

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA  
FACULDADE DE DIREITO PROF. JACY DE ASSIS**

**BIANCA GONÇALVES RODRIGUES**

**HIPÓTESES DE PERDA DA PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA: DAS  
DÍVIDAS DO IMÓVEL À SUA INUTILIZAÇÃO**

**UBERLÂNDIA/MG**

**2023**

**HIPÓTESES DE PERDA DA PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA: DAS  
DÍVIDAS DO IMÓVEL À SUA INUTILIZAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito Prof. Jacy de Assis, da Universidade Federal de Uberlândia, como requisito para obtenção do título de bacharel em direito.

Orientador: Prof. *Dr. Almir Garcia Fernandes.*

UBERLÂNDIA/MG

2023

## RESUMO

Diante das dificuldades existentes na satisfação de crédito por meio das ações de execução, a impenhorabilidade se torna um tema importante a ser analisado. A partir do entendimento do processo de execução e seus princípios, observa-se que a sua finalidade, e direito do exequente, é o adimplemento do crédito, o que pode ocorrer por meio da penhora e atos expropriatórios. Por outro lado, é direito do executado ter a vida digna garantida constitucionalmente, e não ser vítima de abuso de direito na ação executiva. Nesse contexto, a impenhorabilidade do bem de família, conforme os termos da Lei nº 8.009/90, deve ser analisada com cautela. Neste artigo, é explorado o histórico do bem de família, estudados os requisitos e exceções legais acerca da proteção legal da residência familiar e observadas as decisões dos tribunais superiores. Finalmente, debate-se a situação do imóvel inutilizado.

**Palavras-chave:** processo de execução, impenhorabilidade, residência familiar, inutilização, penhora.

## ABSTRACT

Given the existing difficulties in credit satisfaction through enforcement actions, unseizability becomes an important topic to be analyzed. From the understanding of the execution process and its principles, it is observed that its purpose, and the creditor's right, is the performance of the credit, which can occur through attachment and expropriation acts. On the other hand, it is the right of the debtor to have a dignified life constitutionally guaranteed, and not to be a victim of abuse of rights in the executive action. In this context, the unseizability of the family property, in accordance with the terms of Law No. 8009/90, must be analyzed with caution. In this article, the history of the family property is analyzed, the legal requirements and exceptions regarding the legal protection of the family residence are studied, and the decisions of the superior courts are explored. Finally, the situation of the unused property is discussed.

**Keywords:** execution process, unseizability, family residence, unusability, attachment.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>1. O PROCESSO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR INSOLVENTE E A PENHORA DE BENS</b>	<b>7</b>
1.1. Bens impenhoráveis	9
<b>2. BEM DE FAMÍLIA</b>	<b>12</b>
<b>3. REQUISITOS E EXCEÇÕES DA PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA</b>	<b>15</b>
3.1 Exceções	16
<b>4. CASOS ESPECIAIS</b>	<b>19</b>
4.1 A necessidade do devedor ter residência no imóvel	19
4.2 Abrangência do termo “entidade familiar”	20
4.3 Múltiplas propriedades	21
4.4 Vaga de garagem	23
<b>5. INUTILIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>24</b>
<b>CONCLUSÃO</b>	<b>25</b>

## INTRODUÇÃO

As ações de execução por quantia certa, em sua maioria, perpassam por árduos caminhos para a obtenção de êxito. Dentre eles, tem-se o instituto da penhora de bens, por meio da qual individualiza-se determinado bem do patrimônio do executado que passa, a partir desse ato de constrição, a se sujeitar diretamente à execução (NEVES, 2021, p.1.249). No entanto, nem todos os bens são capazes de ser penhorados, e estes se denominam impenhoráveis, como é o caso do bem de família.

O tema foi tratado com maiores detalhes na Lei nº 8.009 de 1990, que em seu art. 5º conceitua o imóvel residencial familiar para os efeitos da impenhorabilidade como o único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente. Tal imóvel seria, nos termos do art. 1º da mencionada lei, impenhorável, com o objetivo de atender a normas constitucionais como o direito à vida digna, à moradia e ao mínimo existencial.

Apesar disso, o instituto da proteção conferida a esse bem apresenta, também, suas exceções, como é o caso das dívidas do próprio imóvel e demais hipóteses especificadas em lei. Não obstante, a realidade dinâmica apresenta novas situações que merecem a análise acurada do julgador, como é o caso da inutilização do bem, ou seja, situação em que o exame do caso concreto revelou que o imóvel alegado como bem de família não está sendo utilizado pela família ou para a família.

A caracterização do bem de família ocorre com o preenchimento de alguns requisitos, dentre eles a moradia permanente ou, no caso de imóvel alugado, que a renda gerada seja destinada à subsistência da entidade familiar. Logo, se o imóvel não for utilizado para as finalidades antes descritas, mesmo que seja o único imóvel da família, deve-se questionar e analisar a manutenção dessa proteção em detrimento da efetividade da tutela executiva.

É evidente e indiscutível a importância da impenhorabilidade, no entanto, deve-se ter uma análise criteriosa na sua aplicação ao caso concreto, permitindo, inclusive, a reversibilidade da declaração de impenhorabilidade quando constatada a não utilização real do bem imóvel.

O trabalho, portanto, gerará impactos relevantes ao disseminar a ideia de verificação *in loco* acerca da utilização do imóvel dito bem de família. Poderá, por fim, afetar inúmeras ações de execução nas quais não se obtém o êxito pretendido diante a impenhorabilidade do único bem que resta em nome do executado.

Para realizar o estudo e o trabalho, foi utilizado a técnica da pesquisa bibliográfica, com base em doutrinas, artigos científicos, análise jurisprudencial e legislativa, de natureza qualitativa e método de abordagem dedutivo.

De início, será necessário entender conceitos importantes que influenciam no tema. Um deles é o conceito de execução, o seu objetivo e princípios, em especial o da efetividade da tutela executiva. Isso pois, a declaração de impenhorabilidade de um bem interfere na satisfação de um processo executivo.

Após isso, será estudado a penhora de bens, em especial sua finalidade e, conseqüentemente, a impenhorabilidade. Com isso em mente, será dado início à discussão sobre bem de família, seu conceito, definição legal e doutrinária, objetivos e especificidades.

Por fim, serão analisadas as hipóteses de impenhorabilidade do bem de família, com a verificação de seus requisitos e contornos. Com a construção dessas análises, explorar-se-á as exceções à impenhorabilidade do bem de família e aspectos polêmicos para, enfim, averiguar a possibilidade de revogação da declarada impenhorabilidade de um bem imóvel, antes considerado como bem de família, em virtude da sua inutilização.

