bem de família, também voluntário, porém com grandes alterações benéficas aos beneficiários.

No que toca o assunto em pauta, o Estado tem o poder-dever de assegurar proteção especial à família, poder por ser regulador das relações jurídicas e dever em decorrência de estar contemplado na própria Constituição Federal de 1988, segundo o Artigo 226, caput, “a família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.” Nesta seara, para proteger a família é que foram publicadas tais normas, dentre outras, as que se referem ao bem de família.

O grande avanço da matéria em comento foi a Lei 8.009 de 1990, pois trouxe em seu bojo a legalidade do bem de família sem interveniência do proprietário do imóvel, por ser legal e obrigatória, assim sendo, qualquer proprietário de imóvel terá impenhorabilidade legalmente instituída, salvo as exceções previstas no artigo 3º desta mesma lei.

O tema objeto deste trabalho é abordado de forma especial pela doutrina pátria, porém não se esgotam as controvérsias acerca do tema, dado o seu caráter relevante.

Tratar do assunto em tela, tem como objetivo específico demonstrar de forma clara e sucinta as regras que direcionam o instituto, levando em consideração os conflitos doutrinários e jurisprudenciais gerados pelo mesmo.

A polêmica acerca desta lei começou a ser questionada entre outros aspectos, a partir da Emenda constitucional n.º 26 de 2000, que introduziu o direito à moradia à todos os cidadãos, sendo inserida como direito social, pelo qual ficou prevista no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, “art. 6 São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

A questão ora comentada restou divergência entre a penhorabilidade do bem de família, baseado na Lei do Inquilinato e outra advoga que não há possibilidade de penhora, uma vez que o artigo 6º prevê o direito à moradia, tornando impenhorável o imóvel do fiador.

Os entendimentos contra e a favor de doutrinadores e juristas, apesar de ter grande relevância, não são capazes de satisfazer as posições diversas, uma vez que os fundamentos são inúmeros e as alegações são pautadas e demonstradas de forma clara, levando em consideração, principalmente o princípio da isonomia, dignidade da pessoa humana, direito à moradia, função social da impenhorabilidade, dentre outros.

O que há consenso acerca do assunto abordado é que tal instituto veio trazer aos indivíduos proteção especial no que pertine à moradia, tem como fundamento legal a ordem pública e o interesse público.

Vale salientar que apesar de estar previsto na lei 8.009/90, no seu



artigo 3º e incisos de I à VII, as exceções da impenhorabilidade, o instituto traz segurança jurídica, contratual e patrimonial, uma vez que não há como permitir que os bens do devedor fossem impenhoráveis, em detrimento de todos e quaisquer motivos, causas e alegações, premiando o devedor inadimplente com o que é defeso em lei, que é o enriquecimento ilícito.

O presente trabalho monográfico será desenvolvido em três capítulos, versando o primeiro sobre o Bem de família, mais especificamente da sua origem e instituição no Brasil e seus avanços; o segundo que trata da impenhorabilidade dos bens de família, de forma geral e, finalmente o terceiro capítulo, que de forma peremptória, elenca todas as exceções acerca da impenhorabilidade, previstas na presente lei em comento, depreendendo suas nuances relativas ao tema inicialmente proposto.

## 2. DO BEM DE FAMÍLIA - DEFINIÇÃO

É bem que tenha finalidade de domicílio familiar, pode ser prédio residencial urbano rural e seus acessórios. Esta isenção existirá enquanto forem vivos os cônjuges, e na falta deles, até que os filhos completem a maioridade.

Na lição de Silvio Salvo Venosa, o bem de família "constitui-se em uma porção de bens que a lei resguarda com os característicos de inalienabilidade e impenhorabilidade, em benefício da constituição e permanência de uma moradia para o corpo familiar".

O bem de família se reveste da impenhorabilidade em especial em respeito aos princípios constitucionais da dignidade humana e da proteção à família.

*"É aceito pela melhor doutrina e prevalece na jurisprudência o entendimento de que 'a execução não deve levar o executado a uma situação incompatível com a dignidade humana.' Não pode a execução ser utilizada como instrumento para causar a ruína, a fome e o desabrigo do devedor e sua família, gerando situações incompatíveis com a dignidade da pessoa humana."*

O bem de família é, portanto, uma garantia legal e recepcionada pela Constituição pátria para proteger as entidades familiares, por este motivo, há tantas correntes doutrinárias que passam a tecer diversos tratados acerca do tema, pois é assunto sobremaneira importante para a sociedade num todo.

Existe, para início de explanação, dois tipos de bem de família, quais sejam: O voluntário e involuntário, os quais segue diferenciando:

O voluntário, que pelo (Código Civil) deverá ser feita por meio de escritura pública e à época de sua instituição, o instituidor conforme a própria lei deve ser pessoa solvente.

Desta feita, constituído o bem de família , o prédio torna-se isento de execução por débitos posteriores a sua instituição.

Já o bem de família involuntário (legal) é instituído pelo Estado, por meio da Lei 8.009/1990. Vejamos:

*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.*

*Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.*

Neste caso especial, o imóvel além de impenhorável torna-se inalienável, isto pois a alienação só será possível com a anuência expressa dos interessados e manifestação do Ministério Público.

Vale ressaltar que a impenhorabilidade do bem de família é oponível em qualquer processo de execução civil.

## 2.1 ORIGEM<sup>1</sup>

A origem do bem de família se deu nos Estados Unidos da América, conforme relato de diversos estudiosos, precisamente no Estado do Texas. A principal causa para instituí-lo foi uma grave crise que atingiu o Estado Texano, no início do século XIX, que na época era independente, na tentativa de incentivar os empresários a reaquecer a economia, foi promulgada tal lei, que tornava a pequena propriedade impenhorável.

---

<sup>1</sup> O tratamento jurídico específico do instituto do bem de família surgiu na República do Texas no século XIX, a partir da edição do *Homestead Exemption Act*, em 26 de janeiro de 1839.

Na visão de William Rosa Ferreira esta pretensão de reaquecimento da economia, gerou aumentos de preços de terrenos nas cidades, fulminando na crise de 1837, o que fez com que diversas famílias perdessem suas casas e bens particulares, o que resultou na instituição do instituto já mencionado<sup>2</sup>:

“Contudo as riquezas implementadas gerou um crise ao redor dos preços do açúcar, do algodão e, sobretudo, dos terrenos nas cidades e terras.como consequência viria a grande crise de crise de 1837 a 1839, fulminando com a falência de inúmeros bancos de grande, retrato de uma de suas mais adversas épocas obrigando Credores a realizar execuções em massa em face de quem não tinha onde obter crédito e acabava por ter sua terra, animais e instrumentos agrícolas liquidados, nesse amargo momento, por quase nada, diante do preço exorbitante pago antes da crise.”

Neste ponto, no que se refere à origem do bem de família, muito apropriado é o esclarecimento de Danilo Ferreira Andrade<sup>3</sup>, em trabalho divulgado na internet, então acadêmico de Direito da Universidade Federal da Bahia, que:

A origem mais direta deste instituto vem dos Estados Unidos da América, mais especificamente, do Estado do Texas. Em decorrência de uma grave crise que o atingiu no início do século XIX, o Estado do Texano, ainda independente, visando encorajar os empresários e, conseqüentemente, reaquerer a economia, promulgou uma lei que tornava impenhorável a pequena propriedade familiar do agricultor, além dos instrumentos de trabalho nela encontrados. Assim, sua família ficava protegida no caso de um desastre econômico.

Ainda sobre a origem, vale acrescentar o posicionamento de Caio Mário (2006,p.557),

O bem de família é um instituto de origem norte-americana, tendo surgido no começo do século XIX. Em virtude de uma grave crise econômica o Estado do Texas promulgou uma Lei em que o governo cedia a todo chefe de família, maior de 21

---

<sup>2</sup>A FUNÇÃO SOCIAL DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMILIA – Por **William Rosa Ferreira**, Bacharel em Direito, Pós Graduando em Direito Civil e Processo Civil, e **Ilma Rosa Cândido**, Bacharel em Ciências Jurídicas, Bacharel em Telemarkting, pela UNIDERP. **Jadson Justi**, Fonoaudiólogo Clínico, Mestrando em Psicologia.

<sup>3</sup> [www.jusnavigandi.com.br](http://www.jusnavigandi.com.br)

anos de idade, uma propriedade rurícola com a finalidade de torná-la produtiva, dando, em consequência, proteção a sua família, e criando um abrigo seguro. Surgiu, assim, o instituto do *homestead* (*home*: casa, e *stead*: lugar), o que quer dizer "uma residência de família".

Provado, através de relatos e entendimentos que o bem de família se deu inicialmente nos Estados Unidos, e que com o passar dos anos, foi se alastrando por vários estados, até posteriormente chegar ao nosso ordenamento jurídico.

Para fins de entendimento, destacamos alguns conceitos doutrinários sobre o bem de família. Nesta perspectiva, Clovis Bevilacqua (apud HORA NETO, 2007), discute a origem do instituto do bem de família.

Nos Estados Unidos da America, onde se originou o instituto do *homestead*, elle significa a isenção da penhora, creada em Favor da pequena propriedade. Mas, umas vezes, *homestead* tem por fim favorecer os colonos, para a cultura das terras do domínio público, outras vezes é garantia da pequena propriedade Particular. Essa diferença de institutos não acarreta, porém, diferença essencial no instituto, que obedece a certas normas assentes, e pouco varia de um para outro Estado da União."

Já Miguel Maria de Serpa Lopes (apud HORA NETO, 2007) nos diz que o bem de família além de impenhorável é inalienável.

"...no Bem de Família a inalienabilidade é criada em função de um outro objetivo: assegurar a residência da família, sendo esse o objetivo principal, e a inalienabilidade um simples meio de atingi-lo. Trata-se de um instituto originário dos Estados Unidos, destinado a assegurar um lar à família. A inalienabilidade não é um fim, senão um meio de que o legislador se serviu para assegurar a tranqüilidade da habitação da família;....Etimologicamente, a palavra "*Homestead*" compõe-se de duas palavras anglo-saxões: "*home*", de difícil tradução, cuja versão francesa é "*chez soi*", "em sua casa", e "*stead*", significando "lugar". Em linguagem jurídica quer dizer, porém, uma residência de família, implicando posse efetiva, limitação de valor, impenhorável e inalienável."

Outro conceito que esclarece o direito do bem de família com impenhorável, é do renomado autor Álvaro Villaça Azevedo (apud HORA NETO, 2007) que diz:

*"O bem de família é um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde a mesma se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade."*

As razões da instituição do presente instituto, mesmo que não se esgotem, foram as ocupações dos Estados Unidos, quando vários imigrantes obtiveram empréstimos gigantescos e posteriormente vários bancos fecharam ocasionando uma crise econômica e empobrecimento da população, em consequência seus bens foram penhorados por preços irrisórios.

Desta forma insta concluir que a finalidade precípua da instituição do bem de família e que fora admitida e inserida no ordenamento jurídico brasileiro apresentando-se como mais um núcleo protetivo à família ou à entidade familiar, assegurando uma moradia, um lar de forma relativa intocável. Este instituto tem como fundamento básico a Constituição Federal de 1998, no que tange o previsto em seu artigo 226, *caput*, pois tem a finalidade de promover a família e a entidade familiar como a principal receptora da proteção especial do Estado.

Segundo o entendimento de Silvio Salvo Venosa (2006, p. 408), o bem de família instituído nos Estados Unidos, tinha como fundamento a proteção de penhora sobre o bem imóvel protegendo a propriedade, contudo, no Brasil, o mesmo instituto tem por finalidade o amparo à moradia, "O *homestead* nos Estados Unidos é a isenção de penhora sobre uma pequena propriedade. Em nosso país, a lei oferece à família o amparo de moradia.

Neste sentido ter-se-ia, apenas a proteção à moradia, não se configurando pelo tal instituto a inalienabilidade do bem imóvel e sim apenas a proteção à família quanto ao seu direito social de moradia.

Na visão de Credie (2004, p.5), o bem de família é um direito inconfundível, pois ele está relacionado com o imóvel pelo qual incide, pois são distintos o imóvel e o instituto jurídico.

o Bem de Família é um direito e não se confunde com o imóvel sobre o qual incide. No que se relaciona tal direito com essa moradia o no que ela adere, é verdadeiramente um predicado. [...] A propósito, há bens imóveis residências que não constituem bem de família, pois nesses outros tal direito a não-apreensão judicial inexistente.

Resta provado que não como confundir o instituto jurídico com o imóvel residencial sobre o qual incide tal instituto.

Trataremos abaixo sobre a natureza jurídica do instituto ora em comento, acentuando as principais opiniões dos doutrinadores.

## **2.2 NATUREZA JURÍDICA DO BEM DE FAMÍLIA**

Demonstrar a natureza jurídica do bem de família é um trabalho árduo e indispensável, pois diversos são os entendimentos acerca de tal matéria, porém, no decorrer deste intento, serão abordados os entendimentos mais divergentes sobre o tema e a posteriori, serão assinalados e comentados.

Alguns doutrinadores divergem acerca da natureza jurídica do instituto do bem de família. No entendimento de João Mendes Júnior<sup>4</sup>, “há uma transmissão de propriedade, da qual o adquirente é a família, como personalidade coletiva, e o transmitente é o instituidor, como chefe de família.”

Neste mesmo sentido, comunga o renomado doutrinador Antonio Marques dos reis<sup>5</sup>, quando assevera que o instituto do bem de família é “uma transmissão de propriedade do instituidor para a entidade coletiva da família”.

---

<sup>4</sup> APUD, Álvaro Villaça Azevedo, Bem de Família, com comentários à Lei 8.009/90, p.127.

<sup>5</sup> APUD, Álvaro Villaça Azevedo, Bem de Família, com comentários à Lei 8.009/90, p.127.

Contrariando o entendimento dos autores supracitados, Álvaro Villaça citando Serpa Lopes<sup>6</sup>, preceitua que:

[...] esse entendimento de transmissão proprietária nos levaria à identificação do bem de família com um direito real sobre a coisa alheia, porque naquele não existem dois titulares distintos de direito sobre a mesma coisa, mas vários que exercitam esse direito com uma finalidade preclua. Por outro lado, ensina esse autor: “não se pode atribuir à família a qualidade de personalidade coletiva”, o que explica ante a existência, em nosso Código Civil, de qualquer preceito acolhedor dessa idéia, pelo contrário, exigindo este, por seu art. 18, que, para que exista a personalidade jurídica, nasça esta do registro.

