



## PROTEÇÃO AO BEM DE FAMÍLIA

### PROTECTION OF FAMILY WELL

### PROTECCIÓN DEL BIEN FAMILIAR

Elizabeth Bolzan<sup>1</sup>, Claudia Helena do Vale Pascoal Rodrigues<sup>2</sup>

<https://doi.org/10.47820/recima21.v4i1.3553>

PUBLICADO: 06/2023

#### RESUMO

O referido trabalho tem por objetivo abordar alguns aspectos e a importância de se explicar e esclarecer a Lei nº 8.009/1990 de Impenhorabilidade do Bem de Família. Uma legislação condizente com o direito moderno, assegurado pela legislação para que, caso algum membro da entidade familiar adquira dívidas, o imóvel não possa ser penhorado. Esta lei assegura aos que passam por dificuldades financeiras, uma vida digna, sem privação de sua moradia. Atenta-se, acima de tudo, esclarecer o tema, analisando os controversos que o cercam em sua aplicabilidade prática. A inserção do bem de família na legislação brasileira pode ser considerada uma vitória social em razão de sua destacada importância, principalmente entre as classes mais baixas, resguardando o único imóvel que a família tiver para não ser dado como garantia em uma dívida.

**PALAVRAS-CHAVE:** Bem de Família. Exceções à Impenhorabilidade do bem de família. Proteção ao bem de família.

#### ABSTRACT

*This work aims to address some aspects and the importance of explaining and clarifying Law No. 8.009/1990 of Unseizability of the Family Property. Legislation consistent with modern law, ensured by legislation so that, if any member of the family entity acquires debts, the property cannot be pledged. This Law guarantees those who are experiencing financial difficulties a dignified life, without deprivation of their housing. It aims, above all, to clarify the theme, analyzing the controversies that surround it in its practical applicability. The inclusion of the family property in Brazilian legislation can be considered a social victory due to its outstanding importance, especially among the lower classes, protecting the only property that the family has so that it is not given as collateral for a debt.*

**KEYWORDS:** Family Good. Exceptions to the unseizability of family property. Protection of the family.

#### RESUMEN

*Este trabajo tiene como objetivo abordar algunos aspectos y la importancia de explicar y aclarar la Ley Nº 8.009/1990 de Inembargabilidad de la Propiedad Familiar. Legislación coherente con el derecho moderno, garantizada por la legislación para que, si algún miembro de la entidad familiar adquiere deudas, la propiedad no pueda ser pignorada. Esta Ley garantiza a quienes atraviesan dificultades económicas una vida digna, sin privación de su vivienda. Pretende, sobre todo, aclarar el tema, analizando las controversias que lo rodean en su aplicabilidad práctica. La inclusión de la propiedad familiar en la legislación brasileña puede considerarse una victoria social debido a su importancia sobresaliente, especialmente entre las clases bajas, protegiendo la única propiedad que tiene la familia para que no se dé como garantía de una deuda.*

**PALABRAS CLAVE:** Bem de Família. Exceções à Impenhorabilidade do bem de família. Proteção ao bem de família.

---

<sup>1</sup> Bacharelanda em Direito da Faculdade Cristo Rei – FACCREI. E-mail: ebethbolzam@gmail.com

<sup>2</sup> Graduada em Direito pela UEL – 2011, Pós-graduada em Direito e Processo Penal pela UEL – 2013, Mestranda em Ensino pela UENP 2021 – em andamento. E-mail: claudia@faccrei.edu.br

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho verificou a legalidade da possibilidade de penhora de bem de família, com suas exceções elencados na Lei 8.009 de 1990. Com a evolução da sociedade, houve um grande crescimento de demandas judiciais e uma das áreas que houve um imensurável aumento de demandas foi a execução de títulos judiciais ou extrajudiciais o que atinge os bens patrimoniais do executado.

Com a edição da Lei 8.009/90 que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, este passou a ser legal, e a excluir da penhora o imóvel residencial de qualquer brasileiro, independente da classe social, frente a execuções de qualquer espécie, salvo algumas poucas exceções como por exemplo o fiador. Abordou-se alguns aspectos da lei de impenhorabilidade do bem de família onde estão enumeradas as situações relacionadas à exceção da impenhorabilidade e legislação condizente que norteia o que é bem de família e quais são as hipóteses de penhorabilidade.