Ao final, espera-se contribuir para a discussão acerca da possibilidade de revogação da declaração de impenhorabilidade de um bem imóvel, por conta de sua inutilização, e dos meios de verificação dessa situação de fato.

## **1. O PROCESSO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR INSOLVENTE E A PENHORA DE BENS**

A tutela jurisdicional pode ser uma tutela de conhecimento, ou seja, busca reconhecer um direito, ou de execução, para fins de satisfazer o direito reconhecido, seja por meio de um título judicial ou extrajudicial. Assim, no direito processual civil brasileiro, ela depende da crise jurídica que o demandante busca solucionar por meio do processo (NEVES, 2021).

Na execução de título, o direito já existe e é certo. A existência desse direito se presume, pois consta do título que lhe dá fundamento (BENITEZ, apud BECKER, 2023, p. 43), o qual pode ser um contrato devidamente assinado pelo devedor e duas testemunhas, uma sentença condenatória, um cheque ou outros títulos que a lei determina como executivo.

Vale pontuar, brevemente, que o art. 789 do Código de Processo Civil concretizou o princípio da patrimonialidade. Assim, a execução não incide sobre o devedor, mas sim sobre

seu patrimônio, seus bens, presentes e futuros<sup>1</sup>. Dentre seus bens, há aqueles que não respondem pela execução, e serão melhor estudados em capítulo próprio.

De toda forma, a efetividade é um dos princípios que regem o direito processual civil brasileiro, em especial as ações executivas, ou seja, não basta que o direito seja reconhecido, deve ser efetivado. O art. 4º do Código de Processo Civil<sup>2</sup> reforça essa ideia, ao incluir o direito à atividade satisfativa como norma fundamental do processo civil.

Para o êxito da tutela executiva, no entanto, é necessário um sistema de tutela jurisdicional que o proporcione. Dessa forma, o Poder Judiciário se utiliza de procedimentos, medidas e regras próprias da ação de execução, com vistas a efetivar o direito garantido por um título.

Apesar disso, a efetividade é o maior desafio de uma ação executiva, já que é comum processos que perduram por anos, sem nenhum êxito ao credor. A inoperância do sistema executivo põe em risco a confiança e a segurança do sistema judicial, causa insatisfação dos jurisdicionados e descrença no Poder Judiciário.

Outro princípio também consagrado no Código de Processo Civil é o da menor onerosidade da execução, conforme seu art. 805:

Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo **modo menos gravoso para o executado**.  
Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados. (grifei)

Essa é uma cláusula geral que visa impedir o abuso do direito pelo exequente. Contudo, esse princípio não interfere no resultado a ser alcançado, mas sim na adequação e necessidade do meio utilizado (DIDIER JR. et al., 2023) para isso. Outrossim, esse princípio proporciona ao executado a escolha, entre vários bens capazes de satisfazer a dívida, aquele que menos o onerará.

Além disso, a possibilidade de escolha pelo meio menos gravoso pressupõe que os diversos meios considerados sejam igualmente aptos à tutela efetiva do direito de crédito do exequente. Nota-se, portanto, que o objetivo dessa norma é proibir a execução abusiva, valendo-se da boa-fé processual, o que é importante ter em mente quando se faz um juízo de ponderação entre o princípio da efetividade e o princípio da menor onerosidade.

---

<sup>1</sup>Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

<sup>2</sup> Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.

Por certo, o processo executivo somente será efetivo na medida em que proporcione resultados positivos, de forma real, até porque o principal objetivo da execução é que ela seja útil ao credor, isto é, que o objeto final da ação deve satisfazer a pretensão credor, sem prejudicar excessivamente o devedor. E, para isso, o Estado Juiz dispõe de instrumentos de tutela capazes de satisfazer a pretensão do exequente, como é o caso da penhora de bens.

A penhora é um instrumento processual pelo qual se realiza a constrição sobre o patrimônio do executado com vistas à garantia da execução de pagar quantia para, na sequência, haver a satisfação, direta ou indireta, do direito de crédito do exequente. Um de seus objetivos é individualizar a responsabilidade patrimonial do devedor, ou seja, a partir dela, um bem é escolhido, isolado e destinado a responder pelo débito (DIDIER JR. et al., 2023, p. 852).

Essa é uma parte importante do processo de execução e, além de individualizar o bem, exerce a função de depósito e conservação. Por fim, a penhora ainda atribui direito de preferência ao credor penhorante, ou seja, aquele que penhora primeiro um bem tem preferência sobre ele.

É a partir da penhora que um bem será levado à expropriação, convertido em pecúnia e entregue ao credor. No entanto, para ser objeto de penhora, o bem deve ter expressão econômica e não pode se enquadrar em nenhuma das hipóteses de impenhorabilidade.

### **1.1. Bens impenhoráveis**

Impenhorabilidade é uma restrição à penhora, de modo que um bem impenhorável é um bem que não se sujeita a essa restrição patrimonial e, conseqüentemente, não responde pela execução. É o que dispõe o art. 832 do Código de Processo Civil: “não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis”.

A impenhorabilidade, portanto, é uma restrição ao direito fundamental à tutela executiva. Ela limita o direito do credor de buscar a satisfação de seu crédito por meio do acervo patrimonial do devedor.

O texto legal traz diversos bens que são considerados impenhoráveis, conforme art. 833 do Código de Processo Civil:

Art. 833. São impenhoráveis:

I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;

II - os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;



- III - os vestuários, bem como os pertences de uso pessoal do executado, salvo se de elevado valor;
- IV - os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal, ressalvado o § 2º ;
- V - os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício da profissão do executado;
- VI - o seguro de vida;
- VII - os materiais necessários para obras em andamento, salvo se essas forem penhoradas;
- VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;
- IX - os recursos públicos recebidos por instituições privadas para aplicação compulsória em educação, saúde ou assistência social;
- X - a quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários-mínimos;
- XI - os recursos públicos do fundo partidário recebidos por partido político, nos termos da lei;
- XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.

Além dessas hipóteses, leis esparsas dispõem e regulamentam acerca desses e de outros bens impenhoráveis, como é o caso da Lei 8.009, de 29 de março de 1990, que dispôs acerca da impenhorabilidade do bem de família, tópico principal deste artigo.

Justifica-se a imposição da impenhorabilidade pela primazia do princípio fundamental da dignidade humana, valor base de todo nosso ordenamento jurídico, estampado no art. 1º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB):

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: (...)  
III - a dignidade da pessoa humana;

O legislador, portanto, na pretensão de garantir a dignidade da pessoa humana, estabeleceu em lei que certos bens não podem ser objeto de penhora para a satisfação do direito do credor. Em decorrência da garantia da dignidade humana, instituiu-se o patrimônio mínimo, ou seja, bens essenciais ou indispensáveis ao patrimônio que proporcionam uma vida digna ao devedor.