Resta demonstrado que para Serpa Lopes, a transmissão proprietária poderia levar a identificação do bem de família como um direito real sobre coisa alheia, cujo exercício desse direito teria como intuito precípua os titulares distintos.

Dando continuidade ao que leciona ilustríssimo doutrinador Serpa Lopes, vale salientar o seu posicionamento acerca do tema em apreço:

“O instituidor não fica na simples posição de um titular de direito semelhantes ao fideicomissário, cingindo-se apenas a reincorporação, da coisa no seu patrimônio, no momento do implemento de uma condição resolutória do domínio que alienou, tornando-se esse chefe de família, instituidor, também beneficiário do bem de família, pois goza dos mesmos direitos do beneficiário” {...} “Embora subordinado as regras especiais, diversificadas das comuns inerentes ao condomínio, há, na realidade não uma simples transferência de propriedade, mas uma conversão da propriedade em sua forma normal, para uma copropriedade, embora resolúvel sobre o aspecto regular. Verdade é que somente se pode falar em copropriedade, quando há sua essência, atento permanecer a coisa sob o domínio de todos os membros da família e a que diferentemente domínio nenhum deste possui uma parte indivisível.

---

<sup>6</sup> Álvaro Villaça Azevedo, Bem de Família, com comentários à Lei 8.009/90, p.128.



Conforme entendimento acima, o autor deixa claro que considera o bem de família um condomínio especial, cujo intuito é proteger os coproprietários, mas sem cotas ideais.

Segundo o entendimento expresso num artigo jurídico, para Willian Rosa Ferreira, (2008,p.02) a natureza do bem de família visa o impedimento de desarticulação familiar:

A natureza jurídica do Bem de Família resiste de forma geral na garantia da pequena soma material de seus bens para atendimento das necessidades vitais, impedindo a desarticulação do lar familiar em caso de expropriação patrimonial.

Caio Mário da Silva Pereira<sup>7</sup>, por sua vez defende que o “bem de família é uma forma de afetação de um bem a uma finalística”.

Discordando de Serpa Lopes, Caio Mário (1991,p.311), alegando que não ocorre “a criação de um condomínio, pela razão de nenhum dos membros da família ter uma quota ideal do imóvel”. Expondo seu entendimento que na verdade o bem de família é uma forma de afetação de direito especial. Esta chamada afetação tem por finalidade assegurar o domínio dos membros da família, segundo Caio Mário:

Afetação de bens a um destino especial, que é ser residência da família, e, enquanto for, é impenhorável por dívidas posteriores à sua constituição, salvo as provenientes de impostos devidos pelo próprio prédio (PEREIRA, c, 1991, p.307-308).

Já Silvio Salvo de Venosa (2006, p.410), assevera que o presente instituto pretende retirar o bem comércio, tendo como corolário o que prevê a lei e a vontade humana,

Trata-se da destinação ou afetação de um patrimônio em que opera a vontade do instituidor, aparada em lei. É a forma de tornar o bem como coisa fora do comércio, em que são combinadas a vontade da lei e a vontade humana, Neste diapasão, o bem de família fica isento de execução por dívidas

---

<sup>7</sup> APUD, Ricardo Arcoverde Credie, Bem de Família, 2004, p.05

posteriores a sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio ou as despesas condominiais (art. 1.715).

No tocante as exceções, lembramos que não apenas as exceções acima elencadas, mas as demais previstas no artigo 3º da lei 8.009 de 29 de março de 1990.

Ainda sobre o assunto, continua o doutrinador acima referido a defender que o intuito da lei é proteger o bem do devedor, porém não há como aceitar que este instituto cause prejuízo aos credores, ou seja, que tenha como finalidade a fraude contra os credores.

Através de uma análise histórica, entende-se que o instituto do bem de família tem por finalidade de proteger a família, assegurando o seu lar de toda e qualquer especulação, tendo a família primazia sobre os créditos. A família é a célula básica da sociedade, tendo portanto as garantias de proteção e de sua valorização no mundo jurídico.

### **2.3 BEM DE FAMÍLIA NO BRASIL E SUA EVOLUÇÃO NO NOVO CÓDIGO CIVIL**

No Brasil, a instituição do bem de família se deu através de várias tentativas que frutificaram no tocante a estas tentativas, vale ressaltar que inicialmente através do projeto de Coelho Rodrigues, já tratava deste instituto, no âmbito do Direito de Família, com a disposição legal como a constituição do lar da família, assegurada em seus artigos de 2.079 á 2.090.

Várias outras propostas foram apresentadas na tentativa de se constituir o bem de família em nosso ordenamento jurídico, apenas logrando êxito ao ser instituído no Código Civil Brasileiro de 1916, onde foi colocado no Livro das Pessoas, e posteriormente fora transferido para o Livro de Bens, na mesma Parte Geral.

Leciona Silvio Venosa (2006, p. 408) no que se refere ao bem de família no Código Civil de 1916,

O bem de família era exclusivamente regulado entre nós pelos artigos. 70 á 73 do código de 1916. Tais dispositivos foram complementados pelos arts. 19 à 23 do Decreto-lei nº 3.200/41. A parte processual vinha regulada no CPC, de 1939, arts. 647 à 651, que foram mantidos em vigor até que a legislação especial tratasse da matéria, o que é feito atualmente pelos arts. 260 à 265 da Lei nº 6.015/73, Lei dos Registros Públicos.

O novo Código Civil de 10 de janeiro de 2002, trata do bem de família no Livro de Família, como direito Patrimonial em seus artigos 1711<sup>8</sup> á 1722, melhorando assim, a matéria, pois não há que se falar em outro lugar para agasalhar tal instituto, pois o estado deve proteger de forma veemente o bem da família, por seu um direito fundamental dos seres humanos.

Não se pode olvidar que o bem de família tenha outra colocação senão no Livro de Família, pois faz parte do conjunto de normas reguladoras das relações familiares, pois o estado não pode deixar de proteger a família de forma a solidificar a segurança jurídica no que concerne à sua moradia.

### **3 IMPENHORABILIDADE DOS BENS DE FAMILIA**

#### **3.1 CONSTITUCIONALIDADE**

A Lei 8.009/90 no momento de sua promulgação, foi indagada no que atine a sua constitucionalidade, logo há de se verificar que a matéria em apreço é controversa e que na esfera do nosso ordenamento jurídico pátrio, há que se analisar se existe antinomia entre a norma constitucional e a infraconstitucional.

Álvaro Vilaça Azevedo, com muita propriedade cita em seu livro, intitulado como Bem de Família, com comentários à Lei 8.009 de 1990, o posicionamento de Carlos Callage, que reconhece a inconstitucionalidade e aduz que:

Torna inócuo o principio universal da sujeição do patrimônio ás dívidas, acolhido pela Constituição brasileira (art. 5.º. Incs. LXVII, LIV) e atinge o próprio regime econômico básico adotado pela Carta, que pressupões relações obrigacionais das

---

<sup>8</sup> Art. 1711 – Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura publica oou testamento, destinar parte do seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei.

mais deferentes espécies, suprimindo as garantias e a eficácia coativa do direito de crédito.

Vale ressaltar que o bem de família traz em seu contexto o direito à cidadania, contrariando o princípio da igualdade jurídica entre os indivíduos, conforme preceitua o art. 5º da Constituição Federal de 1988, no que concerne aos direitos e garantias individuais a saber:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes.

O artigo 6º da Constituição Federal de 1988 prevê os direitos fundamentais sociais inerentes aos indivíduos, que após a Emenda Constitucional de nº 26 datado de 14/02/2000, veio enaltecer o direito à moradia também como um direito fundamental social, elevando-o ao que estatui o inciso XI do art. 5º da norma supracitada que se passa a transcrever:

“A casa é asilo inviolável do indivíduo ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou durante o dia por determinação judicial.”

No entendimento de Ricardo Acorverde, não há controvérsia entre as normas constitucionais e a Lei 8.009/90, pois existe neste caso um objetivo estatal proteger o indivíduo:

Não há discrepância alguma entre o texto da Lei 8.009/90 no que se interpreta finalística ou teleologicamente, e as normas constitucionais, sobretudo aquelas que apontam para a dignidade do homem (art. 1º, III da Constituição), e a formação de uma sociedade livre, sadia e desenvolvida (art. 3º, I a IV) como objetivos do Estado.

Para este mesmo autor, “o interesse comum não pode ficar na dependência da vontade isolada do indivíduo, pelo que na sua concepção resta indiscutível a constitucionalidade na norma infraconstitucional”.

Resta salientar que as divergências tanto doutrinárias quanto jurisprudenciais não se esgotaram até o presente momento, ficando

caracterizado que existem fundamentos que podem enfatizar a constitucionalidade bem como, várias são as alegações acerca da inconstitucionalidade.

A título de fundamentação constitucional, vale apresentar que já foram decididas várias vezes pela constitucionalidade da lei, pois seu intuito é a proteção da família, base da sociedade e merecedora da proteção especial do Estado, segundo o art. 226, caput, da própria Constituição Federal de 1988.

Assim, a lei 8.009/90 está no âmbito dessa proteção especial à família devida pelo Estado. Na verdade, a lei não está protegendo o devedor, mas a família.

### **3.2 PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA**

O fundamento básico para a criação do instituto da impenhorabilidade do bem de família (Lei 8.009/1990) é norma constitucional, pois visa proteger a dignidade da pessoa humana.

A referida norma infraconstitucional abarca e assegura a propriedade familiar, sem excluir a responsabilidade patrimonial e permitindo eventuais execuções por inadimplemento por parte do proprietário nos casos elencados nos incisos de I à VII, do artigo 3º da Lei 8.009 de 1990. Tendo como pano de fundo, tanto a dignidade do devedor quanto a do credor.

Por ser uma norma de ordem pública e de caráter cogente, ela tem como finalidade proteger a família ou a entidade familiar, que conforme preceitua a Carta Magna, é a base da sociedade, merecendo que se tenha toda segurança quanto aos direitos sociais e fundamentais, bem como seu direito à moradia e ao seu teto.

Ao instituir as exceções o legislador optou por não deixar lacunas quanto a possibilidade das penhoras relativas a determinados casos, conforme

será exposto no decorrer deste trabalho, porem, em regra, há a impenhorabilidade do bem de família.

Segundo acentua Alexandre de Moraes (2001 p. 60), os direitos e garantias individuais não podem se valer desta prerrogativa para afastar as responsabilidades inerentes aos casos previstos em lei,

Os direitos e garantias individuais não podem ser utilizados como verdadeiros escudos protetivos da prática de atividades ilícitas, nem tão pouco como argumento para afastamento e diminuição da responsabilidade cível e penal por atos criminosos, sob pena de total consagração ao desrespeito ao verdadeiro Estado de Direito.

Os direitos e garantias fundamentais consagrados pela constituição federal, portanto, não são ilimitados, uma vez que encontram seus limites nos demais direitos igualmente consagrados pela Carta Magna (Princípio da relatividade ou conveniência das liberdades públicas).

Desta forma, quando houver conflitos entre dois ou mais direitos ou garantias fundamentais, o interprete deve utilizar-se do “princípio da concordância prática ou da harmonização” de forma a coordenar e combinar os bens jurídicos em conflito, evitando proporcional do âmbito de alcance de cada qual (contradição dos princípios), sempre em busca do verdadeiro significado da norma e da harmonia do texto constitucional com finalidade precípua.

Sobre o tema da impenhorabilidade do bem de família, existe em certos casos o chamado abuso de direito, questionando se seria correto ou plausível manter essa impenhorabilidade, sob todas e quaisquer hipóteses. Deve-se levar em conta, também, o princípio da razoabilidade, que são ponderações e apreciações que pode ser mais justo em cada caso em análise.

O princípio da razoabilidade, que não encontra exposto na Constituição Federal de 1988, está sendo utilizado diuturnamente pela doutrina e pelos Tribunais Superiores.

Neste sentido é de grande importância explicar os fundamentos do princípio da dignidade da pessoa humana, que tem por finalidade promover melhores condições de vida social, desenvolvendo a pessoa humana, uma vez que os valores fundamentais do homem são de responsabilidade do Estado e sua proteção deve ser assim assegurada.

Os direitos fundamentais de cada um, na mesma linha dos direitos humanos em geral, cuidam essencialmente da pessoa humana e tem como princípio a dignidade da pessoa humana.

Deve-se observar também o lado do devedor, pois de estar inadimplente deve-se preservada sua dignidade, deste modo, buscar a proteção ao bem de família do devedor é de extrema importância para evitar que o credor, para aferir sua pretensão, acabe mesmo prejudicando a sobrevivência digna da outra parte (devedor), causando insegurança às relações e prejudicando sobremaneira a família ou entidade familiar.

A consagração da dignidade da pessoa humana, como visto, implica em considerar-se o homem, com exclusão dos demais seres, como o centro do universo jurídico. Esse reconhecimento, que não se dirige a determinados indivíduos, abrange todos os seres humanos e cada um destes individualmente considerados, de sorte que a projeção dos efeitos irradiados pela ordem jurídica não há de se manifestar, a princípio, de modo diverso ante á duas pessoas.

No que se refere a dignidade do credor, a impenhorabilidade do bem de família é a ferramenta capaz de exercer a defesa de seus direitos. Resta apreciar no tocante do inadimplemento contratual, que muito embora seja causa de grandes desavenças e aborrecimentos, tal lei não fere o princípio da dignidade do devedor.

### **3.3 DIREITO À MORADIA**

O que se tratou anteriormente tem muita aproximação com o exposto neste tópico, uma vez que Direito à moradia, incluída no ordenamento jurídico pátrio através da Emenda Constitucional nº 26 datada de 14 de fevereiro de 2000, conforme se ver.