Na legislação mencionada acima, em seu artigo 3º inciso VI, podemos visualizar os casos com exceções de impenhorabilidade situações essas que são totalmente legais e hipóteses reais de penhorabilidade do bem de família, não deixando dúvidas em relação a sua redação. Dentre as alternativas encontradas pelo exequente na solvência de seu débito utiliza-se, por exemplo, os bens imóveis. Todavia, neste ponto surge um grande transtorno, vez que há situações que referido bem patrimonial é o lar de uma família.

Procurou-se demonstrar a aplicação da norma ao caso concreto e a impenhorabilidade do bem de família, e suas exceções, mostrando os parâmetros utilizados para a sua penhorabilidade, verificando se os critérios utilizados para a impenhorabilidade do bem de família estão sendo aplicados corretamente e analisar o princípio da proporcionalidade como requisito fundamental do instituto. Por esta razão, o legislador precisou se posicionar e decidir em quais ocasiões uma família inteira poderia ficar ao ar livre, garantindo-se a dívida por penhora da citada morada, gerando lacunas pela qual o julgador pode ponderar qual bem jurídico tem maior relevância frente a uma execução.

O presente estudo constitui-se como uma pesquisa exploratória, haja vista que ela se baseia na familiarização doutrinária, jurisprudencial, normativa e literária, sendo analisados os aspectos dos bens de família e sua impenhorabilidade.

Em relação à pesquisa, ela é tratada como básica. Essa pesquisa é focada na compreensão do conceito de bens de família visando analisar sua impenhorabilidade.

A abordagem qualitativa é a utilizada para o desenvolvimento. Dado que o objetivo estabelecido é aprofundar-se nos conhecimentos sobre a importância da impenhorabilidade dos bens de família.

O método dedutivo é um processo de análise de informação que nos leva a um resultado. Como nessa pesquisa visa encontrar entendimentos baseando-se em análise literária, nas leis e na jurisprudência, o método dedutivo será o empregado na pesquisa.

Para o desenvolvimento do trabalho foi utilizado duas técnicas de pesquisas. A pesquisa bibliográfica, por essa fundamentar-se em estudos que se baseiam em fontes bibliográficas (livros, artigos, entre outros). A pesquisa documental, por valer-se de matérias que não receberam tratamento analítico, mas que podem ser reelaboradas. Portanto, essas técnicas são ideais para a presente pesquisa.

## **1 BEM DE FAMÍLIA**

### **1.1 Conceito de bem de família**

De acordo com Maria Helena Diniz (2002), a razão pelo qual a lei instituiu o bem de família legal é proteger um único imóvel o qual a pessoa tem para abrigar sua família. Essa proteção vem também para combater a ganância de entidades financeiras e/ou agiotas e outros elementos, que se apoderam de pequenos patrimônios de seus devedores de formas não justas.

Segundo ela, vivemos em um país onde há muita pobreza, onde muitas pessoas não têm uma moradia digna para se viver e muitos preferem estar nas ruas e entrarem no mundo do crime, ao invés de construir um lar. O bem de família legal e imóvel destinado para moradia, fica isento de execução por dívidas, exceto as relativas de impostos incidentes sobre a mesma propriedade, sendo este um benefício automático e obrigatório que não se necessita do proprietário, toda a família que tiver um só imóvel que reside terá assegurada a imunidade contra a penhora por dívida sobre qualquer membro familiar.

Esse bem imóvel que a autora sempre fala em proteção e o bem que uma entidade familiar tem, porém ela não pode dar como forma de pagamento de dívida nem o proprietário e nenhum membro da família que vive naquele imóvel, porém tem suas exceções que abordaremos no decorrer pois uma família que só tem uma única moradia para se viver não pode ver seu imóvel sendo penhorado por dívida.