O patrimônio mínimo que se pretende garantir são bens que, apesar de servirem ao uso, gozo e disposição, não poderão ser expropriados forçadamente, visto que fundamentais para a vida digna do indivíduo no seio social (GIUBERTI, 2019).

Percebe-se, na verdade, que a noção de patrimônio mínimo é bastante vaga, assim como a dignidade humana, e depende de múltiplas variáveis para ser definida. A verificação do mínimo não é necessariamente pela quantidade, mas também pela qualidade do objeto. Pode-se dizer que o mínimo é um conceito apto à construção do razoável e do justo ao caso concreto, aberto, plural e poroso ao mundo contemporâneo (SILVA, 2018, apud FACHIN, 2006).

No entanto, ainda sobre os fundamentos para a impenhorabilidade de bens, nota-se que o direito à vida, um dos bens mais basilares do ser humano, e o direito à propriedade, diretamente ligado à preservação da vida humana, ambos estampados no caput do art. 5º da CRFB e o último também no inciso XXII do mencionado dispositivo, são razões para a existência de bens impenhoráveis, em especial e no que pertine ao tema deste trabalho, do bem de família:

Art. 5º 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: (...)  
XXII - é garantido o direito de propriedade;

Por sua vez, a evolução e combinação desses direitos, sem dúvidas, consolidou o direito social à moradia na ordem constitucional, no caput do art. 6º da CRFB (PIARDI, 2021), por meio da Emenda nº26, de 14 de fevereiro de 2000:

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

O direito fundamental à propriedade, é o direito do indivíduo de se tornar proprietário. A própria Constituição Federal, por sua vez, impõe limites a esse direito, ao dispor, em seus arts. 182, § 2º, 184 e 186, que toda a propriedade, tanto rural quanto urbana, deverá atender a um fim social específico e distinto. Logo, para além de seu caráter individualista, a propriedade representa o interesse coletivo, de modo que, para permanecer como propriedade privada deve produzir e cumprir sua função social, além de satisfazer, produtivamente, os interesses da coletividade (GIUBERTI, 2019)

O direito à moradia, por sua vez, é um direito social de segunda geração, pelo qual toda pessoa deve ter acesso a um lar e uma comunidade seguros para viver em paz, dignidade e saúde física e mental. Nota-se, assim, que direito à propriedade se difere de direito à moradia. E, nesse sentido, observa-se que o segundo não depende intrinsecamente do

primeiro. Nos tempos atuais, a moradia é, com bastante facilidade, alcançada por outros meios que não a propriedade. É o caso da locação e do compartilhamento de lar, situações cada dia mais comuns, já que a propriedade, que antes marcava e identificava o cidadão perante a sociedade, perdeu essa força, dando lugar ao consumo da sociedade líquida, resultado da fluidez da comercialização de bens que existe atualmente.

Assim, a impenhorabilidade de bens visa assegurar a garantia de um patrimônio mínimo do devedor. Na prática, além disso, é certo dizer que, a impenhorabilidade, visando assegurar a dignidade humana do devedor, limita o direito de crédito, o direito à propriedade, ao patrimônio mínimo e a dignidade humana do próprio credor.

## 2. BEM DE FAMÍLIA

O bem de família trata-se originalmente do imóvel utilizado como residência pela entidade familiar. De acordo com Álvaro Villaça Azevedo (2010), é um meio de garantir um asilo à família, pelo fato de tornar o imóvel domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade.

Referido autor, em sua obra Bem de Família (2010), também faz referência a conceitos de outros juristas, como Carvalho de Mendonça, que conceitua o bem de família como uma porção de bens definidos que a lei ampara e resguarda em benefício da família e da permanência do lar, estabelecendo a seu respeito a impenhorabilidade limitada e uma inalienabilidade relativa.

O surgimento da proteção ao bem de família, conforme teoria majoritária, ocorreu com a instituição do *Homestead Exemptio Act*, na República do Texas. Tal ato visava proteger o cidadão ou chefe de família, por meio da reserva, da execução, de até 50 acres de terra. Nas palavras do jurista Araken de Assis (2017, p. 367):

Lei do Texas, de 26.01.1839, autorizou a separar do domínio público a área de 50 acres, ou terreno na cidade, de valor limitado, e a mobília, utensílios, ferramentas e equipamentos, conforme o caso. O objetivo da lei era acolher numerosos colonos que, massivamente, passavam a ocupar o território, dobrando a população num reduzido espaço de tempo.

Ao longo dos anos, o instituto do *homestead* foi incorporado por vários países, inclusive no Brasil, com as necessárias adaptações para atender a sua realidade. Inicialmente, sua regulamentação foi cogitada nos arts. 2.079 a 2.090 do Projeto de Código Civil, apresentado por Coelho Rodrigues em 1893.

Araken de Assis (2017, p. 368), explica que Clóvis Beviláqua omitiu-se a respeito do bem de família e, por meio de emenda apresentada em 01.12.1912, pelo Senador Fernando Mendes de Almeida, foi incluído o assunto no Código Civil, posteriormente promulgado em 1916. Inicialmente, a impenhorabilidade do bem de família foi prevista nos arts. 70 a 73 do diploma civilista, nos seguintes termos:

Art. 70. É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio.

Parágrafo único. Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade.

Art. 71. Para o exercício desse direito é necessário que os instituidores no ato da instituição não tenham dívidas, cujo pagamento possa por ele ser prejudicado.

Parágrafo único. A isenção se refere a dívidas posteriores ao ato, e não às anteriores, se verificar que a solução destas se tornou inexecúvel em virtude de ato da instituição.

Art. 72. O prédio, nas condições acima ditas, não poderá ter outro destino, ou ser alienado, sem o consentimento dos interessados e dos seus representantes legais.

Art. 73. A instituição deverá constar de escriptura pública transcripta no registro de imóveis e publicado na imprensa e, na falta desta, na da capital do Estado.

Naquele momento, o aspecto “formal” do instituto sobressaiu aos aspectos sociais, pois exigiu, além do fato de residir no imóvel, declaração de vontade do(s) proprietários(s) e, por essa razão, apesar da importância da disposição, na prática teve pouca adesão, aplicando-se raramente (ASSIS, 2017, p. 369).