Art. 6º são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção a maternidade e a infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

A previsão legal introduzida no Artigo 6º da Constituição Federal de 1988, tem como base o caráter social, pois se encontra inserida do texto que merece proteção apesar das exceções da norma programática. Em respeito ao direito à moradia, não foi introduzida inicial no bojo de sua redação constitucional. Uma vez que a própria Constituição Federal, em 1988, não trouxe previsto o referido direito social, deixando omissos tal preceito, por um erro do legislador.

Contudo, por meio da Emenda Constitucional nº. 26, de 14 de fevereiro de 2000, o artigo 6º, da Carta Magna, ganhou em seu capítulo II, a elevação do direito à moradia, como direitos sociais.

É de bom alvitre ressaltar que tal direito, ou seja o direito de moradia, era defendida e prevista no artigo 7º, inciso IV, da mesma forma a norma fundamental, no qual fica exposto em tal afirmativa que todos têm direito á no mínimo um “salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender ás suas necessidades vitais básicas e ás de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim”.

Insta observar, com maior ênfase que cabe, ainda, analisar se o artigo 3º, VII da lei 8.009/90 foi recepcionado pela Emenda nº 26/2000 que alterou o artigo 6º da Constituição Federal, incluindo entre os direitos sociais básicos, o direito à moradia.

O Ministro Carlos Velloso, defende que a penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação estaria em conflito com o texto da Emenda nº 26, neste sentido já se pronunciou no sentido de que o direito a moradia é um direito fundamental de 2ª geração, isto posto fica evidente, pra ele, que o bem de família de qualquer individuo não poderia estar sujeito à



penhorabilidade, direito social, pois o encontra-se garantida na Constituição Federal. (RE 352940, Revista Consultor Jurídico, 17 de agosto de 2005).<sup>9</sup>

“Essa não recepção mais se acentua diante do fato de a EC 26, de 2000, ter estampado, expressamente, no art. 6º, C.F., o direito à moradia como direito fundamental de 2ª geração, direito social. Ora, o bem de família – Lei 8.009/90, artigo 1º - encontra justificativa, (...), no constituir o direito à moradia um direito fundamental que deve ser protegido e por isso mesmo encontra garantia na Constituição”, avaliou Velloso em sua decisão.

Neste sentido, O Ministro Carlos Velloso,<sup>10</sup> observou que a Lei 8.245/91, embora permita a penhora do bem de família, o artigo 6º da Constituição Federal proíbe tal procedimento, conforme se verifica “*in literis*”:

Ao acolher o recurso do casal, o ministro Carlos Velloso observou que embora a Lei 8.245/91 permita a penhora de imóvel de família por “obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”, o artigo 6º da Constituição Federal impede a penhora. Segundo o ministro, esse impedimento se deu a partir da Emenda Constitucional nº 26, promulgada em 14 de fevereiro de 2000, que inclui a moradia entre os direitos sociais garantidos pela Constituição. (RECURSO EXTRAORDINÁRIO 352.940-4 SÃO PAULO – RELATOR: MIN. CARLOS VELLOSO – Fonte: STF Origem: Notícias-Data: 27/04/2005)

Contudo, o supremo Tribunal Federal pacificou tal divergência quando decidiu através do Recurso Extraordinário que tal entendimento é demasiadamente equivocado, tendo como principal explanação a favor da constitucionalidade o Ministro Cezar Pelusso que entende que a lei 8.009/90 é clara ao tratar como exceção a impenhorabilidade do bem de família do fiador, pois o cidadão tem a mesma liberdade de escolher se deve ou não avalizar um contrato de aluguel e, nessa situação, o de arcar com os riscos que a condição de fiador implica.<sup>11</sup>

Entretanto, infelizmente, o plenário do Supremo Tribunal Federal julgou a questão no dia 8 de fevereiro de 2006. Por

<sup>9</sup> [www.conjur.com.br/static/text/37178,1](http://www.conjur.com.br/static/text/37178,1)

<sup>10</sup> [www.conjur.com.br/static/text/37178,1](http://www.conjur.com.br/static/text/37178,1)

<sup>11</sup> <http://www.memesjuridico.com.br/jportal/portal.jsf?post=1616>

maioria de votos o STF entendeu ser constitucional a previsão do art. 3.º, VII, da Lei 8.009/90. Segundo o relator da decisão, Ministro Cezar Peluso, a lei do bem de família é clara ao prever a possibilidade de penhora do imóvel de residência de fiador de locação de imóvel urbano, sendo esta regra inafastável. Entendeu, ainda, que a pessoa tem plena liberdade que quer ou não assumir a condição de fiadora, devendo subsumir a norma infraconstitucional se assim faz, não havendo qualquer lesão à isonomia constitucional. Votaram com ele os ministros Joaquim Barbosa, Gilma Mendes, Ellen Gracie, Marco Aurélio, Sepúlveda Pertence e Nelson Jobim.

Baseado no que leciona Demócrito Reinaldo Filho<sup>12</sup>, em seu artigo bem de família do fiador de locação pode ser penhorado – a nova decisão do STF, que vale colacionar.

O Supremo Tribunal Federal viria a modificar a posição expressa nesses dois recursos extraordinários, agora por intermédio de sua composição plena, no julgamento de um outro recurso extraordinário (RE 407688 - SP), este tendo como relator o Min. Cezar Peluso. Durante o julgamento pelo plenário do STF, os ministros voltaram a debater a questão se o inc. VII do art. 3º da Lei 8.009/90, ao permitir a penhora de bem de família do fiador, para o pagamento de dívidas decorrentes de aluguel, estaria em confronto (ou não) com o texto da Emenda Constitucional 26.

O novo relator da matéria, Ministro Cezar Peluso, entendeu que a Lei 8.009/90 é clara ao tratar como exceção a impenhorabilidade do bem de família de fiador. Segundo o Ministro Peluso, o cidadão tem a liberdade de escolher se deve ou não avalizar um contrato de aluguel e, nessa situação, o de arcar com os riscos que a condição de fiador implica. No seu voto, o Ministro deixou claro que a regra da penhorabilidade de imóvel do fiador, para pagamento de dívidas de aluguel, não conflita com o direito social de moradia estabelecido na Constituição, visto que o exercício desse direito pode ser alcançado por meio de várias ações do Estado. O direito social à moradia “não se confunde, necessariamente, com direito à propriedade imobiliária ou direito de ser proprietário de imóvel”, uma vez que aquele primeiro direito “pode, sem prejuízo doutras alternativas conformadoras, reputar-se, em certo sentido, implementado por norma jurídica que estimule ou favoreça o incremento da oferta de imóveis para fins de locação habitacional, mediante previsão de reforço das garantias contratuais dos locadores”, ressaltou o Ministro Peluso.

---

<sup>12</sup> <http://www.imp.org.br/v2008/?p=artigos&id=16>

As divergências ora citada são no tocante que a Constituição Federal ampara a família e sua moradia e que essa proteção consta do artigo 6º da Carta Magna, de forma que o direito à moradia indisponível.

O direito á moradia, mesmo sendo elevado a direito social, inserido no artigo 6º da Constituição Federal, não tem o condão de afastar os demais direitos que são inerentes á pessoa, como de boa-fé, da segurança jurídica, do alto jurídico perfeito, da vedação ao enriquecimento ilícito entre outros.

Diverge desse entendimento o Especialista em Direito Contratual e Mestre em Direito Civil Comparado, pela PUC/SP Flávio Tartuce<sup>13</sup>, quando leciona que o direito à moradia limita a autonomia privada, defendendo que o imóvel não deve ser penhorado, quando se tratar de moradia:

O direito constitucional à moradia acaba limitando a autonomia privada, portanto. Ademais, não cabe mais o argumento pelo qual as normas programáticas constitucionais merecem regulamentação pelas normas infraconstitucionais, que o caso do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90.

No tocante ao direito à moradia, vale ressaltar que se procura defender é o interesse comum, sendo assim, a opção pela penhorabilidade nos casos previstos em lei, em seu artigo 3º da lei 8.009/1990, não fere, o previsto na Constituição Federal, notadamente sem seu art. 6º, neste diapasão, o STF<sup>14</sup>, já decidiu que a Emenda Constitucional nº 26/2000, não há incongruência com as normas previstas acerca das exceções á impenhorabilidade.

## **4 EXCEÇÕES A IMPENHORABILIDADE**

### **4.1 COMENTÁRIOS Á Oponibilidade DO BEM DE FAMÍLIA**

---

<sup>13</sup> <http://www.memesjuridico.com.br/jportal/portal.jsf?post=1616>

<sup>14</sup> <http://www.stf.jus.br/portal/principal/principal.asp>

As exceções á impenhorabilidade que constam no rol do artigo 3º da Lei 8.009/90, servem para proteger credores específicos no intuito de obrigar a satisfação dos seus créditos através da penhora de bens determinados do devedor.

As exceções são tidas como taxativas, ou como norma de interpretação restrita, não permitindo qualquer outra interpretação extensiva, portanto, nenhum outro caso poderá ser excepcionado, além dos elencados taxativamente no artigo 3º e seus incisos I à VII do artigo 3º da Lei da impenhorabilidade, quais sejam:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I – em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

II – pelo titular do credito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel. No limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III – pelo credor de pensão alimentícia;

IV – para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V – para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI – por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (LEI 8.009 DE 29 DE MARÇO DE 1990).

Existe uma intangibilidade ou indisponibilidade jurídica acerca da apreensão judicial no que se constitui exceção à regra da proibição da discussão do bem de família. No que se trata aos artigos taxativos, fica defeso qualquer pacto pessoal e contratual aumentando as possibilidades de impenhorabilidade.

Por sua vez o Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJ/DF), reconheceu a possibilidades de renuncia à impenhorabilidades do bem de família, que conforme tal entendimento “a fiadora renunciou expressamente ao

direito de impenhorabilidade do imóvel que reside com a família”<sup>15</sup>. Alegando na oportunidade que a “fiadora não foi coagida ou forçada a assinar tal contrato” (Patrícia Donati de Almeida, 28/07/2008)<sup>16</sup>, conforme se verifica abaixo:

TURMA DECIDE QUE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA É DIREITO DISPONÍVEL – A 1ª Turma Cível do TJDFT negou provimento ao recurso de uma aposentada que pedia a nulidade de uma cláusula contratual firmada com a Interline Turismo, na qual renunciava à impenhorabilidade do único imóvel familiar. A decisão manteve o entendimento do juiz da 1ª instância, autorizando, portanto, a penhora do bem. Segundo os autos, a servidora pública aposentada protocolou ação de desconstituição de penhora pedindo a nulidade desta, uma vez que o imóvel questionado constitui bem de família, sendo o único que possui. Assevera que o direito à moradia é garantido pela Constituição Federal, e que o imóvel estaria protegido pela Lei 8.009/90 (que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família). Sustenta que a mesma não pode ser desconsiderada, sob pena de prejuízo aos demais familiares, e poderá que a dívida questionada não se enquadra nas hipóteses previstas na Lei autorizadora da penhora do bem de família. Na decisão interlocutória de 1ª Instância, o juiz verifica que a devedora, na qualidade de fiadora, renunciou expressamente ao direito de impenhorabilidade do imóvel que reside com a família. Assim, para o magistrado, a alegação de que a cláusula seria nula de pleno direito não se sustenta, até porque a devedora é pessoa com instrução suficiente para entender o que estava assinando, não podendo alegar em seu proveito a nulidade da cláusula para se esquivar do cumprimento de suas obrigações. Além do mais, prossegue o juiz, não já nos autos qualquer prova de que a devedora tenha sido coagida ou forçada a assinar tal contrato, presumindo-se que fez de livre espontânea vontade. (<http://www.tjdft.jus.br> – Patrícia Donati de Almeida – 28/07/2008).

Dessa sentença, há de se observar duas linhas de raciocínio, conforme leciona Patrícia Donati de Almeida<sup>17</sup>, em artigo publicado recentemente, mais precisamente no dia 28/07/2008, que na sábia interpretação das normas em comento, aduz acerca do exposto, tal entendimento:

A impenhorabilidade oriunda da Lei 8.009/90 e a resultante do Direito de Família. A primeira, em razão da sua natureza –

<sup>15</sup> [http://www.ifg.com.br/public\\_html/article.php?story=2008072812093279&mode=print](http://www.ifg.com.br/public_html/article.php?story=2008072812093279&mode=print)

<sup>16</sup> [http://www.ifg.com.br/public\\_html/article.php?story=2008072812093279&mode=print](http://www.ifg.com.br/public_html/article.php?story=2008072812093279&mode=print)

<sup>17</sup> <http://www.tjdft.jus.br>

ordem pública – é indisponível. Todavia, se a impenhorabilidade resultar de ato de vontade do instituidor, ou seja, tiver como fundamento o Código Civil, abre-se espaço, e, via de consequência, para a renúncia<sup>18</sup>.

Apesar das exceções que serão relatadas abaixo, permitirem a penhora dos bens do devedor, deve-se verificar as regras gerais do processo civil relativos à execução, ficando defeso o excesso de penhora e buscando o meio menos gravoso ao devedor.

#### **4.1.1 CRÉDITOS TRABALHISTAS E CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS DE EMPREGADOS DA RESIDÊNCIA**

Este primeiro caso de impenhorabilidade vem elencado no inciso “I”<sup>19</sup> do Artigo 3º ora comento, que se refere às exceções oriundas de créditos trabalhistas de empregados da residência e respectivas contribuições previdenciárias.

Tornou-se penhorável, contudo, o imóvel próprio e residencial do devedor, com esta exceção. A exceção refere-se à trabalhadores prestadores de serviços na residência, visa proteger os créditos de empregados contratados para exercer suas atividades na moradia ou em razão dela. Os empregados contratados a que se refere o presente inciso, não são numerus clausus, pois são considerados como empregados domésticos os mordomos, copeiras, cozinheiras, jardineiros, entre outros que prestem serviços nas residências de família ou entidade familiar.

Na lição do renomado e notável JOSÉ MARTINS CATHARINO o empregado é um agregado familiar, que vive no seio da família:

O empregado doméstico é um agregado familiar. A relação entre empregado e os donos da casa é interpessoal. O chefe

---

<sup>18</sup> [http://www.ifg.com.br/public\\_html/article.php?story=2008072812093279&mode=print](http://www.ifg.com.br/public_html/article.php?story=2008072812093279&mode=print)

<sup>19</sup> Artigo 3º, inciso I – em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

da família a que serve, é patrão de carne e osso. Tem contato diuturno, contínuo direto e íntimo (Apud, Czajkowski, Rainer, p. 157 A Impenhorabilidade do Bem de Família, 1998).