Neste norte, a Lei 8.009/90 de Impenhorabilidade do Bem de Família, de acordo com Souza (2018) é uma legislação condizente com o direito moderno, de cunho social e humanitário, garantindo que o imóvel residencial não sofrerá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal ou previdenciária. Sendo assim, a inserção do bem de família na legislação brasileira pode ser considerada uma vitória social em razão de sua destacada importância, principalmente entre as classes menos favorecidas. (FERNANDES; FARIAS, 2017).

### **1.2 Historicidade**

Segundo Azevedo (1999), o modelo de bem de família adotado no Brasil teve inspiração no modelo norte-americano "*homestead*", instituído no ordenamento jurídico daquele país em 1839 no estado do Texas quando devido a uma grave crise econômica famílias emigraram para tal estado e com medo de serem perseguidas pelos credores exigiram do governo estadual garantias para sua fixação no novo território.

Na busca de ajudar os novos habitantes o governo do Texas declarou isentos de execução judicial por dívidas os imóveis residenciais urbanos ou rurais de até 50 acres e tempos depois a maior parte dos Estados Unidos da América já adotava o "*homestead*".

Entretanto, para receber o título da terra era necessário cumprir alguns requisitos, dentre eles, a permanência no local durante cinco anos, o cultivo e a produção na terra e a criação de benfeitorias. Através do êxito alcançado no estado do Texas, o "*homestead*" espalhou-se por toda a República dos Estados Unidos através da Lei Federal americana de 20 de maio de 1862, tal sucesso ultrapassou limites territoriais, atingindo diversos países e povos, inclusive o Brasil.

Segundo Lemos (2008), o primeiro instituto semelhante ao do bem de família a ser introduzido no ordenamento jurídico brasileiro, veio através do regulamento 737 de 25/11/1850 o qual isentava de penhora certos bens do devedor executado. Contudo, o imóvel utilizado pelo devedor como residência não era abrangido pelo benefício, sendo inserido definitivamente no Código Civil de 1916 e regulado de início na parte geral desta legislação no "Livro da Pessoas" e somente após muita discussão houve a transferência do tema para o "Livro dos Bens", nos artigos 70 a 73.

Com a promulgação da Lei 8.009/90, o imóvel destinado ao bem de família garantiu-se pela regra impenhorável, ressalvadas as exceções contidas na própria Lei. Em 2002 com a entrada em vigor do novo Código Civil, o tema foi tratado na nova legislação civil que trouxe nos artigos 1.711 a 1.722 algumas inovações. Dentre elas destacam-se a possibilidade do bem de família abranger os valores mobiliários, ser instituído por terceiros e a execução de despesas condominiais, sendo esta última, exceção à regra da impenhorabilidade (AZEVEDO, 1999).

O autor (AZEVEDO, 1996) aborda também que no Brasil o Bem de Família foi reconhecido por meio asilo para família que tenha um imóvel onde ela se instale como domicilia tornando-o impenhorável, enquanto forem vivos e os filhos complete a maioridade.

Segundo Azevedo (1999), a venda do bem herdado pelos filhos era considerada uma desonra, já que assim como a crença e o culto era passado de geração para geração para os herdeiros, o direito e o dever de manter o lar, também o eram. Posteriormente, no período do Império romano, com as alterações na sociedade e na família latina a necessidade de defesa do patrimônio familiar firmou-se por cláusulas de inalienabilidade criadas nos testamentos. Havia entre os romanos a figura do pater famílias que era o chefe de família, a quem pertencia todos os bens.

Outra faceta protetora da instituição familiar utilizada, foi o fideicomisso, uma espécie de disposição testamentária em que o testador estipula ao herdeiro a obrigação de transmitir a outro sob algumas condições a herança ou legado, ou seja, caso o herdeiro não cumprisse suas obrigações e condições, os membros da família pediriam um fideicomisso, tendo um fideicomissário no lugar daquele como um substituto. Embora no Direito Romano não tenha existido o bem de família como conhecemos ele criou mecanismos para a proteção da propriedade familiar e foi um marco para a concepção do que se tem hoje sobre este assunto (AZEVEDO, 1999).

### **1.3 Classificação**

#### **1.3.1 Bem de Família Voluntário**

De acordo com Casabona (2004), o bem de família voluntário é um patrimônio especial, que foi estabelecido juridicamente, com o intuito principal de garantir a sobrevivência de uma família.