Importante notar que, de início, não foi estipulado limite de valor para o bem escolhido como residência da família. Não obstante, o Decreto Lei nº 3.200, de 19/04/1941, que dispõe sobre a proteção e organização da família, estipulou, inicialmente, o valor de 100 (cem) contos de réis para o imóvel, o qual foi progressivamente adaptado, até ser disposto que não haveria limite de valor:

Art. 19. Não será instituído em bem de família imóvel de valor superior a cem contos de réis. (Redação original)

Art. 19. Não será instituído em bem de família, imóvel de valor superior a Cr\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros). (Redação dada pela Lei nº 2.514, de 1955)

Art. 19. Não será instituído em bem de família imóvel de valor superior a 500 (quinhentas) vezes o maior salário-mínimo vigente no País. (Redação dada pela Lei nº 5.653, de 1971)

Art. 19. Não há limite de valor para o bem de família desde que o imóvel seja residência dos interessados por mais de dois anos. (Redação dada pela Lei nº 6.742, de 1979)

Contudo, no Código Civil de 2002, houve atualizações no instituto e deslocamento do tema da parte geral para a parte de direito patrimonial da família (arts. 1.711 e seguintes da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002). O bem de família foi, então, definido conforme art. 1.712 do Código Civil:

Art. 1.712. O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família.

É importante atentar-se que, no art. 1.711, o legislador dispôs, de forma expressa, que ficavam mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial<sup>3</sup>. Fazendo referência à Lei nº 8.009 de 29 de março de 1990, que dispôs sobre a impenhorabilidade do bem de família.

A disciplina desta lei extravagante não contraria a do bem de família disposto no Código Civil. Nos seus termos ficou instituída a impenhorabilidade do imóvel residencial do casal ou da entidade familiar, por qualquer dívida, salvo as exceções dos seus arts. 3º e 4º. Conforme art. 5º, para os efeitos da impenhorabilidade tratada naquela lei, “considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente”.

Álvaro Villaça Azevedo (2010, p.94), se debruçou sobre a diferenciação entre espécies de impenhorabilidade do bem de família apresentando duas formas distintas: a voluntária e a legal ou involuntária. Segundo esse autor, o bem de família voluntário decorre da vontade dos interessados, do instituidor, e não pode ultrapassar um terço do patrimônio líquido existente no momento da afetação, nos moldes preestabelecidos na lei, conforme art. 1.711 do Código Civil:

Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

A instituição desse bem é, dessa forma, ato a ser realizado por meio de escritura pública ou testamento e, portanto, não se popularizou e teve uma eficácia contida. Para sua realização, a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973) estabelece

---

<sup>3</sup> Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

as regras a serem seguidas, nos arts. 260 a 265. Atente-se que, a partir da instituição do bem de família, o seu uso fica vinculado à residência familiar, não podendo se dar utilização diversa, assim como não poderá ser vendido, tendo em vista a cláusula de inalienabilidade que o grava, necessitando de autorização judicial e anuência de todos os envolvidos para tanto (PIARDI, 2022).

Por outro lado, o bem de família involuntário ou legal, não depende da manifestação de vontade do instituidor, mas resulta da estipulação legal, pela vontade soberana do Estado, garantidora de um mínimo necessário à sobrevivência da família. É o que a Lei 8.009/1990 fixou, ou seja, a impenhorabilidade sem necessidade de ato voluntário de registro, o que possibilitou uma efetivação mais ampla da garantia do mínimo existencial e do direito à moradia.

Para os termos desta lei extravagante, no entanto, há requisitos a serem seguidos para que o bem seja declarado como residência familiar abarcado pelo instituto da impenhorabilidade. Além dos requisitos, há exceções, que sustentam o tema deste trabalho, e serão analisadas a seguir.

### **3. REQUISITOS E EXCEÇÕES DA PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA**

Foi a partir de intensa construção jurisprudencial que os termos utilizados na Lei 8.009/1990 se tornaram importantes para delinear a noção de residência familiar protegida pela impenhorabilidade, seus requisitos e exceções. Nesse sentido, será de grande valia entender as expressões utilizadas na redação de seus artigos.

No art. 1º, caput, tem-se que seria impenhorável o “imóvel residencial próprio”. Já se consagra, de início, a necessidade da propriedade pelo devedor e estabelece que imóveis comerciais são passíveis de constrição. O parágrafo único deste artigo, por sua vez, completa, “imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos”.

De importância especial para este estudo, no art. 5º, a lei considera “residência um único imóvel utilizado (...) para moradia permanente.” Daí se esclarece algumas situações, como a dos imóveis que não servem como “moradia” e a dos ocupados sem índole “permanente”, assevera Araken de Assis (2017, p.374).

Sobre a primeira situação, fica claro que, terrenos urbanos, imóveis de uso unicamente comercial ou industrial e imóveis em construção não são abarcados pela proteção dada pela Lei nº 8.009/1990 (ASSIS, 2017, p. 375), vez que não servem como moradia. Já

sobre a segunda situação, abarca as casas de veraneio em especial, que não detém o caráter de “permanente” especificado em lei e, portanto, não seria um bem impenhorável nos termos da Lei nº8.009/1990.

No caso de 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, conforme disposto no §2º do art. 4º da Lei 8.009/90.

A partir disso, observa-se que, de acordo com a lei, para um imóvel urbano ser um bem de família, deve ser um imóvel próprio, com entidade familiar que nele resida para moradia permanente.

### 3.1 Exceções

A própria legislação que instituiu a proteção do bem de família, por sua vez, trouxe as exceções, que estão contidas no seu art. 3º e merecem análise especial. Trata-se de hipóteses em que a impenhorabilidade não é oponível, ou seja, exceções à regra da impenhorabilidade da residência familiar:

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 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)

De início, quanto ao tema, Araken de Assis (2017, p. 384) ressalta que a redação do caput do art. 3º ficou aquém de seu ápice, vez que não houve delimitação clara e exaustiva

sobre quais dívidas a impenhorabilidade é oponível. E, ao utilizar da expressão “ou de outra natureza”, entende-se que o imóvel está imune de qualquer execução, salvo os casos expressamente arrolados nos incisos do art. 3º.

E, partindo para o estudo desses incisos, já quanto ao art. 3º, I, da Lei 8.009/90, havia a exclusão da proteção no caso de créditos de trabalhadores da própria residência e respectivas contribuições previdenciárias. No entanto, a Lei Complementar 150 de 01 de junho de 2015 revogou tal inciso. Araken de Assis (2017, p. 386) alega que o propósito dessa revogação era tornar a residência familiar impenhorável perante créditos trabalhistas, no entanto, tendo em vista a disposição do inciso III, tal objetivo pode ter sido frustrado, a depender da interpretação dada pelo judiciário.