Neste diapasão é válido analisar que sempre que houver uma relação de emprego entre o empregador e o patrão no seio familiar, sem o intuito de aferir lucro, tem-se caracterizado como emprego doméstico, seja o trabalho executado diretamente na casa residencial ou seja executado em virtude do lar, como por exemplo motorista particular.

No entendimento de Álvaro Villaça Azevedo, o inciso I, contempla várias classes de empregados, até mesmo os de caráter eventual, como pedreiros, marceneiros, entre outros, como se verifica *in verbis*:

Refere-se o dispositivo sob análise aos empregados domésticos e aos trabalhadores em geral, que prestam serviços na residência, instituída em bem de família, como por exemplo, pedreiros, marceneiros, eletricitistas que promovam, com seu trabalho, com ou sem fornecimento de materiais benfeitorias no imóvel. (Bem de Família-comentários à Lei 8.009/90, Editora Revista dos Tribunais, 2002, p. 187).

Por sua vez, a regra extensiva de caracterizar os empregados que executam trabalhos em casa residencial com domésticos não contempla os empregados de condomínios, pois a lei refere aos trabalhadores que laboram nas residências familiares, tais empregados executam um serviço em caráter geral e indeterminado, no caso do empregado doméstico é pessoal e indivisível, no qual participa do seu cotidiano, seus problemas, alegrias, tendo acesso em geral a todas as dependências da residência, muitas vezes tendo até como sua própria moradia.

No que se referem às contribuições previdenciárias estas se caracterizam pelas relações previdenciárias no âmbito doméstico, o intuito do legislador nesta segunda parte do inciso "I", é determinar a apreensão judicial, caso haja dívida inscrita e cobrada por órgão competente, através de execução

de cobrança de dívida líquida e certa. (Ricardo Arcoverde Credie – Bem de Família – Teoria e Prática, editora Saraiva p. 84).

Defende ainda o autor acima citado, que:

Excluem-se destas, por óbvio, as execuções pelos débitos de previdência privada ou seguro-saúde que possam ser devidos por convenção a empregados domésticos, entre outros contratos comerciais análogos, sem natureza trabalhista ou previdenciária.

Neste sentido não se pode alegar créditos relativos às previdências privadas e seguro-saúde para penhorar bem imóvel do empregador, uma vez que as prerrogativas são estritamente em relação aos débitos de empregador ao empregado.

#### **Ementa**

PROCESSUAL CIVIL. BEM IMPENHORÁVEL. ARTIGO 3º, INCISO I DA LEI 8.009/90. MÃO DE OBRA EMPREGADA NA CONSTRUÇÃO DE OBRA. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA. IMPOSSIBILIDADE.

1. A impenhorabilidade do bem de família, oponível na forma da lei à execução fiscal previdenciária, é consectário do direito social à moradia.
2. Consignada a sua eminência constitucional, há de ser restrita a exegese da exceção legal.
3. Consectariamente, não se confundem os serviços da residência, com empregados eventuais que trabalham na construção ou reforma do imóvel, sem vínculo empregatício, como o exercício pelo diarista, pedreiro, eletricitista, pintor, vale dizer, trabalhadores em geral.
4. A exceção prevista no artigo 3º, inciso I, da Lei 8.009, de 1990, deve ser interpretada restritivamente.
5. Em consequência, na exceção legal da “penhorabilidade” do bem de família não se incluem os débitos previdenciários que o proprietário do imóvel possa ter, estranhos às relações trabalhistas domésticas.
6. É cediço em sede doutrinária que: “Os trabalhadores a que a Lei se refere são aqueles que exercem atividade profissional na residência do devedor, incluídos nessa categoria os considerados empregados domésticos – empregados mensalistas, governantas, copeiros, mordomos, cozinheiros, jardineiros e mesmo faxineiras diaristas se caracterizado o vínculo empregatício, bem como os motoristas particulares dos membros da família”. [...]



7. A corte já assentou que “a exceção prevista no artigo 3º, inciso I da Lei 8.009, de 1990, deve ser interpretada à risca” (Resp nº 187052/SP, Relator Ministro Ari Pargendler, publicado no DJ 22.10.2001).
8. A hermenêutica e a aplicação do Direito impõe obediência a certas regras, no dizer maior exegeta brasileiro que foi Carlos Maximiliano. Consoante as suas insuperáveis lições, expressas em seu livro “Hermenêutica e Aplicação do Direito”, publicado pela editora Forense, 19ª Edição, às paginas 191/193, in litteris “(...) 271 – O Código Civil explicitamente consolidou o preceito clássico – ‘Exceptiones sunt strictissimoe interpretationis’ (Interpretam-se as exceções estritissimamente) no art. 6º da antiga Introdução, assim concebido: A lei que abre exceção a regras gerais, ou restringe direitos, só abrange os casos que especifica”. O princípio entronca nos institutos jurídicos de Roma, que proibiam estender disposições excepcionais, e assim denominavam as do Direito exorbitante, anormal ou anômalo, isto é, os preceitos estabelecidos contra a razão de Direito; limitava-lhes o alcance, por ser um mal, embora mal necessário.
9. Voto pelo improvimento do recurso especial interposto pelo Instituto Nacional de Seguridade Social, divergindo do Relator.

#### Acordão

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA do superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, prosseguindo no julgamento, por maioria, vencido o Sr. Ministro Relator, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto-vista do Sr. Ministro Luiz Fuz, que lavrará o acordão. Votaram com o Sr. Ministro Luiz Fuz (voto - vista) os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Denise Arruda e José Delgado. Ausente, ocasionalmente, nesta assentada, o Sr. Ministro Francisco Falcão, Relator. (STJ – RECURSO ESPECIAL: REsp 644733 SC 2004/0028948-0 – Relator(a): Ministro FRANCISCO FALCÃO – Julgamento: 19/10/2005 órgão julgador: T1 – PRIMEIRA TURMA Publicação DJ 28.11.2005 p. 197).

Baseado no entendimento acima deixa claro que, não se deve confundir, os serviços domésticos na residência, como por exemplo, caseiros, empregados, mensalistas, governantas, copeiros, mordomos, cozinheiros, jardineiros, e mesmo faxineiras diaristas se caracterizado o vínculo empregatício, bem como os motoristas particulares dos membros da família, com outros empregados eventuais, como por exemplo diaristas, pedreiros, dentre outros, contrariando assim, o que entende autores renomados, conforme autores supra citados.

Entende-se, neste *mister* que as prerrogativas da penhorabilidade do bem de família no tocante ao presente inciso I, deve-se ser analisada de forma restritiva.

#### **4.1.2 CRÉDITOS DECORRENTES DE FINANCIAMENTO DESTINADO À CONSTRUÇÃO OU À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel residencial da família também poderá ser penhorado, conforme prevê o inciso II<sup>20</sup> do artigo 3º, em virtude de execução por empréstimos e seus acréscimos para financiamento de construção ou aquisição de casa residencial própria. O imóvel objeto do financiamento é que suporta tal penhora, não tendo outro imóvel, esta possibilidade de ser penhorado pela dívida contraída para o fim de aquisição ou construção de outra unidade imobiliária.

Segundo leciona Rainer Czajkowski (1998, p.162) é uma aberração defender alguém que contraindo um empréstimo para aquisição ou construção tivesse este imóvel livre de penhora,

Contornou-se assim a óbvia aberração que seria alguém contrair um empréstimo para construir um imóvel residencial, furtando-se depois ao pagamento sob a alegação de que o bem adquirido ou construído é o único bem imóvel destinado à moradia de sua família. Por esta razão, o inciso de ser compreendido em sentido amplo, isto é, abrangendo tanto os financiamentos decorrentes do Sistema Financeiro de Habitação como quaisquer outros com tal finalidade.

O que se deve levar em conta, no que se refere aos empréstimos é sua real finalidade, se for para o emprego na residência, seja construir ou adquirir,

---

<sup>20</sup> Artigo 3º, inciso II – pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

resta o imóvel possível de penhorar para sanar os débitos financiados pelo proprietário.

O empréstimo obtido por meio deste financiamento, é a causa para a exceção da impenhorabilidade, levando em conta que não seria justo a não penhorabilidade, ocasionando assim enriquecimento ilícito do devedor, permitindo que qualquer pessoa pudesse adquirir bens imóveis sem a devida liquidação, uma vez que não poderia ser constrangido à penhora destes bens.

Neste sentido, existem decisões penhorando o imóvel residencial do devedor, apesar das alegações de impenhorabilidade suscitadas:

EXECUÇÃO – penhora – Bem de família – Financiamento destinado a aquisição de imóvel. I – Reconhecido pela instância ordinária que os recursos do financiamento garantido pelo exequente, e por ele honrado, destinavam-se ao pagamento de dívida para aquisição do imóvel penhorado, incide a regra excludente do art. 3º, inciso II, da Lei 8.009/90. II – recurso não conhecido (JSTJ e TRF, Lex, 89/233).

PENHORA – Bem de família – imóvel – Lei federal nº 8.009/90 – Cobrança de crédito decorrente do descumprimento de compromisso de compra e venda – Impenhorabilidade que não se aplica às dívidas vinculadas ao bem familiar – Embargos improcedentes – recurso não provido (17ª câm., AC 191.026-2, rel. Des. José Cardinali, j. 25-08- 1992).

PENHORA – Bem de família – Imóvel adquirido pelo Sistema financeiro de Habitação – Viabilidade de Penhora – Artigo 9º da Lei 4.380/64 – A ausência de comprovação, ademais, da destinação do bem à residência da família do avalista – embargos improcedentes – Recurso improvido (4ª Câ., AC 586.044 –SP, rel. Juiz Luiz Sabato, J. 29-05-1996, v.u.).

Sendo a dívida relativa a construção ou aquisição do imóvel, fica este possibilitado de ser penhorado, conforme preceitua o artigo 3, inciso II, da Lei 8.009/1990.

Vale salientar a lição de Rainer Czajkowski (1998, p. 163) quando aduz sobre a possibilidade de se cobrar a dívida oriunda de um empréstimo para construção ou aquisição de um imóvel, da família do fiador e por analogia ao inciso VII, penhorar seu bem como garantia do recebimento do débito, segundo ele não há que se falar em penhora do bem do fiador, pelos motivos descritos:

Não é possível, porém que, na execução para cobrança de financiamento de aquisição ou construção de casa própria, a penhora recaia sobre imóvel residencial da família do fiador, ou do avalista dos títulos vinculados a tal financiamento. O grande codevedor por força da fiança ou do aval prestado, não foi a pessoa que assumiu o empréstimo para construir ou adquirir sua casa própria. Por esta razão, o imóvel próprio destinado a moradia de sua família permanece impenhorável, não se aplicando o inciso II, do art. 3º. Tampouco será aplicável, por analogia, o inc. VII...

Neste diapasão resta pacificada tal entendimento que o imóvel residencial deve ser penhorado para quitação dos débitos pelo qual foi adquirido ou construído.

**RECURSO ESPECIAL N° 927.686 – DF (2007/0032888-9)**

**RELATOR: MINISTRO CASTRO FILHO**

RECORRENTE: JOÃO CARLOS DE CARVALHO

ADVOGADO: PAULO MARCELO DE CARVALHO E OUTRO

RECORRIDO: ACEEMAS ASSOCIAÇÃO DOS CLIENTES DA ENCOL EDIFICIL MAISON STAUSS

ADVOGADO: LUCIANA FERREIRA GONÇALVES E OUTROS(S)

ASSISTENTE: MARIA LEA LIMA DE MIRANDA MORA

ADVOGADO: MANOEL LOPES DE SOUSA E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PENHORA BEM DE FAMILIA. EXCEÇÃO LEGAL. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA.

- Enquadra-se na exceção contida no ART. 3º, II, da Lei 8.009/90 a execução de dívida contraída pelo proprietário de imóvel em construção perante a associação de mutuários que

assumiu a edificação após a falência da incorporadora originária.

- O Art. 3º, II, da Lei 8.009/90 deve ser interpretado em termos amplos, de modo a alcançar. Por aplicação analógica, tanto os créditos decorrentes de empréstimos bancários, como outras formas de aporte financeiro destinado à construção do imóvel.

- Importa para ensejar a aplicação analógica do inciso II do artigo 3º da Lei da Impenhorabilidade, a circunstância de a dívida ser assumida como instrumento para a construção da moradia. Não é lícito proteger suposto bem de família para evitar cobrança de dinheiro para a obtenção da moradia, o que muito se avizinha ao enriquecimento ilícito.

#### ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Humberto Gomes de Barros e Ari Pargendler votaram com o Sr. Ministro Relator. (BRASÍLIA - DF), 25 DE SEMTEMBRO DE 2007 (DATA DE JULGAMENTO). MINISTRO HUMBERTO GOMES DE BARROS RELATOR PARA ACORDÃO<sup>21</sup>

### 4.1.3 CRÉDITOS DE PENSÃO ALIMENTÍCIA

No inciso III<sup>22</sup>, do artigo 3º da mesma Lei da impenhorabilidade, têm previsto a exceção à impenhorabilidade aos credores de pensão alimentícia, ficando o bem do devedor inadimplente penhorável quando aos valores devidos ao alimentando. Os alimentos que trata o inciso retro mencionado devem se elencados, uma vez que não são todos e quaisquer alimentos e sim os relativos aos direitos de família, excluindo os alimentos decorrentes de atos ilícitos que cuja pena venha obrigar o proprietário a satisfazer por um período, o pagamento de alimentos a título indenizatório.

---

<sup>21</sup> [www.abdir.com.br/jurisprudencia/jurisp\\_abdir\\_14\\_1\\_08\\_1.p](http://www.abdir.com.br/jurisprudencia/jurisp_abdir_14_1_08_1.p)

<sup>22</sup> Artigo 3º, inciso III – pelo credor de pensão alimentícia;

Os alimentos devem ser legítimos, ou seja, devidos por força de lei, no que concerne aos direitos e deveres da família de prestar assistência aos demais familiares. A obrigação de alimentar propriamente dita decorre das relações de parentesco.