O código Civil de 1916 abrangeu o tema em quatro artigos apenas nos artigos 70 a 73, assim, com várias lacunas abertas e a carência legislativa, em 2002 o novo Código Civil que surgia, ampliou o rol de artigos para 12, sendo os artigos 1.711 a 1.722, juntamente com a Lei 8.009 de 1990. No meio período entre as promulgações dos Códigos/leis, foi-se criado diversas legislações para complementar a regulação que era falha, e dentre elas, por exemplo, a Lei 6.742 de 5 de dezembro de 1979, que aderiu uma característica muito importante para configuração do bem como sendo de família, que foi o requisito de 02 anos de residência e afastar a limitação de valor do bem.

O bem de família voluntário, descrito na Lei 8.009/90 e no Código Civil de 2002, mais precisamente no art. 1.711, nos traz que deverá ser formalizado por escritura pública ou testamento, considerando que a partir do registro do respectivo título no registro de imóveis. No entanto após o registro, o imóvel passa a ser impenhorável por dívidas futuras, com retificação do art. 1.715 do Código Civil de 2002, o qual escreve algumas exceções, vejamos: “Art. 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio” (BRASIL, 2002).

Nos dias atuais, costuma-se apenas instituir o bem de família de forma voluntária nos cartórios, quando a família possui mais de um imóvel utilizado como residência e os proprietários não queiram que qualquer tipo de penhora recaia sobre o bem.

O código Civil versou sobre o bem de família voluntário, protegendo também os bens móveis, os acessórios e os valores imobiliários e trazendo que não englobam nesta característica os bens imóveis comerciais ou industriais, prédios de lazer ou então terreno sem construção, uma vez, que estes perdem a característica de habitável por uma entidade familiar, com exceção do terreno que estiver em construção, como esta explicito na REsp 1.087.727-GO.

PROCESSUAL CIVIL. CAUTELAR DE ARRESTO. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. CONSTRUÇÃO ANTERIOR SOBRE TERRENO. ART. 5º DA LEI 8.009/1990. VENCIMENTO DA DÍVIDA. IMPENHORABILIDADE RECONHECIDA. I. O vencimento da dívida exequenda durante a construção de imóvel sobre terreno de propriedade da devedora, não afasta a incidência da Lei n. 8.009/1990, de modo que o imóvel fica a salvo da penhora, por constituir bem de família. II. Recurso especial conhecido e provido. STJ - REsp: 1087727-GO 2008/0197710-3, Relator: Ministro ALDIR ASSARINHO JUNIOR, Data de Julgamento: 06/10/2009, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 16/11/2009.

No caso de morte de ambos os cônjuges e a moradia dos filhos, o bem de família involuntário se extinguirá, desde que não estejam sujeitos à curatela como descrito no artigo 1.722 do Código Civil de 2002, ou por ordem do Juiz, por tanto à requerimento dos interessados, desde que se comprove a impossibilidade da manutenção do bem de família nas condições em que foi instituído, conforme está no Código Civil artigo 1.719.

### 1.3.2 Bem de Família Involuntário ou Legal

O bem de família involuntário ou legal, surgiu no intuito de proteger o seio familiar, principalmente das que não possuem condições ou mesmo, não tenham acesso às informações suficientes para proteger sua moradia.

Regulamentada pela Lei nº 8.009/1990, o bem de família involuntário se caracteriza independentemente da iniciativa do proprietário e é de suma importância não confundir o bem de família voluntário com a impenhorabilidade imposta pela Lei mencionada acima.

Santiago (2004), traz que o principal efeito do bem de família involuntário é a impenhorabilidade que recai sobre ele, e que na hipótese de haver vários imóveis utilizados como residência, a lei protege apenas um o que recai sobre o de menor valor.

O artigo 1º da Lei n. 8009/90 esclarece que o imóvel familiar não será afetado pela penhorabilidade, inclusive, a lei no parágrafo único do artigo 1º traz que a impenhorabilidade também 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.