Em pesquisa jurisprudencial, restou claro que a justiça trabalhista considera oponível a impenhorabilidade do bem de família para o crédito trabalhista<sup>4</sup>, ou seja, o bem de família é protegido pela Lei 8.009/90 perante dívidas trabalhistas, diante o disposto no caput do art. 3º, que expressamente prevê “a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução (...) previdenciária, trabalhista (...)”.

O inciso II do art. 3º da Lei 8.009/90, por sua vez, dispõe acerca da penhorabilidade da residência familiar na execução de crédito concedido por instituição financeira ou não, destinado à aquisição e à construção do prédio, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato. Ressalte-se que, apesar da lei especificamente falar em financiamento, deve-se compreender todo o crédito contraído para adquirir ou construir o imóvel, nos termos do julgado REsp 1.221.372/RS, da 4ª Turma do STJ (DIDIER JR et al, 2023, p. 901)

Além disso, o §1º do art. 833 do CPC dispõe que “a impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição”.

O inciso III preceitua que a impenhorabilidade não é oponível pelo credor de pensão alimentícia. De acordo com Araken de Assis (2017, p.387), “o crédito dessa natureza predomina, no plano axiológico, em relação ao direito à moradia”. O texto legal ainda resguarda o direito do companheiro ou cônjuge quanto ao imóvel, no entanto, tal proteção já é dada a partir da interpretação do art. 843 do CPC.

---

<sup>4</sup> Nesse sentido: TRT-2 00000745120125020261 SP, Relator: ALVARO ALVES NOGA, 17ª Turma - Cadeira 5, Data de Publicação: 12/05/2022 e TST - RR: 10002909120165020022, Relator: Lelio Bentes Corrêa, Data de Julgamento: 09/02/2022, 6ª Turma, Data de Publicação: 18/02/2022.



Em seguida, o art. 3º estabelece, no inciso IV, que perante o crédito tributário que tenha por fato gerador a propriedade ou a posse do prédio e respectivo terreno, a residência familiar pode ser penhorada. Nesse inciso também se inserem as taxas condominiais, vez que, caso contrário, atentar-se-ia contra a subsistência dos demais condôminos.

O inciso V, por sua vez, autoriza a penhora na execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou entidade familiar. De acordo com Araken de Assis (2017, p. 389), essa disposição representa o princípio da disponibilidade da impenhorabilidade, ou seja, o proprietário não é impedido de alienar o seu bem para solver dívidas. Nesse caso específico, distingue-se o bem de família instituído pelo Código Civil, que é inalienável, da residência familiar trazida pela Lei 8.009/90, que pode ser alienada.

A seguir, o inciso VI possibilita penhora da residência familiar por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens. Nesse caso, vale dizer que se deve aguardar o título judicial da sentença criminal, vez que não é aplicada tal exceção no caso de ação civil de reparação de danos.

Por fim, o inciso VII define que a impenhorabilidade não é oponível em crédito movido por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. Sobre o tema, explica Araken de Assis (2017, p.390) que, em 2006, no julgamento do RE 407.688/SP, o Supremo Tribunal Federal (STF) declarou constitucional o inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90 e, o il. jurista, também afirma:

E há um pormenor decisivo, bem realçado no julgamento do STF: o fiador assumiu a obrigação, voluntariamente, expondo o bem à excussão. Os argumentos da corrente que se opõem à penhorabilidade, intransigentemente, visam a eliminação da autonomia privada, nesta área, inculcando no espírito coletivo indesejável irresponsabilidade social. A ninguém é dado iludir os outros, outorgando garantia que não honrará no momento decisivo.

Mesmo após tal decisão do STF, houve divergências quanto à constitucionalidade da penhora nos casos de contrato de locação comercial. Isso pois, na edição da Tese 295, foi analisado um contrato de locação residencial, no qual se confrontaram o direito à moradia, de um lado, pelo fiador, e de outro, por toda a coletividade, vez que considerou-se que, declarar impenhorável a residência do fiador seria proteger a forma menos onerosa e mais utilizada de garantia nos contratos de locação residencial, o que exigiria outras garantias mais custosas ao locatário (FERRARI, 2022).

Nesse sentido, as argumentações que foram apresentadas ao judiciário questionaram a penhora do bem de família do fiador no caso dos contratos de locação comercial, no qual não está mais presente o direito à moradia da coletividade (FERRARI, 2022). Assim, o tema retornou ao STF, por meio do Recurso Extraordinário (RE) 1307334, com repercussão geral (Tema 1.127).

No julgamento desse recurso, proferido recentemente, em 2022, a Suprema Corte estabeleceu que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial. Prevaleceu, no julgamento, o voto do relator, ministro Alexandre de Moraes, onde estabeleceu que o direito à moradia, inserido na Constituição Federal entre os direitos sociais, não é absoluto e deve ser sopesado com a livre iniciativa do locatário em estabelecer seu empreendimento, direito fundamental também previsto na Constituição Federal (artigos 1º, inciso IV e 170, caput), e com a autonomia de vontade do fiador, que, de forma livre e espontânea, garantiu o contrato.

#### **4. CASOS ESPECIAIS**

Após analisar o tema com maiores detalhes, agora com ciência quanto aos requisitos e exceções legais, é possível explorar algumas situações nas quais o Judiciário se deparou, no caso concreto, com dúvidas quanto à incidência, aplicação e limites da Lei 8.009/90.

##### **4.1 A necessidade do devedor ter residência no imóvel**

Em primeiro lugar, sobre o requisito da moradia, observa-se que, pelo art. 70 do Código Civil de 1916, era exigido que a família residisse no imóvel para se instituir o bem de família. Ao longo das décadas houveram controvérsias acerca dessa exigência, a qual, originalmente, se fez presente também na Lei 8.009 de 1990, em seu art. 1º, ao instituir que o imóvel seria impenhorável se a dívida fosse contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam. O termo “nele residam” deixa claro a necessidade da moradia.

No entanto, a jurisprudência se debateu com o tema ao longo dos anos e foi pacificado, finalmente, a ampliação da interpretação da norma, para incorporar, na proteção legal do bem de família, o imóvel que não serve de moradia direta ao proprietário/devedor, mas com uma condição. Veja-se a Súmula 486 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), publicada em 2012 e vigente até os dias atuais:

É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.