Nesta corrente segue Ricardo Arcoverde Credie (2006, p. 87), quando assevera que:

No plano do direito de Família, tais créditos tanto se determinam pelos alimentos ditos naturais (os de pura subsistência, que garantem a sobrevivência do credor) quanto pelos civis (os que mantêm o credor em determinada situação econômica). (Bem Família, 2004, p. 87).

Neste sentido, não se pode aceitar que um débito alimentar seja menor importância que o da proteção do bem de família, pois neste caso defende-se um bem muito maior que é a proteção existencial do próprio integrante dela. A priori devem-se proteger os integrantes da família ou entidade familiar, para a posteriori defender seus bens.

PENHORA – incidência sobre bem de família – Exceção prevista no art. 3º inciso VI, da Lei nº 8.009/90, visto tratar-se de execução de indenização por ato ilícito – Hipótese, ademais, em que integra por dívida de caráter alimentar, o que implicaria na aplicação, também, **do inciso III do mesmo** dispositivo – Construção mantida (4ª CAM., Agl 469.437 – Tupã, rel. Juiz Amauri Ielo, j. 20-02-1991, v.u.). Credie (2006, p.88). (Grifos nosso).

#### **4.1.4 CRÉDITOS REFERENTES A IMPOSTOS, TAXAS CONTRIBUIÇÕES DO IMÓVEL**

O inciso IV<sup>23</sup>, do artigo 3º, da citada lei vêm determinar que diante de cobranças de impostos, seja predial ou territorial, taxas e contribuições devidas

---

<sup>23</sup> Artigo 3º, inciso IV – para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

em função do próprio bem familiar, também não se haverá oponibilidade à penhora do bem de família.

Tal exceção tem como corolário o no instituto do bem de família voluntário, mas é de fácil entendimento tal previsão, pois taxas e contribuições entende-se àquelas referente aos tributos inerentes ao imóvel.

Sobre o ponto de vista dessa impenhorabilidade, não há que se arguir a penhorabilidade, mesmo se o imóvel participar de condomínio, como por exemplo: prédios, uma vez que cada unidade responde isoladamente por seus eventuais tributos e obrigações *propter rem*, tal exceção contempla as obrigações relativa às obrigações advindas da coisa, em razão de débitos que derivam do bem imóvel, com impostos, taxas e contribuições.

Poderá o bem ser penhorado por débitos relativos ao imposto sobre propriedade territorial urbana (IPTU), imposto sobre propriedade territorial rural (IPTR), imposto sobre serviço (ISS), sobre contribuição sobre serviços de construção junto ao instituto nacional de seguridade social (INSS). Incluem-se nestas disposições os débitos relativos a seguridade social (INSS). Incluem-se nestas disposições os débitos relativos às obrigações *propter rem* que são geradas pelo próprio bem, como por exemplo, obrigações condominiais.

Como leciona Raineer Zcajowski (1998, p.170), as contribuições devidas em função do imóvel, abrange outros débitos relativos ao imóvel, “*in verbis*”.

[...] abrange, além dos aspectos tributários, aquelas despesas de condomínio previstas no artigo 12 da Lei 4.591/64. Tratam-se dos custos de manutenção e conservação da coisa comum e que são rateados entre os condôminos na forma da convenção ou de acordo com a fração ideal de cada um<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Artigo 12 da Lei 4.591/64: “cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio. § 1º. Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de casa unidade”.

Não é admissível que um condômino, que cumpre com suas obrigações condominiais seja compelido a pagar as despesas pessoais de outro condômino inadimplente, gerando se assim ocorresse, o enriquecimento ilícito do devedor principal.

Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu, no qual passamos a transcrever tais entendimentos:

PENHORA – Bem de família – Contribuições condominiais – Art. 3º da Lei nº 8.009, de 23-03-1990 – Precedentes. I – Consolida-se nesta Corte entendimento jurisprudencial no sentido de que passível de penhora o imóvel residencial da família, quando a execução se referir a contribuições condominiais sobre ele incidentes. Precedentes da 4ª Turma: REsp 160.710 – SP. II – Recurso não conhecido (3ª T. REsp 152.512 – SP, rel. Min. Waldemar Sveiter., 03-02-1999, m.v.) (Ricardo Valverde Credie, Bem de Família, p. 74).

Resta aceito por parte dos julgadores que o bem imóvel responde por dívidas condominiais, uma vez que se trata de obrigações oriundas da coisa e o proprietário tem o dever de cumprir com o estabelecido na convenção ou acordo entre os condôminos quanto aos gastos de manutenção do prédio, objeto da penhora.

PROCESSUAL CIVIL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO PREVISTA NO INCISO IV DO ARTIGO 3º DA LEI Nº 8.009/90. AUSÊNCIA DE ANÁLISE. 1. Ao resolver a lide, a corte de origem asseverou que o imóvel seria impenhorável, por ser o único bem do recorrido e residência de sua família, sem se manifestar a respeito da exceção, levantada na minuta do agravo de instrumento e reiterada no âmbito de embargos declaratórios, prevista no inciso IV do artigo 3º da Lei nº 8.009/90. 2. Omissão caracterizada que deve ser suprida, porquanto, em tese, pode alterar o resultado, do julgamento. 3. Recurso especial provido. (REsp 799992 (ACÓRDÃO) Ministro CASTRO MEIRA DJ 27/11/2006 p.264 Decisão: 10/10/2006)



## Ementa

PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS.

Assente, nesta Corte, o entendimento de que passível de penhora o imóvel residencial da família, por débito proveniente de contribuições condominiais. Inteligência do inciso IV do art. 3º da Lei 8.009/90. Ressalva do entendimento do Relator.

## Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso especial, mas lhe negar provimento. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Ari Pargendler, Menezes Direiro e Nilson Naves. Ausente, Justificadamente, Sr. Ministro Waldemar Zveiter. (REsp 155718 / SP RECURSO ESPECIAL 1997/0082816-6 - Ministro EDUCARDO RIBEIRO (1015) T3 - TERCEIRA TURMA 18/11/1999 DJ 28/02/2000 p. 75).

Tratando do que prevê o inciso V, neste tocante se verifica que a impenhorabilidade não ultrapassa os débitos do próprio imóvel, obrigações conhecidas com “propter rem” do mesmo artigo.

É possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem.

Precedentes: REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013; AgRg no AgRg no AREsp 198372/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 18/12/2013; AgRg no REsp 1196942/ MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe 21/11/2013; EDcl no Ag 1384275/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2012, DJe 20/03/2012; AgRg no Ag 1041751/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2010, DJe 19/04/2010; AgRg no Ag 1164999/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2009, DJe 16/10/2009; AREsp 579772/SP (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, julgado em 30/03/2015, DJe 07/04/2015; AREsp 568361/SP (decisão monocrática), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado

em 04/12/2014, DJe 10/12/2014; AREsp 163741/SP (decisão monocrática), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, julgado em 14/12/2012, DJe 01/02/2013; Ag 1076532/SP (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 28/03/2012, DJe 11/04/2012.

Diante da previsão legal e de diversos julgados, verifica-se que fica afastada a impenhorabilidade sobre os referidos débitos.

O STJ em decisão posicionou-se sobre o tema no sentido de que o bem de família pode ser penhorado para satisfazer o débito de condomínio, pois na verdade, a decisão em comento levou em conta precedente do STF, quando este declarou a constitucionalidade do inciso III do artigo 3º da Lei n. 8.009/90.

A seguir, segue a ementa da decisão, de relatoria do Ministro Luiz Fux:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO. DÉBITO PROVENIENTE DO PRÓPRIO IMÓVEL. IPTU. INTELIGÊNCIA DO INCISO IV DO ART. 3º DA LEI 8.009/90.

1. O inciso IV do art. 3º da Lei 8.009/1990 foi redigido nos seguintes termos: “Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: IV – para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;”

2. A penhorabilidade por despesas provenientes de imposto, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar tem assento exatamente no referido dispositivo, como se colhe nos seguintes precedentes: no STF, RE 439.003/SP, Rel. Min. EROS GRAU, 06.02.2007; no STJ e REsp. 160.928/SP, Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJU 25.06.01.

3. O raciocínio analógico que se impõe é o assentado pela Quarta Turma que alterou o seu posicionamento anterior para passar a admitir a penhora de imóvel residencial na execução promovida pelo condomínio para a cobrança de quotas condominiais sobre ele incidentes, inserindo a hipótese nas exceções contempladas pelo inciso

IV do art. 3º, da Lei 8.009/90. Precedentes. (REsp. 203.629/SP, Rel. Min. CESAR ROCHA, DJU 21.06.1999.)

4. Recurso especial a que se nega provimento. (STJ – REsp 1100087 / MG, Relator Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, j. 12/05/2009, DJe 03/06/2009)

#### **4.1.5 CRÉDITO REFERENTE À HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL**

No que se refere ao inciso V<sup>25</sup>, da lei em tela, entende-se como penhorável a execução de hipoteca sobre o bem imóvel residencial do casal ou entidade familiar, tendo como fundamento tanto as garantias oriundas do financiamento imobiliário, sendo objeto da garantia a hipoteca imobiliária registrada no Registro de Imóveis competente, bem como, quaisquer outras assim instituídas.

Tal inciso define que os imóveis residenciais, mesmo sendo bem de família poderão ser penhorados, em virtude de hipoteca voluntária, conforme entendimento, ainda, do Min. WALDEMAR ZVEITER, “são penhoráveis, por expressa ressalva contida no art. 3º, V, da Lei 8.009/90, os imóveis dados em garantia hipotecária da dívida exequenda”. (STJ – Resp. 79.215 – 26/06/1996).

No que tange as jurisprudências, demonstra pacificado tal entendimento, conforme se vê, em decisões abaixo colacionadas:

Processual civil. Execução. Hipoteca. Bem de família. Ressalva do art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90. Restrição ao contrato garantido pela hipoteca do bem de família. Propriedade de mais de um imóvel. Residência. – a ressalva prevista no art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90 aplica-se, tão-somente, à hipótese de execução da hipoteca que recai sobre o bem de família dado em garantia real, pelo casal ou pela entidade familiar, de determinada dívida. Assim, não há de se falar no afastamento do privilégio da impenhorabilidade na execução de outras

---

<sup>25</sup> Artigo 3º, inciso V – para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

dívidas, diversas daquela garantida pela hipoteca do bem de família. – É possível considerar impenhorável o imóvel que não é o único de propriedade da família, mas que serve de efetiva residência. Recurso especial provido. REsp 650831 / RS RECURSO ESPECIAL 2004/0066654-0 Ministra NANCY ANDRICH (1118).

IMPENHORABILIDADE. LEI N° 8.009/90. ART. 3., INCISO V. NÃO É O CREDOR HIPOTECÁRIO ALCANÇADO PELA DISCIPLINA DA LEI

N° 8009, DE 29.03.1990. HIPOTESE PECULIAR DOS AUTOS EM QUE A CREDORA NÃO AJUIZOU POR MOTIVOS JUSTIFICADOS A EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, MAS OUTRA FUNDADA EM TÍTULOS EXECUTIVOS DIVERSOS. DISSÍDIO PRETORIANO NÃO CARACTERIZADO. RECURSO ESPECIAL DE QUE NÃO SE CONHECE

Acórdão

POR UNANIMIDADE, NÃO CONHECER DO RECURSO.

REsp. 31489/GO RECURSO ESPECIAL 1993/0001284-3 Ministro BARROS MONTEIRO (1089) T4 – QUARTA TURMA 14/09/1993 DJ 11/10/1993 p. 21324.

Não há possibilidade de renúncia ao direito de impenhorabilidade, inclusive, o STJ já se manifestou no sentido de que, por se tratar de matéria de ordem pública e de interesse social, reputa-se inválida a renúncia à proteção legalmente conferida ao bem de família.

Neste sentido, STJ, Recurso Especial nº 875.687/RS:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE. LEI N. 8.009/90. RENÚNCIA INCABÍVEL. PROTEÇÃO LEGAL. NORMA DE ORDEM PÚBLICA. IMPENHORÁVEIS OS BENS MÓVEIS QUE GUARNECEM A RESIDÊNCIA DOS DEVEDORES. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. DECLARAÇÃO DE POBREZA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. **A indicação do bem à penhora, pelo devedor na execução, não implica renúncia ao benefício conferido pela Lei n. 8.009/90, pois a instituição do bem de família constitui princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada.** 2. O aparelho de televisão e outros utilitários da vida moderna atual, em regra, são impenhoráveis quando guarnecem a residência do devedor, exegese que se faz do art. 1º, § 1º, da Lei n. 8.009/90. 3. O benefício da assistência judiciária gratuita pode ser obtido pela simples afirmação do interessado de que não está em condições de pagar as custas do processo e os

honorários de advogado, sem prejuízo de sua manutenção ou de sua família, não dependendo a sua concessão de declaração firmada de próprio punho pelo hipossuficiente. A presunção legal poderá ser elidida por prova em contrário, e também o magistrado, avaliando as alegações da parte interessada ou as circunstâncias da causa, examinará as condições para o seu deferimento. 4. “Recurso especial provido”.

E veja decisão do STJ, REsp 511.023/PA:

RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA DO IMÓVEL NO QUAL RESIDEM OS EMBARGANTES - LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM - MEMBROS INTEGRANTES DA ENTIDADE FAMILIAR - NOMEAÇÃO À PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA - INEXISTÊNCIA DE RENÚNCIA AO BENEFÍCIO PREVISTO NA LEI Nº 8.009/90 - MEDIDA CAUTELAR - EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL - JULGAMENTO DESTA - PERDA DE OBJETO - PREJUDICIALIDADE - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM EXAME DO MÉRITO. 2 - **Esta Corte de Uniformização já decidiu no sentido de que a indicação do bem de família à penhora não implica renúncia ao benefício garantido pela Lei nº 8.009/90.** Precedentes (REsp nºs 526.460/RS, 684.587/TO, 208.963/PR e 759.745/SP).

A questão apresenta-se de forma ainda mais polêmica nos contratos que guardam a natureza jurídica de contrato de adesão (art. 54, Lei 8.078/90), na medida em que suas cláusulas são impostas pela instituição financeira de forma unilateral, não abrindo qualquer margem de negociação das tratativas com relação aos consumidores.