Uma das diferenças entre o bem de família voluntário e o involuntário, está na proteção do estado; Fernandes e Farias (2017), aduz que:

“O próprio Estado é o instituidor, impondo o bem de família, por norma pública, em defesa da célula familiar. Assim, fica a família defendida pelo próprio estado. Devido ao fato de tal instituto ser voltado para as classes menos favorecidas, o mesmo não goza da garantia de inalienabilidade, isto porque muitas vezes a moradia destas famílias é o único bem de valor que possam vender para uma eventual necessidade de dinheiro”.

## **2 BEM DE FAMÍLIA NO NOVO CÓDIGO CIVIL E O REGISTRO DE IMÓVEIS**

Este capítulo tem como objetivo salientar o bem de família no Código Civil, e o que ele pode influenciar e suas exceções.

### **2.1 Conceito Do Novo Código Civil**

De acordo com Fioranelli (2001), volta a se preocupar com a importância do bem de família voluntária, que se expressa a grande vontade de manifestação em escrito público, que será muito bem detalhado no novo código civil, que continuará sendo pouco utilizado em face do bem de família da Lei 8.009/90, que independe de iniciativa para sua construção.

Requer implantar sua utilização, de complexa efetivação, o novo diploma apresenta profundas alterações e inovações reclamadas por renomados doutrinadores, com adoção do entendimento já sedimentado na jurisprudência.

Os artigos 1.711 a 1.722 do novo estatuto proveem, de forma expressa e peremptória, a constituição voluntária do bem de família, com o registro obrigatório no ofício imobiliário da situação do bem, que é o abrigo ou proteção do bem de família. Afasta-se, de vez, a dúvida de que, com o advento da Lei 8.009/90, o regime único do bem de família seria o da citada lei, em face da revogação das disposições legais até então vigentes, subsistem, lado a lado, voluntário e o involuntário — ou legal-, com objetivos idênticos (FIORANELLI, 2001).

Em regra, o instituidor pode assegurar o bem familiar da impenhorabilidade, ou qualquer dos bens próprios, ainda que não esteja no mais baixo valor, pois prevalecera sempre a escolha voluntária sobre a determinação legal, como diz o artigo 1.711 *caput* do Código Civil.

### **2.2 Registro do registro**

Ainda escrito pelo autor Fioranelli (2001), o registro, por força do contido nos artigos 1.714 do código civil, e 261 da Lei 6.015/73, que diz sobre o regulamento dos registros públicos, apresenta uma eficácia constitutiva, provocando a sua publicidade como o conhecimento “*erga omnes*”, tem aptidão para resguardar a boa-fé de terceiros. Se a propriedade é adquirida pelo registro (art.1.277) de igual maneira os efeitos do ato solene, formal e jurídico surgindo pela manifestação de vontade são

irradiados pelo registro obrigatório, desencadeando, nesse momento, o efeito declarativo ou de mera notícia, convalidante de fato ou ato jurídico precedente, em que o originário teria simplesmente a finalidade de colmatar direito preexistente.

### **2.3 Conceito de família e o novo código**

O citado artigo 1.711 alargou o conceito de família, que já era previsto na Constituição de 1988, abarcando todas as entidades familiares. Não mais aquele oriundo do casamento civil, agora estendido para comunidades nascidas da união estável ou mesmo formadas por um dos pais e sua prole, considerados entidades familiares e merecedoras de proteção estatal. Não há mais restrição à proteção de entidade familiar, instituída por esta ou aquela forma, mesmo as pessoas solteiras, por não ser o estado civil o definidor do âmbito de sua incidência, se constituir com seus filhos uma família monoparental (FIORANELLI, 2001).

#### **2.3.1 Valor do Bem de Família**

O legislador impôs limites de um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, como o evidente propósito de evitar fraude contra credores, preservando o restante do patrimônio para fazer frente a eventuais dívidas anteriores.