Se a renda obtida com a locação é revertida para o orçamento familiar, cumprido estará o objetivo da norma. A partir de então, não se faz mais necessário que no imóvel residam pais ou filhos para ser declarado impenhorável em virtude da Lei nº 8.009/1990, mas que traga renda à família. O Superior Tribunal de Justiça, na verdade, sumulou entendimento que já havia sido adotado em outros julgamentos naquela corte, em datas anteriores. Como exemplo:

“BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL LOCADO. IRRELEVÂNCIA. ÚNICO BEM DOS DEVEDORES. RENDA UTILIZADA PARA A SUBSISTÊNCIA DA FAMÍLIA. INCIDÊNCIA DA LEI 8.009/90. ART. 1º. TELEOLOGIA. CIRCUNSTÂNCIAS DA CAUSA. ORIENTAÇÃO DA TURMA. RECURSO ACOLHIDO.

I - Contendo a Lei n. 8.009/90 comando normativo que restringe princípio geral do direito das obrigações, segundo o qual o patrimônio do devedor responde pelas suas dívidas, sua interpretação deve ser sempre pautada pela finalidade que a norteia, a levar em linha de consideração as circunstâncias concretas de cada caso.

II - Consoante anotado em precedente da Turma, e em interpretação teleológica e valorativa, faz jus aos benefícios da Lei 8.009/90 o devedor que, mesmo não residindo no único imóvel que lhe pertence, utiliza o valor obtido com a locação desse bem como complemento da renda familiar, considerando que o objetivo da norma é o de garantir a moradia familiar ou a subsistência da família.” (REsp n. 315.979/RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, maioria, DJU de 15.03.2004)

#### **4.2 Abrangência do termo “entidade familiar”**

Outra discussão, já superada, acerca dos requisitos para aplicação da proteção legal, é quanto à abrangência do termo “entidade familiar” do art. 1º da Lei 8.009/90. Isso porque, se apresentava ao judiciário situações em que pessoas solteiras, separadas ou viúvas defendiam a proteção de seu imóvel, com base no seu direito à moradia, enquanto que o credor argumentava a inaplicabilidade da proteção ao caso, já que não se tratava de entidade familiar.

A Súmula nº364 do STJ pacificou o assunto após, muita discussão, entender que deve ser realizada uma interpretação teleológica da lei, e não somente literal. Foi fixado que “o conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.”

Nesse sentido, observou-se que o escopo do legislador é o de proteger as pessoas, garantindo-lhes um teto para abrigar-se, em observância ao direito fundamental da pessoa humana à moradia. Veja-se interessantes julgados sobre o tema, que serviram de precedentes para a elaboração da súmula mencionada:

REsp. Civil. Imóvel. Impenhorabilidade. A Lei n. 8.009/1990, art. 1º precisa ser interpretada consoante o sentido social do texto. Estabelece limitação à regra draconiana de o patrimônio do devedor responde por suas obrigações patrimoniais. O incentivo à casa própria busca proteger as pessoas, garantindo-lhes o lugar para morar. Família, no contexto, significa instituição social de pessoas que se agrupam, normalmente por laços de casamento, união estável, ou descendência. Não se olvidem ainda os ascendentes. Seja o parentesco civil, ou natural. Compreende ainda a família substitutiva. Nessa linha, conservada a teleologia da norma, o solteiro deve receber o mesmo tratamento. Também o celibatário é digno dessa proteção. E mais. Também o viúvo, ainda que seus descendentes hajam constituído outras famílias, e como, normalmente acontece, passam a residir em outras casas. Data venia, a Lei n. 8.009/1990 não está dirigida a número de pessoas. Ao contrário - à pessoa. Solteira, casada, viúva, desquitada, divorciada, pouco importa. O sentido social da norma busca garantir um teto para cada pessoa. Só essa finalidade, data venia, põe sobre a mesa a exata extensão da lei. Caso contrário, sacrificar-se-á a interpretação teleológica para prevalecer a insuficiente interpretação literal. (REspnº 182223 / SP (1998/0052764-8) autuado em 06/08/1998, Relator(a): Min. LUIZ VICENTE CERNICCHIARO - SEXTA TURMA, Data do julgamento 19/08/1999)

Processual. Execução. Impenhorabilidade. Imóvel. Residência. Devedor solteiro e solitário. Lei n. 8.009/1990. - A interpretação teleológica do art. 1º, da Lei n. 8.009/1990, revela que a norma não se limita ao resguardo da família. Seu escopo definitivo é a proteção de um direito fundamental da pessoa humana: o direito à moradia. Se assim ocorre, não faz sentido proteger quem vive em grupo e abandonar o indivíduo que sofre o mais doloroso dos sentimentos: a solidão. - É impenhorável, por efeito do preceito contido no art. 1º da Lei n. 8.009/1990, o imóvel em que reside, sozinho, o devedor celibatário. (EREsp n. 182.223-SP, Corte Especial, DJ de 7.4.2003).

Nota-se que houve uma mudança de compreensão acerca do sentido da proteção: de proteção da família à proteção da moradia, indispensável à preservação da dignidade da pessoa (DIDIER JR. et al, 2023, p. 896).

### **4.3 Múltiplas propriedades**

Nas situações em que o devedor é proprietário de vários imóveis, os quais são utilizados como residência por ele, a lei deixa claro que a impenhorabilidade tutela a residência de menor valor, salvo o registro de bem de família, nos termos do art. 5º, parágrafo único, da Lei 8.009/1990.

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.

Vale ressaltar que, nos casos em que a família se divide em dois imóveis, por exemplo, deve-se aplicar a lei e declarar impenhorável somente o imóvel de menor valor (ASSIS, 2017, p.347). Sobre a questão, a 3ª Turma do STJ, no REsp nº1.126.173/MG, de relatoria do Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, considerou a impenhorabilidade de dois imóveis do devedor, um no qual ele residia com sua esposa e outro no qual viviam as filhas, nascidas de relação extraconjugal.<sup>5</sup>

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIROS. PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL NO QUAL RESIDEM FILHAS DO EXECUTADO. BEM DE FAMÍLIA. CONCEITO AMPLO DE ENTIDADE FAMILIAR. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA. 1. “A interpretação teleológica do Art. 1º, da Lei 8.009/90, revela que a norma não se limita ao resguardo da família. Seu escopo definitivo é a proteção de um direito fundamental da pessoa humana: o direito à moradia” (E REsp 182.223/SP, Corte Especial, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ 6/2/2002). 2. A impenhorabilidade do bem de família visa resguardar não somente o casal, mas o sentido amplo de entidade familiar. Assim, no caso de separação dos membros da família, como na hipótese em comento, a entidade familiar, para efeitos de impenhorabilidade de bem, não se extingue, ao revés, surge em duplicidade: uma composta pelos cônjuges e outra composta pelas filhas de um dos cônjuges. Precedentes. 3. A finalidade da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, tornando seus bens impenhoráveis, mas, sim, reitera-se, a proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo. 4. Recurso especial provido para restabelecer a sentença (REsp nº 1.126.173 / MG, Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, Relator Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 09/04/2013, DJe 12/04/2013)