Os casos em tela foram apreciados e a penhora realizada em razão do oferecimento do devedor de um bem, mesmo que de família para garantia de débitos, pela família ou entidade familiar.

Independentemente da hipoteca ser instituída antes ou depois do imóvel ser constituído como bem de família, vale ressaltar que tal hipoteca garante a liquidação de dívida e o bem deve ser penhorado, não sendo justo haver impenhorabilidade, pois a hipoteca opera *erga omnes*.

#### **4.1.6 AQUISIÇÃO COM PRODUTO DE CRIME OU EXECUÇÃO POR CONDENAÇÃO**

Tratando do que prevê o inciso VI, do mesmo artigo, fica caracterizada que existe no “rol” das exceções a impenhorabilidade, a possibilidade de se penhorar o bem de família se este for adquirido com o produto de crime, levando em consideração qual a origem da aquisição do bem. Então, resta demonstrado no inciso ora em comento que se o imóvel caracterizado como bem de família for adquirido ou até mesmo construído com o fruto do crime, este imóvel terá a possibilidade de ser penhora, seja por qualquer devedor, sendo, neste caso uma verdadeira exceção das exceções.

Para que seja o imóvel, bem de família, passível de penhora, este deve ser comprovadamente adquirido ou construído com o produto do crime, de forma inversamente contrária, mesmo um criminoso que adquiri um imóvel de forma lícita e com recursos diversos aos taxados como crime, este imóvel torna-se impenhorável, conforme prevê a Lei 8.009 de 1990.

No que se refere a instituição desta primeira exceção a impenhorabilidade, vale destacar alguns julgados:

PENHORA – Bem de família – Imóvel adquirido com produto de crime nesse sentido – Penhorabilidade – Embargos im procedentes – Recurso não provido (JTJ – 167/141 - STJ).

Segundo leciona Rainer Czajkowski (1998, p. 180), é necessário que se faça prova de ilicitude da aquisição do imóvel considerado como bem de família,

A condição de condenação criminal transitada e julgado para se aferir a penhorabilidade do imóvel residencial adquirido com produto de crime, não impede, porém, o sequestro do mesmo, como simples medida assecuratória, nos termos do art. 125 e ss. Do CPP. Em face do seu simples caráter acautelatório, não se pode exigir condenação com tramito em julgado e nem argumentar que antes da coisa julgada, tal bem seria impenhorável, só para afastar o sequestro. Neste sentido o art. 126 do Estatuto Processual Penal que dispõe: “Para a

decretação do sequestro, bastará à existência de indícios veementes da proveniência ilícita dos bens”.

Trata-se de ora em diante do inciso apreciado na sua segunda hipótese de exceção a impenhorabilidade, no que concerne a execução de sentença penal condenatória de ressarcimento e indenização, bem como perdimento de bens, conforme previsto *in fine* do referido inciso.

Tal possibilidade depende de sentença transitada em julgado, na qual o criminoso responderá se for o caso, pelos encargos indenizatórios previstos na sentença condenatória, que por sua vez, já se configura como um título executivo judicial líquido e certo.

Destacam-se as jurisprudências acerca do assunto em tratativa, para reforçar o entendimento de tal previsão legal, exposto na segunda parte do inciso comentado:

EXECEUÇÃO – Embargos de terceiro – Impenhorabilidade – Lei nº 8.009/90 – Sentença Criminal – Extinção da punibilidade pela pena aplicada. A por pressuposto juízo de culpabilidade do agente e não se enquadra entre aquelas que permitem a incidência do art. 1525 do Código Civil, pois não nega a existência do fato nem a sua autoria. O bem adquirido com o produto do crime é penhorável na execução promovida pela vítima do delito, embora tenha sido extinta a punibilidade pelo reconhecimento, no juízo criminal, da prescrição.

Demais questões não pré-questionadas – Recurso não conhecido (4ª T., REsp. 163.786 – SP, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, J. 19-05-1998, v.u.).

PENHORA – Bem de Família – Ação indenizatória movida pelos pais de menor, vítima fatal de atropelamento – Hipótese de indenização por ilícito penal, após a condenação criminal, que exclui a incidência da Lei 8.009/90, conforme norma no inciso IV, do art. 4º, da citada lei – Nomeado o bem a penhora, voluntariamente renunciou a ré ao benefício concedido pela Lei, sendo-lhes defeso sustentar a ineficácia do ato – Embargos improcedentes – Recurso provido (6ª Câmara, AC

578.115 – SP, rel Juiz Carlos Roberto Gonçalves, j. 06-12-1994, v.u.).

No que se refere tal norma, agiu bem o legislador a tornar penhorável o bem de família adquirido com o fruto de crimes, nada mais justo que tal bem não tenha a prerrogativa de ser impenhorável, se a lei defendesse tal atitude estaria acobertando e encorajando tal delito. Desta forma, se o bem da família for adquirido através de frutos de crime, perderá a característica de impenhorabilidade. Porém, tal perda da impenhorabilidade se refere à transferência dos bens à União, através de procedimentos judiciais adequados.

#### **4.1.. CRÉDITO DECORRENTE DE FIANÇA LOCATÍCIA**

No que pertine a norma expressa no inciso VII, vale destacar que este é sem sombra de dúvidas um dos mais controversos e criticados e analisados, pelo qual se passa a tratar com maiores detalhes e fundamentos, quais que sejam, o inciso ora em tela, foi acrescentado pela Lei 8.245/1991<sup>26</sup>, que regula os procedimentos legais das locações de imóveis residenciais urbanos, veio acrescentar com base no artigo 82 da lei do inquilinato, tal inciso na Lei 8.009/90.

A exceção em comento traz incongruência, uma vez que o patrimônio do fiador é impenhorável, sem a possibilidade de exercer o benefício de ordem executando e penhorando um bem do fiador que é parte do acessório, não podendo penhorar o bem do locatário, sendo ele o contratante principal.

A fiança, que é caracterizado como um contrato acessório pelo qual o fiador assume responsabilidade pessoal por dívida alheia, tornando-se o devedor que poderá ser exigido o pagamento da obrigação assumida, pois o locador não poderá executar um único bem do locatário, devedor principal, mas

---

<sup>26</sup> Artigo 82 da Lei. 8.245/1991 – O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

“Art. 3º

VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”.



poderá penhorar e executar o bem do fiador, pois neste caso o imóvel do fiador é penhorável e do locatário é legalmente impenhorável.

O inciso ora em comento representa um importante inovação e segurança ao locador, pois mantém a utilidade e eficácia da garantia representada pela fiança locatícia, tendo um como fundamenta a proteção excessivamente ao locatário inadimplente em detrimento do fiador, que opera na relação contratual por confiança e de boa-fé, podendo ter transtornos e prejuízos inúmeros, muito além do devedor principal da relação contratual.

Tal previsão de impenhorabilidade refere-se às exceções nos contratos de locações, não identificando qual modalidade de locação, se residencial, não residencial ou predial, cobrindo quaisquer débitos relativos aos contratos de fiança locatícia. Excluir o bem de família desta modalidade de contrato é a questão mercadológica e legislativa. Outras exceções têm justificativas mais plausíveis, mas esta traz à tona a proteção de créditos advindos de contratos com autonomia de vontades e que se verifica a intenção de proteger os locadores nestas relações.

Há muito a jurisprudência tem se manifestado a favor do entendimento da possibilidade da penhora do bem de família, entendimento já consolidado no Tribunal conforme a Súmula, nº 63, não vinculante, “Cabe a incidência de penhora sobre imóvel único do fiador de contrato de locação, Lei nº 8.009/90 (art. 3º, VII) e Lei nº 8245/91”.

PROCESSO DE EXECUÇÃO – Citação por edital – Validade – Finalidade do ato – Execução – Penhora – bem de família – Fiador – Obrigação resultante de fiança – Lei nº 8.009/90. Não é passível de anulação o ato processual realizado por outra forma quando atinge a sua finalidade e dele não resulta prejuízo algum à parte. É válida a penhora do único bem do garantidor do contrato de locação posto que realizada na vigência da Lei nº 8.245/91, que introduziu, no seu art. 82, um novo caso de exclusão de impenhorabilidade do bem destinado à moradia da família, ainda mais quando a fiança fora prestada anteriormente à Lei nº 8.009/90. Recurso não conhecido (5ª T., REsp 145.003 – SP, rel. Min. Edson Vidigal, j. 07-10-1997, v.u., Bol. AASP, nº 2.040 – j, 2 a 08-02-1998). Penhora do único imóvel de fiador por falta de pagamento de aluguel

O único imóvel (bem de moradia) de pessoa que assume a condição de fiador em contrato de aluguel... concedida em contrato locatício. Mesmo sendo o imóvel o único que os executados possuam e sirva... fiadores em ...

Notícia Jurídica • Espaço Vital • 16/04/2009

É possível a penhora do único imóvel de fiador por falta de pagamento de aluguel

O único imóvel (bem de moradia) de pessoa que assume a condição de fiador em contrato de aluguel... Mesmo sendo o imóvel o único que os executados possuam e sirva de moradia à entidade familiar, frisou... um ...

Notícia Jurídica • OAB - Seccional do Rio Grande do Sul • 16/04/2009

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21922158120148260000 SP 2192215-81.2014.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 29/01/2015

Ementa: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE ÚNICO IMÓVEL DO FIADOR E AVALIAÇÃO REALIZADA HÁ QUASE CINCO ANOS. HIPÓTESE EM QUE, DIANTE DA NOTÓRIA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NOS ÚLTIMOS TEMPOS, A SIMPLES ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO VALOR ENTÃO APURADO NÃO REFLETE A REALIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO, COM FUNDAMENTO NO ART. 683, II, DO CPC. PRECEDENTES DESTA E. 34ª CÂMARA. OBSERVAÇÃO QUANTO AO FATO DE A RECORRENTE SER BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA. Agravo de instrumento provido, com observação.

É possível a penhora do único imóvel de fiador por falta de pagamento de aluguel

O único imóvel (bem de moradia) de pessoa que assume a condição de fiador em contrato de aluguel... concedida em contrato locatício. Mesmo sendo o imóvel o único que os executados possuam e sirva... Federal. A decisão ...

Notícia Jurídica • Direito Vivo • 16/04/2009

É possível a penhora do único imóvel de fiador por falta de pagamento de aluguel

O único imóvel (bem de moradia) de pessoa que assume a condição de fiador em contrato de aluguel... concedida em contrato locatício. Mesmo sendo o imóvel o único que os executados possuam e sirva... Federal. A decisão ...

Notícia Jurídica • Carta Forense • 16/04/2009

É possível a penhora do único imóvel de fiador por falta de pagamento de aluguel

O único imóvel (bem de moradia) de pessoa que assume a condição de fiador em contrato de aluguel... concedida em contrato locatício. Mesmo sendo o imóvel o único que os executados possuam e sirva... ao afirmar possuir ...

Notícia Jurídica • Jus Vigilantibus • 16/04/2009

TJ-SP - Apelação APL 00012433020108260292 SP 0001243-30.2010.8.26.0292 (TJ-SP)

Data de publicação: 17/12/2014

Ementa: Locação de Imóvel. Embargos de terceiro. Penhora de único imóvel do fiador. Ajuizamento pelo filho. Legitimidade ad causam. Reconhecimento. Fundamentação relevante. Sentença anulada. Apelo provido.

Em relação ao argumento de que a referida penhora é contrária ao disposto na Constituição Federal, sobretudo após a EC 26, principalmente no que tange o direito de moradia, confira-se o julgado do Pleno do STF, que teve como Relator o Ministro Cezar Peluso, cuja ementa é a que se segue:

EMENTA: FIADOR. Locação. Ação de despejo. Sentença de precedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de Família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. constitucionalidade do art.3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91.

Recurso extraordinário desprovido. Votos vencidos. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República. [RE 407688/SP – Recurso Extraordinário. Min. Cezar Peluso. Julgamento em 08/02/06. Órgão Julgador: Tribunal Pleno.].

Tal decisão foi prolatada, como lecionada HORA NETO<sup>27</sup>

Precisamente em 08 de fevereiro do ano presente (2006), o Supremo Tribunal Federal (STF), em sede de recurso Extraordinário nº 407688, da Relatoria do Ministro Cezar Peluso, por maioria de votos (7 votos a 3), negou provimento ao Recurso Extraordinário e, por conseguinte, manteve a decisão do Tribunal de Alçada de São Paulo, que determinou a penhora do bem de família do fiador.

Vale destacar acerca do assunto em análise, um trecho o voto do Ministro Cezar Peluso:

Daí se vê logo que não repugna à ordem constitucional que o direito social de moradia – o qual, é bom observar, se não

---

<sup>27</sup> <<http://jus2.uol.com.br>

confunde, necessariamente, com direito à propriedade imobiliária ou direito de ser proprietário do imóvel – pode, sem prejuízo doutras alternativas conformadoras, reputar-se, em certo sentido, implementado por norma jurídica que estimule ou favoreça o incremento da oferta de imóveis para fins de locação habitacional, mediante previsão de reforço das garantias contratuais dos locadores.

Vale ressaltar alguns julgados contrários à penhora do único bem imóvel:

EXECUÇÃO – PENHORA – BEM DE FAMÍLIA – FIADOR – DIREITO DE MORADIA (ARTIGO 6º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL – EMENDA Nº 26 DE 14/02/2000) – REGULAMENTAÇÃO – AUSÊNCIA – CABIMENTO. O direito de moradia introduzido no artigo 6º da Constituição Federal pela Emenda nº 26 de 14 de fevereiro de 2000, porque não regulamentado na Constituição, como nela previsto (na forma desta Constituição), tem caráter exclusivamente programático, valendo como um norte para o poder público e o legislador infraconstitucional, mas não tendo eficácia plena enquanto não regulamentado, prevalecendo destarte às exceções previstas no artigo 3º da Lei nº 8009/90, norma que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. EI 587.652-02/0 – 4ª Câmara. – Rel. Juiz AMARAL VIEIRA – Ap. c/ Ver. 605.973-00/3 – 8ª Câmara. – Rel. Juiz RENEZO LEONARDI – J)

Apresente decisão defende que se pode alegar a impenhorabilidade do bem de família valendo do que preceitua o artigo 6º da Constituição Federal, acrescentado por meio da Emenda Constitucional 26 de 14 de fevereiro de 2000. Já a decisão abaixo, enfoca tão somente a previsão legal, tendo como fundamento o que prevê o inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/90.