O respeitado desembargador José de Mello Junqueira fez oportuna observação não só criticando como alertando os registradores sobre o dispositivo alterado:

“Hipótese interessante e para a qual devemos estar atentos: se uma pessoa for proprietária de única moradia e adquirir uma segunda casa, de maior valor que a primeira, ela não poderá instituir bem de família. Limitar-se o bem de família sobre a primeira moradia. Isso porque, uma vez que a segunda é maior valor, superará o terço do patrimônio. Como e quem deverá exigir o cumprimento desse limite. A Lei 6.015/73 regulamentou a instituição do bem de família na esfera registral (art.260 a 265). Essa Lei devera disciplinar, também, a prova do valor do bem. Caberá ao registro submeter ao juiz a sua dívida (FIONARELLI, 2001)”.

De qual forma, a lavratura do ato constituição é declaração expressa a ser feita pelos institutos de que o imóvel oferecido em bem de família não ultrapassa o valor do limite permitido, que responderão pela sua veracidade em face de terceiros, uma vez que não é de responsabilidade do notário ou do registrador impossibilitados que estão de questionar o cumprimento do citado dispositivo.

#### **2.3.2 Embargos à Penhora e à Execução – Lei 8.009/90 – Inconstitucionalidade Formal – MP – Requisitos de Urgência – Impenhorabilidade**

Gunha (2016), relatou em seu trabalho que dada a promulgação da Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família, foi-se questionado sua constitucionalidade em frente ao princípio da sujeição do patrimônio do devedor à execução de suas dívidas. O questionamento não perdurou em razão da promulgação da Lei nº 8.009/90, onde estabeleceu que o bem é da família do devedor e não do devedor.

Quanto aos dispositivos individualmente considerados, a doutrina é divergente em relação à constitucionalidade do inciso VII do artigo 3º da Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família, que

permite a penhora por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. Este inciso foi acrescentado à Lei nº 8.009/90 pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato).

Ainda segundo Gunha (2016), atualmente, no Superior Tribunal de Justiça prevalece o entendimento de que é constitucional a penhorabilidade do imóvel do fiador, o que também era acolhido pelo extinto Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, em sua maioria. As jurisprudências, em sua maior parte, afirmam ser constitucional a exceção trazida pela Lei de Impenhorabilidade, não afrontando o direito de moradia previsto no artigo 6º da Constituição Federal.

O Tribunal de Justiça do Paraná já firmou posicionamento nos dois sentidos, admitindo a penhora do bem de família do fiador em alguns casos e em outros considerando a medida contrária aos preceitos do ordenamento jurídico brasileiro. Na doutrina, uma posição minoritária entende a penhorabilidade do bem de família do fiador inconstitucional, por violar o princípio da isonomia (artigo 5º, "caput", da Constituição Federal) e o princípio da dignidade humana (artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal). Argumenta-se que o devedor principal (o locatário) não pode ter o seu bem de família penhorado, enquanto o fiador (em regra devedor subsidiário, nos termos do artigo 827 do Código Civil) pode suportar a constrição. A lesão ao princípio da isonomia reside no fato da fiança ser contrato acessório, que não pode trazer mais obrigações que o contrato principal de locação (GUNHA, 2016).

Ainda, argumenta-se que haveria desrespeito à proteção constitucional de moradia, prevista no artigo 6º da Magna Carta, uma das exteriorizações do princípio da dignidade da pessoa humana.

Segundo Gagliano (2003), 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 artigo 5º da CF, uma vez que trata de forma desigual locatário e fiador, embora as obrigações de ambos tenham a mesma causa jurídica: o contrato de locação. Czajkowski (1998/2002) e Marmitt (1995) criticam explicitamente o inciso VII, alegando haver injustiça para com o fiador ao colocá-lo em posição de inferioridade ao locatário. Em um ordenamento civil justo e solidário, o contrato não pode fugir de sua concepção social, sendo certo que a interpretação de inconstitucionalidade do inciso VII do artigo 3º da Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família mantém relação direta com o princípio da função social dos contratos.

O princípio da função social dos contratos está consagrado no Novo Código Civil, artigo 421, que dispõe que: "A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato". Este princípio está ligado à proteção dos direitos inerentes à dignidade da pessoa humana e seu principal escopo é equilibrar as relações jurídicas para que não haja preponderância de uma parte sobre a outra.