Nessa situação de múltiplas propriedades, portanto, deve-se considerar, primeiro, se todas elas são utilizadas como residência. Assim, imóveis não utilizados ou utilizados para fins diversos, já não seriam analisados dessa forma. Após isso, deve-se analisar se há instituição convencional do bem de família, vez que, se houver, aquele será o bem impenhorável, mesmo se for de maior valor (respeitado o limite de um terço do patrimônio líquido na época de afetação). Caso, na situação concreta, não haja a instituição convencional

---

<sup>5</sup> Nesse caso, Fredie Didier Jr. et al (2023, p. 898) explica que o devedor alegou, de início, a impenhorabilidade de sua residência e indicou à penhora outro imóvel e, em seguida, defendeu que aquele bem também seria impenhorável. Para o doutrinador, o fato do autor ter indicado o bem à penhora impediria futura alegação de impenhorabilidade desse mesmo bem, havendo preclusão nos termos do art. 278 do CPC. Por outro lado, há o entendimento, conforme Piardi (2022), de que a indicação de bem de família à penhora seria nula, mesmo que pelos seus titulares, ressalvados os casos excepcionais tratados em lei.

do bem, deve-se declarar impenhorável somente o imóvel de menor valor, atendendo ao disposto no art. 5º da Lei 8.009/90.

É possível que mais de um imóvel seja declarado como bem de família, conforme decisão apresentada acima, mas, para tanto, é importante que seja demonstrada a divisão da família na residência desses bens, e por motivos justificáveis, evitando que o instituto seja utilizado de má-fé para fraudar a execução.

#### **4.4 Vaga de garagem**

O Superior Tribunal de Justiça também definiu, por meio de súmula, que a vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis é passível de penhora. Isso significa que, ainda que vinculada a um apartamento residencial impenhorável, a vaga com matrícula própria pode ser penhorada. Trata-se da Súmula 449 do STJ.

Ressalte-se, sobre o tema, que há entendimentos de que, mesmo sem a matrícula individualizada da vaga de garagem, é possível o seu desmembramento, quando não descaracterizar o imóvel, para fins de penhora.

Tal recurso foi utilizado, por exemplo, pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento do Agravo de Instrumento 2214532-34.2018.8.26.0000. No caso, o imóvel residencial possuía três vagas de garagem e, considerando a inércia do devedor em satisfazer o débito, entendeu-se possível, apesar de dificultoso, o desmembramento de duas vagas de garagem para posterior alienação e satisfação do débito.

Esse recurso é interessante uma vez que resguarda o direito de moradia do devedor, lhe tomando apenas parte de seu patrimônio e, mesmo que seu imóvel venha a perder seu valor, a proteção ao bem de família, pretendida pelo legislador, resta assegurada. Essa solução equaciona a relação entre credor e devedor de uma melhor forma.

Fredie Didier Jr. et al (2023, p. 900), por sua vez, apresenta situação importante para o caso: a garagem só pode ser penhorada em execuções promovidas por pessoa que não seja estranha ao condomínio. Isso porque, de acordo com referido jurista, houve uma inalienabilidade relativa criada pela Lei nº12.607/2012, que alterou a redação do §1º do art. 1.331 do Código Civil<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. §1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

Nesse sentido, na decisão do Agravo de Instrumento citado acima, foi ressaltado que, se a convenção de condomínio não permitir a aquisição de vagas por terceiros que não fazem parte do condomínio, elas devem ser oferecidas somente aos condôminos. Assim, a decisão encontrou uma saída para possibilitar a penhora por qualquer devedor mas a alienação somente nos termos da convenção condominial.

## 5. INUTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Após serem vistas diversas situações e entendimentos sobre o tema da impenhorabilidade do bem de família, é fácil constatar que, um imóvel que esteja desocupado, ou seja, vazio e inutilizado, não apresenta o caráter de garantir a moradia familiar.

Nesse sentido, o imóvel que não se destina a ser residência da família, ou a trazer renda para a subsistência familiar, por meio da locação, por exemplo, é penhorável em todos os seus termos. O Superior Tribunal de Justiça também já decidiu nesse sentido, declarando que o imóvel residencial desocupado é penhorável, vez que, no caso concreto, não se destinava a “garantir a moradia familiar ou a subsistência da família” (ASSIS, 2017, p.376).

Conforme Informativo de Jurisprudência número 453 do STJ, em referido julgado, foi constatado que, o fato de a entidade familiar não utilizar o único imóvel como residência, por si só, não descaracteriza a proteção da impenhorabilidade dada ao bem. No entanto, essa proteção não alcança imóveis comprovadamente desabitados. Veja-se ementa do julgado:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DESOCUPADO. 1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 3. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o fato de a entidade familiar não utilizar o único imóvel como residência não o descaracteriza automaticamente, sendo suficiente à proteção legal que seja utilizado em proveito da família, como a locação para garantir a subsistência da entidade familiar. 4. Neste processo, todavia, o único imóvel do devedor encontra-se desocupado e, portanto, não há como conceder a esse a proteção legal da impenhorabilidade do bem de família, nos termos do art. 1º da Lei 8.009/90, pois não se destina a garantir a moradia familiar ou a subsistência da família. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (STJ - REsp: 1005546 SP 2007/0265795-8, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 26/10/2010, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/02/2011)

Diante disso, mesmo que seja o único imóvel em nome do devedor, se não houver utilização em proveito da família, não há sentido em declarar impenhorabilidade por ser residência familiar. Conforme ensina Fredie Didier Jr. et al (2023, p.897), se a família possui um único imóvel nessa situação, ele não está abrangido pela impenhorabilidade prevista na lei, vez que há uma limitação da proteção legal de acordo com a finalidade legislativa, que é a proteção da moradia.

Note-se, também, que o estado de um imóvel se altera ao longo do tempo. Isso significa que um bem anteriormente declarado como impenhorável por ser residência familiar pode, em um segundo momento, ser desocupado e inutilizado pela família. Nesses casos, o imóvel que antes era impenhorável, passa a ser passível de constrição.

Assim, mesmo que haja decisão judicial transitada em julgado atestando que o bem é protegido e não responderá pela dívida, esta pode e deve ser revista, diante a existência de fatos supervenientes. Para tanto, o exequente detém o ônus de provar a alteração do estado de utilização do bem, o que pode ser feito inclusive de modo judicial, por meio de Oficial de Justiça.