EXECUÇÃO – PENHORA – BEM DE FAMÍLIA – FIADOR – CABIMENTO – APLICAÇÃO DA LEI 8245/91. Quanto à impenhorabilidade do bem, de conformidade com o artigo 3º, VII da Lei 8009/90, trata-se da excepcionalidade prevista legalmente, uma vez ser resultado de dívidas contraídas por

força de fiança prestada em contrato locatício. Ap. c/ Rev. 617.242-00/8 – 7ª Câ. – Rel. Juiz AMÉRICO ANGÉLICO – J. 13.11.2001.

Muitos defendem, em julgados que impenhorabilidade do bem de família é questão de ordem pública, razão pela qual não admite renúncia pelo titular.

Precedentes: AgRg nos EDcl no REsp 1463694/MS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 13/08/2015; AgRg no AREsp 537034/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 26/08/2014, DJe 01/10/2014; REsp 1365418/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2013, DJe 16/04/2013; AgRg no AREsp 264431/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/03/2013, DJe 11/03/2013; REsp 1200112/RJ, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/08/2012, DJe 21/08/2012; REsp 1115265/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 10/05/2012; AgRg no REsp 1187442/SC, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2011, DJe 17/02/2011. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 316)

Algumas decisões sobre a impenhorabilidade do bem de família, entendem que pode ser alegada em qualquer momento processual até a sua arrematação, ainda que por meio de simples petição nos autos.

Precedentes: AgRg no AREsp 595374/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 01/09/2015; AgRg no AREsp 276014/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2014, DJe 19/12/2014; REsp 1313053/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/12/2012, DJe 15/03/2013; REsp 1345483/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 16/10/2012; AgRg no REsp 1076317/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 05/04/2011, DJe 11/04/2011; AgRg no Ag 697227/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/09/2008, DJe 08/10/2008; AgRg no REsp 853296/GO, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/11/2007, DJ 28/11/2007; RMS 11874/DF, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2006, DJe 13/11/2006; REsp 640703/PR, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/09/2005, DJ 26/09/2005. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 501)

A decisão comentada abaixo serve para ratificar o entendimento que o bem imóvel do fiador nas locações de residências é penhorável e que

havendo pagamento do devedor dos débitos do locatário, quanto do ingresso da ação regressiva este se sub-roga em todos os direitos, inclusive em penhorar o bem de família do locatário, pelo princípio da razoabilidade.

EXECUÇÃO – PENHORA – BEM DE FAMILIA – FIADOR – SUB-ROGAÇÃO NO DIREITO DO CREDOR – IMPENHORABILIDADE DO BEM DO DEVEDOR AFASTADA – CABIMENTO – EXEGESSE DO ARTIGO 3º, VII, DA LEI 8009/90 E ARTIGO 988, DO CÓDIGO CIVIL.

O fiador que paga a dívida locatícia do afiançado se sub-roga nos direitos do credor principal, mercê do que, na ação regressiva contra o afiançado, este não poderá invocar a impenhorabilidade do bem de família prevista na Lei 8009/90, uma vez que se trata de obrigação decorrente da fiança. Interpretação que ensejasse ao afiançado livrar-se do pagamento regressivo ao seu fiador, sob o escudo da impenhorabilidade do bem de família, afrontaria o conceito de justiça e vulneraria o princípio da razoabilidade. (AL 701.575-00/1 – 5ª Câmara. –Rel. Juiz PEREIRA CALÇAS – J. 27.06.2001).

TJ-RS - Apelação Cível AC 70065370199 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 30/11/2015

Ementa: DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. FOMENTO MERCANTIL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DOS FIADORES. DIREITO DE REGRESSO. POSSIBILIDADE, NO CASO CONCRETO. 1. Detém legitimidade passiva ad causam os demandados que figuraram como fiadores, pois assumiram tal condição por expressa previsão contratual. 2. Como regra, nos contratos de fomento mercantil, inexistente direito de regresso em caso de inadimplemento pelo terceiro devedor. O faturizado, ao ceder seus créditos, não pode, posteriormente, responder pela inadimplência do devedor, pois não se torna garante pelos créditos cedidos. Exceção à regra ocorre quando comprovada a emissão de títulos sem causa debendi, como no caso sub judice. Preliminar rejeitada. Apelação desprovida. (Apelação Cível Nº 70065370199, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 26/11/2015).

TJ-RS - Apelação Cível AC 70054332176 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 22/01/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXECUÇÃO. FIADORES. DÍVIDA PAGA POR FIADOR. DIREITO DE REGRESSO. PROVA TESTEMUNHAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DOS LOCATIVOS DIRETAMENTE NA IMOBILIÁRIA, CONFORME ALEGA O EMBARGANTE. EMBARGOS JULGADOS IMPROCEDENTES. PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70054332176, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Angelo Maraninchi Giannakos, Julgado em 18/12/2013)

TJ-RS - Recurso Cível 71004121489 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 29/11/2013

Ementa: AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO. FIADOR. DIREITO DE REGRESSO. SUBROGAÇÃO NOS DIREITOS DO CREDOR. PRELIMINARES DE LITISPENDÊNCIA, CARÊNCIA DE AÇÃO E ILEGITIMIDADE REPELIDAS. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO DA DISSOLUÇÃO DO CASAMENTO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. MANUTENÇÃO DA FIANÇA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. Não se cogita de litispendência com o processo de despejo, que tem objeto diverso. As demais preliminares deduzidas confundem-se com o mérito da demanda. A ausência de comunicação do término da relação matrimonial, tal como prescreve o art. 12 da Lei de Locações, faz com que continue subsistindo a locação, e a fiança, que perdura até a efetiva devolução do imóvel mesmo no caso de prorrogação por prazo indeterminado. O pagamento realizado pelo fiador, em sub-rogação, faz com que assumam a condição de credor, podendo voltar sua pretensão contra o afiançado. Nenhuma fraude resta evidenciada na cobrança, pois a imobiliária age como representante do locador, podendo emitir recibo (neste sentido não prospera o pedido de encaminhamento da matéria ao Ministério Público). A condenação vem lastreada em documentação que confirma a existência do crédito, e seus limites. Pedido de condenação em litigância de má-fé que não se sustenta, ante a procedência da demanda, assim como de direcionamento da lide contra pessoa estranha à relação processual (imobiliária). Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Recurso improvido. (Recurso Cível Nº 71004121489, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Carlos Francisco Gross, Julgado em 26/11/2013)

Contudo, Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona<sup>28</sup> (Apud, Flávio Tartuce), defende que de acordo com o Direito Civil Constitucional, se faz necessário concluir que forçoso este dispositivo de lei viola o princípio da isonomia previsto no art. 5º da CF, uma vez que se trata de forma desigual locatário e fiador.

Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho assim também concluem sustentando que:

“À luz do Direito Civil Constitucional – pois não há outra forma de pensar modernamente o Direito Civil -, parece-nos forçoso concluir que este dispositivo de lei viola o princípio da isonomia insculpido no art. 5º da CF, uma vez se trata de forma desigual locatário e fiador, embora as obrigações de ambos tenham a mesma causa jurídica: o contrato de locação” (novo Curso de Direito Civil. Volume III. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 289).

<sup>28</sup> <http://www.memesjuridico.com.br/jportal/portal.jsf?post=1616>

Esse entendimento foi inclusive reconhecido pelo Ministro Carlos Velloso (Apud, Flávio Tartuce)<sup>29</sup>, há alguns anos, em decisão monocrática pronunciada em sede de recurso extraordinário em curso perante o Supremo Tribunal Federal, nos seguintes termos:

Em trabalho doutrinário que escrevi 'Dos Direitos Sociais na Constituição do Brasil', texto básico de palestra que proferi na Universidade de Carlos III, em Madri, Espanha, no Congresso Internacional de Direito do Trabalho, sob o patrocínio da Universidade Carlos III e da ANAMATRA,, em 10.03.2003, registrei que o direito à moradia, estabelecido no art. 6º, CF, é um direito fundamental de 2ª geração – direito social que veio a ser reconhecido pela EC 26, de 2000.

O bem de família – a moradia do homem e sua família – justifica a existência de sua impenhorabilidade: Lei 8.009/90, art. 1.º Essa impenhorabilidade decorre de constituir a moradia um direito fundamental. Posto isso, veja-se a contradição: a Lei 8.245, de 1991, excepcionando o bem de família do fiador, sujeitou o seu imóvel residencial, imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, à penhora. Não há dúvida que ressalva trazida pela Lei 8.245, de 1991, inciso VII do art. 3º feriu de morte o princípio isonômico, tratando desigualmente situações iguais, esquecendo-se do velho brocardo latino: *ubi eadem ratio, ibi eadem legis* dispositivo, ou em vernáculo: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece à mesma regra de Direito. Isto quer dizer que, tendo em vista o princípio isonômico, o citado dispositivo inciso VII do art. 3º, acrescentado pela Lei 8.245/91, não foi recebido pela EC 26, de 2000 (STF, RE 352940/SP, rel. Min. Carlos Velloso, j. 25.04.2005, pendente de publicação).

Danilo Ferreira Andrade<sup>30</sup>, em recente artigo, mostrou de forma clara sua posição quanto ao tema:

---

<sup>29</sup> <http://www.memesjuridico.com.br/jportal/portal.jsf?post=1616>

<sup>30</sup> <http://jus2.uou.com.br/doutrina/texto.asp?id=4055>. Acesso em 12 out. 2017



[...] andou bem o legislador ao instituir o bem de família legal, embora tenha pecado ao lançar no ordenamento a Lei do Inquilinato (nº 8245/91), que vejo a considerar, em seu art. 82, entre as exceções à impenhorabilidade legal, a obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Este dispositivo legal, publicado em 18 de Outubro de 1991, acrescentou o inciso VII ao art. 3º da lei 8009/90, ao dispor:

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: ...

VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação (3).

Desta forma, o fiador, sendo demandado pelo locador, por dívidas assumidas pelo locatário, poderá ter seu bem de família penhorado para satisfazer o débito.

Entretanto, segundo o já citado autor, Danilo Ferreira<sup>31</sup>

É um dispositivo que, por preocupar-se exclusivamente com o desenvolvimento da indústria imobiliária, pode vir a cometer graves injustiças sociais, mesmo que não seja admitido, em regra, o erro de direito, sabe-se que a maioria dos brasileiros, ao cancelar contratos de fiança locatícia, não sabe que está colocando em risco a garantia legal da impenhorabilidade do móvel onde reside com sua família.

Seria, portanto, razoável penhorar o único imóvel de uma família desinformada onde residam a mãe viúva com seus sete filhos, em decorrência de uma dívida contraída por terceiro? É compatível com o ideal de justiça fazer com que crianças e cônjuges indefesos respondam, por atos de outrem, com o teto sob o qual se presume que estejam protegidos da violência

---

<sup>31</sup> <http://jus2.uou.com.br/doutrina/texto.asp?id=4055>. Acesso em 12 out. 2017

externa? É admissível falar-se em proporcionalidade entre um prejuízo pecuniário do locador, por inadimplência do locatário, e a penhorabilidade do único bem imóvel do fiador, onde este reside com sua família? Seria constitucional um dispositivo legal que viole o direito à moradia, recentemente inserido no rol dos direitos sociais previstos no art. 6º da Magna Carta?

Tal entendimento vem demonstrar que a instituição de impenhorabilidade do bem de família, que concerne o inciso VII 3º, é um meio de proteger os proprietários dos imóveis, dando garantia do recebimento dos alugueis, caso aja inadimplemento, pois o bem do fiador poderá ser penhorado.

Entretanto, o plenário do Supremo Tribunal Federal julgou a questão no dia 8 de fevereiro de 2006. Por maioria dos votos o STF entendeu ser constitucional a previsão do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Segundo o relator da decisão, Ministro Cezar Peluso, a lei do bem de família é clara ao prever a possibilidade de penhora do imóvel de residência de fiador de locação de imóvel urbano, sendo esta regra inafastável.

Entendeu, ainda, que a pessoa tem plena liberdade de querer ou não assumir a condição de fiadora, devendo subsumir a norma infraconstitucional se assim o faz, não havendo qualquer lesão à isonomia constitucional. Votaram com ele os Ministros Joaquim Barbosa, Gilmar Mendes, Ellen Gracie, Marco Aurélio, Sepúlveda Pertence e Nelson Jobim.

A votação não foi unânime, pois entenderam pela inconstitucionalidade os Ministros Eros Grau, Ayres Britto e Celso de Mello. Em seu voto, o Ministro Eros Grau ressaltou a grande preocupação dos civilistas em defender os preceitos constitucionais, o que é o nosso caso, apontando que a previsão do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 viola a isonomia constitucional, Isso vale repetir, porque a fiança é contrato acessório, que não pode trazer mais obrigações que o contrato principal.

Consoante expõe o autor da obra já citada neste trabalho monográfico, ilustríssimo Ricardo Credie (2006, p.77), em sua obra Bem de Família – teoria e prática, o instituto do bem de família não pode ser alegado no que concerne a igualdade entre fiador e locatário, uma vez que já encontra vencida nos tribunais:

A tese de não se tratar com igualdade fiador e locatário encontra-se vencida nos tribunais. A propósito, o locatário, em razão desta alteração do texto inicial de lei, não se beneficiará da imunidade do seu bem de família quando sofrer execução pelo crédito do fiador, que adimpliu a dívida locatícia ou respondeu por ela com o seu próprio imóvel residencial.

Ainda, segundo o autor acima citado existe um projeto em tramitação na Câmara Federal, com o intuito de excluir o inciso VII ora em apreço, pois, segundo ele (2004, p.78), este inciso está “realmente fora das finalidades do bem de família...”

Recentemente, o STJ colocou um fim nesta discussão quanto a questão da penhorabilidade do bem de família do fiador, que é tema a exceção está prevista no art. 3º VII da lei de locações.