A nova legislação civil deixa evidente que há uma nova tendência de interpretação e aplicação das normas do Direito Civil. Nessa nova tendência, as relações e negócios jurídicos devem atender aos anseios do princípio da função social dos contratos, bem como aos demais princípios consagrados pela Constituição Federal. Nesse sentido, pode-se afirmar que sendo a fiança um contrato acessório ao contrato de locação, ambos devem ser interpretados conforme os preceitos contidos no princípio da isonomia, no princípio da dignidade da pessoa humana e no princípio da função social dos contratos.



### 3 EXCEÇÕES A IMPENHORABILIDADE

Bem sabemos que o bem de família, conceituado como o imóvel utilizado para residência familiar, independente de qual seja a entidade familiar, conforme enunciado da súmula 364 do STJ, onde traz o conceito de impenhorabilidade de bem de família que abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.

A morada da família e determinados móveis e equipamentos que a guarnecem são impenhoráveis de acordo com os preceitos ditados pela Lei 8.009/90. Entretanto, mesmo tutelando a entidade familiar ao salvaguardar seus móveis e imóveis, a mesma lei estabeleceu também regras de exceção, relacionadas nos incisos I a VII, de seu artigo 3º.

Segundo Diniz (2006), o bem de família tratado no Código Civil "é um prédio ou parcela do patrimônio que os cônjuges, ou entidade familiar, destinam para abrigo e domicílio desta, com a cláusula de ficar isento da execução por dívidas futuras".

DINIZ dispõe que:

"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".

Conforme o artigo 1.711 do Código Civil, o patrimônio destinado ao bem de família não deve ultrapassar um terço do patrimônio líquido total do instituidor ao tempo da instituição. É importante ressaltar que esta regra não se aplica ao bem de família legal regulado pela Lei nº 8.009/90, mas tão somente ao bem de família facultativo, com previsão na legislação civil.

Ressalte-se que a impenhorabilidade prevista no Código Civil é distinta da impenhorabilidade estatuída pela Lei nº 8.009/90. O Codex regula a impenhorabilidade convencional, instituída por ato de vontade. Já a Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família regula a impenhorabilidade involuntária, que independe de vontade e é imposta pela lei (SANTOS, 2003).

É possível que o bem de família possa ser penhorado, se o executado for condenado criminalmente pelo mesmo fato. Ou seja, essa decisão partiu da Quarta Turma do Superior Tribunal da Justiça (STJ), ao analisar recurso em se alegava a nulidade da penhora de um imóvel, tendo em vista a não inclusão da circunstância na execução prevista pelo Inciso VI do artigo 3º da Lei 8.009/90.

O Tribunal entendeu que se tem influência da condenação penal na esfera Civil é caso que se aplica execução prevista no inciso VI do artigo 3º da Lei 8.009/90. Desde que idêntico os fundamentos de fato que embasaram a decisão, mesmo não se tratando de liquidação e execução direta do título estabelecido no âmbito criminal.

A Lei 8.009/90 instituiu a impenhorabilidade do bem de família, como um instrumento de tutela do direito de moradia e dispõe a impossibilidade da penhora nos casos de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários ou que nela residam. O caso criminal onde a parte envolvida dera que dar o seu bem imóvel como garantia de penhora será analisado o fato em que se gerou o crime o caso em que o STJ

julgo foi um acidente de trânsito onde as partes envolvidas fizeram um acordo quando já havia uma sentença em trânsito em julgado, por lesão corporal culposa onde se tramitou no âmbito civil. O STJ entendeu que na execução ou cumprimento da sentença homologada de acordo entre as partes, deve ser reconhecida a penhorabilidade se o executado foi condenado criminalmente pelo mesmo fato, caso em que se aplica a execução prevista no artigo 3º da Lei 8.009/90 (ACQUAVIVA, 2002).

### 3.1 Financiamento para Construção ou Aquisição do Imóvel

A execução por crédito de financiamento para se construir ou requerer um imóvel é outra exceção que cabe a impenhorabilidade. O bem de família será penhorável de acordo com o que o titular do crédito impor decorrente ao financiamento que foi para construção ou aquisição do imóvel, dentro dos limites dos créditos que foi firmado em contrato, os acréscimos são feitos por juros, multas correção monetária e multas contratuais.