## CONCLUSÃO

O presente estudo analisou as diferentes hipóteses de perda da proteção legal da impenhorabilidade dada ao imóvel considerado como bem de família, desde aspectos polêmicos até os casos em que se constata sua inutilização.

Constatou-se, de início, que a execução tem um objetivo claro, qual seja, satisfazer o direito do exequente, representado por um título. Em outras palavras, ela deve ser útil ao credor, atendendo sua pretensão. No entanto, há limites a serem respeitados dentro de um processo executivo, em atenção às garantias constitucionais do indivíduo, em especial do executado, neste caso.

Apesar disso, não se pode descuidar que o exequente, como indivíduo, também detém seus direitos que, pela inadimplência do executado, são violados e, nesse sentido, é também importante que seja garantida efetividade à execução. A efetividade de um processo deve ser também consequência direta da atuação do Poder Judiciário, sob pena deste ser ainda mais desacreditado em seu poder de garantidor dos direitos.

Ao longo do trabalho analisou-se os aspectos da impenhorabilidade do bem de família, seja do tipo convencional, instituído por meio do Código Civil e condicionado ao



registro, seja o legal, que independe de registro e é disposto pela Lei nº8.009/1990, a qual nos interessa ao tema deste artigo.

Várias situações, cada uma com complexidade própria, surgem para que o judiciário se debruce e aplique a melhor solução, de acordo com a legislação, para o impasse. Algumas já estão pacificadas e, inclusive, sumuladas, como é o caso do imóvel que é locado e a renda obtida é destinada à subsistência familiar, e o imóvel de pessoas solteiras, separadas e viúvas.

O caso da inutilização do imóvel, por sua vez, se faz interessante uma vez que, ao alegar que o imóvel é impenhorável por previsão legal, para a finalidade de proteção da moradia familiar, o proprietário apresenta comportamento contraditório. Não é plausível a ideia de que o imóvel é destinado a garantir a moradia familiar se, na verdade, não é utilizado para nenhuma finalidade. Nessa situação, é inconcebível impedir o credor de satisfazer seu direito, por meio da penhora e posteriores atos expropriatórios.

Vale destacar também que, uma vez declarada a impenhorabilidade do imóvel nos termos da Lei nº8.009/90, deve ser possível a reversão dessa decisão se constatado que, ao longo do processo, o imóvel deixou de se encaixar nos requisitos legais. É importante, nesse sentido, que o exequente esteja atento à essa possibilidade, diligenciando como necessário, apresentando provas em juízo e pugnando pela revisão diante a nova realidade do caso concreto.

Para a verificação da situação real e atual do bem, torna-se essencial que seja implantado na praxe forense a verificação *in loco* da situação atual do imóvel, até mesmo como diligência do juízo. Essa situação se faz importante, já que não são incomuns os casos que trazem dúvida acerca da possibilidade de penhora do bem, seja pela ausência de documentação, seja pelas alegações contraditórias.

Nesse sentido, a verificação, por Oficial de Justiça, no imóvel, durante alguns meses sucessivos, em finais de semanas e horários alternados, certificando toda a identificação do bem e situação de habitação, traz segurança para aplicação da lei protetiva em detrimento do direito do credor em ver seu crédito adimplido.

Com isso, conclui-se este estudo acerca das exceções à impenhorabilidade do bem de família e casos especiais, com atenção ao contexto de inutilização do imóvel. Apresentou-se, por fim, a necessidade de verificação da realidade do imóvel e possibilidade de reversão da decisão que tenha declarado impenhorável o bem, se constatados fatos supervenientes.

## REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução / Araken de Assis**. - 19 ed. rev., atual. e ampl.. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de Família / Álvaro Villaça Azevedo**. - 6. ed. - São Paulo: Atlas, 2010. ISBN 978-85-224-5898-1.

BECKER, Rodrigo Frantz. **Manual Do Processo De Execução Dos Títulos Judiciais E Extrajudiciais**. 3. ed. [S. l.]: JUSPODIVM, 2023. 696 p. ISBN 9788544240588.

DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de; CUNHA, Leonardo Carneiro da. **Curso de Direito Processual Civil - V.5 Execução**. 13. ed. rev. atual. e aum. São Paulo: Juspodivm, 2023. 1184 p. ISBN 9788544242605.

FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto Jurídico Do Patrimônio Mínimo**. – 2ª ed. Revista e atualizada / Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 1.

FERRARI, Fabio Barizon. **A impenhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação comercial**. São Paulo, 2022, Disponível em:  
<https://repositorio.pucsp.br/handle/handle/31494>. Acesso em: 15 abr. 2023.

GIUBERTI, Vander S. **Impenhorabilidade e (In)Efetividade da Execução Por Expropriação: Da Teoria Geral ao Bem de Família**. Universidade Federal Do Espírito Santo Programa De Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito. Vitória/ES, 2019. Disponível em:  
<https://repositorio.ufes.br/bitstream/10/11328/1/Vander%20Giuberti%20-%20final.pdf>. Acesso em 02 jan. 2023.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual De Direito Processual Civil - Volume Único / Daniel Amorim Assumpção Neves** - 13 ed. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2021. 1840 p.

NEVES, Emanuela de Oliveira. **Princípio do contraditório na execução de título extrajudicial**. 37 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa, Brasília, 2022.

PIARDI, Marcelo Silva. **A (im)penhorabilidade do bem de família e o direito à moradia. IBDFAM - Instituto Brasileiro de Direito de Família**, [S. l.], 21 jan. 2022. Disponível em:  
<https://ibdfam.org.br/artigos/1781/A+%28im%29penhorabilidade+do+bem+de+fam%C3%ADlia+e+o+direito+%C3%A0+moradia>. Acesso em: 19 jan. 2023.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. [S. l.], 29 mar. 1990. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm). Acesso em: 15 jul. 2022.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. [S. l.], 16 mar. 2015. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm). Acesso em: 15 jul. 2022.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Constituição Da República Federativa do Brasil de 1988**, de 5 de outubro de 1988. [S. l.]. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 15 jul. 2022.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. [S. l.]. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm). Acesso: 13 dez. 2022.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. [S.l.]. Disponível: [planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 13 dez.2022.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Decreto-Lei nº 3.200, de 19 de abril de 1941**. Dispõe sobre a organização e proteção da família. [S. l.], 19 abr. 1941. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del3200.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3200.htm). Acesso em: 13 dez. 2022.

SILVA, I.P. **Bem de família sob a ótica civil-constitucional: o afastamento do caráter absoluto da impenhorabilidade e o seu impacto nas garantias constitucionais**. 2018. 89 f. Monografia (Graduação em Direito) – UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO, Rio de Janeiro, 2018.