A tese defendida pelo STJ não podemos ignorar a lei e se tornarmos o bem de família do fiador impenhorável, leva o mercado a uma instabilidade, e viola o equilíbrio contratual.

Desta forma, o Superior Tribunal de Justiça - STJ - aprovou a possibilidade e legalidade da penhorabilidade do bem de família do fiador, senão vejamos a Súmula 549:

*Súmula 549:*

*"É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação." (Resp 1.363.368).*

Desta forma, o Superior Tribunal de Justiça - STJ - aprovou a penhorabilidade do bem de família e, considerando a nova determinação, quem tiver interessado em assinar uma fiança deverá ter cuidados sobre o assunto, sendo que certamente perderá seu único imóvel, no caso do afiançado não cumprir sua obrigação perante o credor.

Enunciado da súmula 549 do STJ:

**Súmula 549/STJ - 11/07/2017. Recurso especial repetitivo. Impenhorabilidade. Bem de família. Recurso especial representativo de controvérsia. Processo civil. Direito civil. Penhora. Execução. Alegação de bem de família. Fiança. Fiador em contrato de locação. Penhorabilidade do imóvel. Lei 8.009/1990, art. 3º, VII. CF/88, art. 105, III. CPC, arts. 541 e 543-C. Lei 8.038/1990, art. 26.**

«É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.»

Decisões atualizadas sobre o tema:

Precedentes: AgRg no REsp 1364512/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 15/04/2015; AgRg no AREsp 624111/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 18/03/2015; AgRg no Ag 928463/SP, Rel. Ministro ROGERIO SCHIETTI CRUZ, SEXTA TURMA, julgado em 11/11/2014, DJe 01/12/2014; REsp 1363368/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/11/2014, DJe 21/11/2014; AgRg no REsp 1347068/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2014, DJe 15/09/2014; AgRg no RMS 24658/RJ, Rel. Ministro NEFI CORDEIRO, SEXTA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 20/06/2014; REsp 1410965/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2014, DJe 13/06/2014; REsp 1393889/PE (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, julgado em 28/09/2015, DJe 06/10/2015; ARES 325417/RS (decisão monocrática), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, julgado em 31/08/2015, DJe 09/09/2015 ARES 111014/RS (decisão monocrática), Rel. Ministro MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 24/03/2015, DJe 07/04/2015. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 552) (VIDE REPERCUSSÃO GERAL NO RE 612360 RG/SP – TEMA 295/STF)

Fica, portanto o alerta ao mercado imobiliário, para buscar alternativas concretas e seguradas para fazer valer os direitos dos locadores e exigir dos fiadores comprovação de ter em seu patrimônio algum bem imóvel e, mesmo sendo o único bem, declarado legalmente como bem de família, que informe ao

então fiador que este poderá perder o seu bem, no caso do inadimplemento das obrigações locatícias.

## 5 CONCLUSÃO:

Ao instituir a impenhorabilidade do bem de família, do imóvel residencial destinado à moradia do devedor com sua família, extensivos aos imóveis quitados, a Lei 8.009/1990 teve por finalidade assegurar uma segurança a estes beneficiários, preservar a dignidade da pessoa humana em face do inadimplemento das obrigações negociais e econômicas.

Mas tal medida foi o causador de intermináveis controvérsias e efeitos negativos que podem ser considerados como proteção inviável ao inadimplente de má-fé.

O instituto do bem de família originou-se nos EUA, na República do Texas, em 26 de janeiro de 1839, através da edição do Homestead, tendo uma notável originalidade ao reconhecer a impenhorabilidade da propriedade imóvel, urbana ou rural, ocupada e explorada pela família, em face das dívidas constituídas pelo integrante familiar, propiciando assim o resguardo de um teto ou abrigo, inalcançável pelos credores, em favor da manutenção e preservação do grupo familiar.

Apenas em 1990, foi criada nova modalidade de bem de família que passou a dar verdadeira efetividade ao instituto. Assim, no Brasil, existem atualmente duas modalidades de bem de família, que pode ser o legal ou voluntário.

O bem de família adotado no novo Código Civil introduziu o bem de família na Parte Especial, no Livro que regulamenta o Direito de Família, nos seus artigos 1.711 a 1.722. A sua instituição é complexa, pois exige vários requisitos pessoais do interessado e extenso procedimento notarial para sua conclusão.

A Lei 8.009 de 1990 disciplina o bem de família legal, ela representa grande eficácia do instituo, pois, não é necessária qualquer manifestação de

vontade para a proteção do lar familiar. Basta apenas que se enquadre na hipótese legal para fazer jus ao benefício.

Através do bem de família legal o Estado valoriza a entidade familiar em desfavor do credor, amplia a incidência do benefício, facilitando seu acesso e incluindo bens móveis do locatário e demais possuidores em situação análoga.

O bem de família legal é instrumento de proteção efetivo ao grupo familiar, contudo ele não promove a irresponsabilidade patrimonial do devedor, exclui determinados bens do seu patrimônio, tornando-se inaptos a suportar a garantia dos débitos de seus titulares, a fim de garantir a dignidade da pessoa humana, com a manutenção mínima de um lar para amparar a família no que concerne à moradia.

O instituto garante a aplicação do princípio da dignidade da pessoa humana ao proteger a família, garantindo pelo menos um lar para morar. O direito de crédito é patrimonial e não pode prevalecer sob a família. Isso porque, a família está protegida pelos direitos humanos, pelas garantias fundamentais. Para garantir a dignidade da pessoa humana e proteger a família, o direito a moradia ganhou status constitucional.

No nosso ordenamento jurídico, notadamente no Código Civil Brasileiro, existem dois regimes diversos para bens de família voluntário e involuntário, sendo o involuntário regido pela lei 8.009/1990, que por sinal é o objeto do nosso trabalho, passando a ter maior alcance do que o previsto no bem de família voluntário, que é regido pelo Código Civil. Inegavelmente, com a instituição do bem de família involuntário, pela lei especial, o instituto do bem de família passou a ter maior alcance do que o que tinha sob-regime do Código Civil.

Através da Lei comentada, a constituição do bem de Família deixou de ser um ato voluntário dos chefes de família, para ser uma norma de ordem pública o que restou caracterizado que o bem de família deixou de ser

obrigatoriamente gravado pela inalienabilidade, que impedia a alienação emergencial e diminuía o crédito do proprietário, desencorajando a instituição do bem de família voluntário.

Entende-se, finalmente que o instituto garante a aplicação dos princípios constitucionais, notadamente o princípio da dignidade da pessoa humana ao proteger a família.

O direito de crédito por ser patrimonial não deve ter prevalência ao direito à moradia e à proteção à família. No entanto, não se deve admitir que em toso os casos, tenha a família o direito à impenhorabilidade dos seus bens, seja qual for o objeto da cobrança (crédito), pois traria se assim o fosse insegurança jurídica e enriquecimento ilícito.

Obrou de forma acertada o legislador quando instituiu as exceções à impenhorabilidade do bem de família, uma vez que visa proteger as relações inerentes ao bem e outras causas que devem ser protegidas como se infere no artigo 3º, incisos I a VII da lei 8.009 de 1990.

Ao proteger tais relações, o legislador trouxe principalmente garantia quanto as responsabilidades do proprietário do bem de família, obrigando-o a cumprir com as obrigações, seja de ordem pessoais (trabalhistas), bem como, das obrigações provenientes de atos ilícitos e obrigações que derivam da coisa (do bem), denominadas como obrigações *propter rem*.

Conclui-se, portanto, que a instituição do bem de família no ordenamento jurídico brasileiro foi um grande avanço, tanto para as famílias quanto para o Estado, pois tem o condão de evitar conflitos ainda maiores, tendo como corolário o homestead, adotado nos Estados Unidos.

Tanto o bem de família legal, regido pela Lei 8.009/90, quanto o voluntário, regulado pelo Código Civil Brasileiro, de 10 de janeiro de 2002, vem modernizar as relações de devedores e credores e possibilitar que os débitos sejam exigidos nos termos e nas condições legais, levando em conta os



princípios da dignidade da pessoa humana, da função social da impenhorabilidade, do direito à moradia, entre outros.

Quanto às exceções à impenhorabilidade, agiu bem o legislador quando as instituiu em seu artigo 3º, incisos I a VII, uma vez que ofereceu proteção a certos credores, que merecem ter seus créditos defendidos e cobrados, levando em consideração os princípios da dignidade da pessoa humana, tendo o credor a prerrogativa de penhorar os bens do devedor nos casos elencados nos incisos acima mencionados.

Vale salientar que o inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009 de 1990, é o que traz maiores discussões, tanto na doutrina quanto nas jurisprudências, mesmo com decisões praticamente unânimes permitindo a penhora dos bens do fiador de locações residenciais, existem divergências inúmeras, no tocante ao princípio da isonomia, direito à moradia, dignidade da pessoa humana.

O assunto em tela está longe de ser dissecado, o que não foi o intuito deste trabalho monográfico, tendo como fundamento principal elencar e explorar todas as exceções.

Muito embora a aprovação da súmula 549 pelo Superior Tribunal de Justiça tenha decidido pela penhora do bem de família do fiador, o fato é que existem vários julgados estaduais de vão de encontro a este entendimento, defendendo a inconstitucionalidade da referida lei, alegando violações à moradia, à isonomia e à dignidade humana do fiador.

Mesmo com a decisão da superior corte, não se deve ignorar o interesse público nas relações comerciais, mesmo que esta relação tenha como princípio atividade privada.

É certo que determinadas limitações existem para proteger outros direitos que podem estar em conflito, neste caso exposto pela proteção ao mercado imobiliário e satisfação dos créditos locatícios, porém não se deve colocar no esquecimento os direitos a dignidade da pessoa humana, a boa-fé,

o direito a propriedade, a proteção a família, direito a proteção e em especial o direito a moradia.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Danilo Ferreira. O fiador e o seu bem de família em face da Lei do Inquilinato. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 7, n. 65, maio 2003. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4055>>. Acesso em: 12 out. 2017

CREDIE, Ricardo Arcoverde. Bem de Família: teoria e prática / Ricardo Arcoverde Credie.-2. ed. – São Paulo: Saraiva, 2004

CZAJKOWSKI, Rainer. Impenhorabilidade do bem de família: comentários à Lei 8.009/90. Rainer czajkowski./ Curitiba: Juruá, 1998, 3ª edição.

PATIÑO, Ana Paula Corrêa. Direito civil; direito de família. Ana Paula Corrêa Patino. São Paulo. Atlas, 2006. (Série leituras jurídicas: Provas e concursos/ V.8).

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro, Forense, 2006.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. Anotações à lei do inquilinato. Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991/Waldir de Arruda Miranda Carneiro – São Paulo: Editora Revista dos tribunais, 2000.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil. Direito de Família. Volume 6. Sexta edição. São Paulo. Editora Ática S.A – 2002

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil. Direito de Família. Volume 6. Sexta edição. São Paulo. Editora Ática S.A – 2006

FERREIRA, William Rosa – A FUNÇÃO SOCIAL DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA – Publicado no Jurisway em 10/05/2008.

GAGLIANO, Pablo Stolse e FILHO, Rodolfo Pamplona – Novo Curso de Direito Civil. Volume III. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 289.

DINIZ, Maria Helena. Dicionário Jurídico. V. 2 São Paulo: Saraiva, 1998.

[www.jurisway.com.br](http://www.jurisway.com.br)

[www.memesjurídico.com.br](http://www.memesjurídico.com.br)

<http://www.stj.gov.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp>

<https://www.conjur.com.br/>

<http://www.migalhas.com.br/>

<http://www.direitonet.com.br>

Anexos:

LEI 8.009 DE 29 DE MARÇO DE 1990



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990.**

Conversão da Medida Provisória nº 143, de 1990

Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Faço saber que o **PRESIDENTE DA REPÚBLICA** adotou a Medida Provisória nº 143, de 1990, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, NELSON CARNEIRO, Presidente do Senado Federal, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte lei:

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.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.

Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos.

Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarnecem a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo.

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

~~I - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 2015)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

~~III - pelo credor de pensão alimentícia;~~

III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; (Redação dada pela Lei nº 13.144 de 2015)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)

Art. 4º Não se beneficiará do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.

§ 1º Neste caso, poderá o juiz, na respectiva ação do credor, transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior, ou anular-lhe a venda, liberando a mais valiosa para execução ou concurso, conforme a hipótese.

§ 2º Quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis, e, nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da Constituição, à área limitada como pequena propriedade rural.

Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Art. 6º São canceladas as execuções suspensas pela Medida Provisória nº 143, de 8 de março de 1990, que deu origem a esta lei.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 29 de março de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

NELSON CARNEIRO

Este texto não substitui o publicado no DOU de 30.3.1990.

\*

## EMENDA CONSTITUCIONAL 26, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2000



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 26, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2000**

Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal.

As Mesas da Câmara dos Deputados e do Senado Federal, nos termos do § 3º do art. 60 da Constituição Federal, promulgam a seguinte Emenda ao texto constitucional:

Art. 1º O art. 6º da Constituição Federal passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição." (NR)

Art. 2º Esta Emenda Constitucional entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 14 de fevereiro de 2000.

**Mesa da Câmara dos Deputados:**

Deputado MICHEL TEMER  
 Presidente

Deputado HERÁCLITO FORTES  
 1º Vice-Presidente

Deputado SEVERINO CAVALCANTI  
 2º Vice-Presidente

Deputado UBIRATAN AGUIAR  
 1º Secretário

Deputado NELSON TRAD  
 2º Secretário

Deputado JAQUES WAGNER  
 3º Secretário

Deputado EFRAIM MORAIS  
 4º Secretário

**Mesa do Senado Federal:**

Senador ANTONIO CARLOS MAGALHÃES  
 Presidente

Senador GERALDO MELO  
 1º Vice-Presidente

Senador ADEMIR ANDRADE  
 2º Vice-Presidente

Senador RONALDO CUNHA LIMA  
 1º Secretário

Senador CARLOS PATROCÍNIO  
 2º Secretário

Senador NABOR JÚNIOR  
 3º Secretário

Senador CASILDO MALDANER  
 4º Secretário

Este texto não substitui o publicado no DOU de 15.2.2000