O imóvel que se referimos e o de exclusividade e que se faz moradia do devedor da família, somente esse imóvel será penhorado ao assumir a dívida para a construção ou aquisição. Em relação a outras dívidas do devedor o bem continua sendo impenhorável.

### 3.2 Credores de pensão alimentícia

Antes de adentrar no assunto de penhora do bem de família sobre dívida de pensão alimentícia, vale ressaltar que, a pensão, conforme artigo 1.694 do Código Civil brasileiro, é um valor devido quando quem os pretende não tem bens suficientes, nem pode prover, pelo seu trabalho, à própria manutenção, e aquele, de quem se reclamam, pode fornecê-los, sem desfalque do necessário ao seu sustento, podendo este, ser devido aos filhos, ex-cônjuges, ex-companheiros de união estável e pais.

Contudo, a Lei 8.009/1990, no inciso III, do artigo 3º, destaca que o bem de família é penhorável em caso de dívida de pensão alimentícia, *in verbis*:

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

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; (...)."

Com relação a esta exceção da lei, houve diversos julgados onde reforça-se a possibilidade descrita no inciso acima, um desses precedentes está no Agravo Regimental da Quarta Turma, nº 409389 de São Paulo, conforme é possível verificar abaixo:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. CRÉDITO ORIUNDO DE OBRIGAÇÃO ALIMENTAR. DÍVIDA PRETÉRITA. PENHORA. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a natureza do crédito alimentar não se altera com o mero decurso do tempo. Precedentes. 2. Desse modo, a impenhorabilidade do bem de família não se aplica às execuções de dívidas oriundas de pensão alimentícia, em razão da exceção prevista expressamente no artigo 3º, III, da Lei 8.009/90. Precedentes. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ - AgRg no AREsp: 409389 SP 2013/0337361-4, relator: ministro

RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 28/04/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/05/2015)".

Desta forma, fica evidenciado que ainda que o devedor possua apenas um bem imóvel, caracterizado como bem de residência de entidade familiar, seja ele bem legal ou involuntário, pode este ser penhorado para satisfazer a dívida alimentícia.

### **3.3 Penhora de apartamento por despesas condominiais**

Outra exceção a impenhorabilidade do bem de família diz respeito às dívidas de apartamento por despesas condominiais, a própria lei, no artigo 3º, inciso IV, juntamente com o Código Civil, trata a respeito deste tema.

As dívidas de condomínios, após passadas por sua ordem de cobranças e penhoras, como no caso de bens móveis, pode resultar em penhora do imóvel, mesmo que este não tenha sido parte na ação de cobrança. A Lei 8.009/90, no seu artigo 3º nos traz, que: "IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar".

Corroborando, neste entendimento, o artigo 1.715 do Código Civil: "O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio".

Segundo a Ministra Nancy Andrighi, em recurso ao STJ, a obrigação de pagamento das despesas de condomínios é natureza "*propter rem*", ou seja, da própria coisa. No mesmo sentido, no julgado REsp 1.345.331, foi firmada a tese de que "o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto".

### **3.4 Penhora do bem de família do fiador**

A penhora do bem de família encontra outra possibilidade no caso expresso do artigo 3º, inciso VII da Lei 8.009/90, onde traz que: VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, sendo este artigo incluído na lei 8.245/91 onde se trata da lei do inquilinato.

Tal previsão gerou inúmeras discussões a respeito de este, ser inconstitucional, colidindo de frente com o princípio da isonomia, uma vez que o fiador e locatário não são tratados de forma igualitária, ficando o imóvel do locatário como impenhorável e do fiador não se adequando a esta característica.

Diversos entendimentos a respeito foram explanados, sendo um deles, de que o locatário e o fiador não possuem a mesma obrigação, sendo que o locatário se responsabiliza por obrigações assumidas no contrato de locação e o fiador traz a luz do negócio jurídico a garantia da quitação.

Mesmo já possuindo sumula discernente ao assunto, no caso da 549 do STJ, a discussão se percorreu fortemente dentre os juristas, o qual o STJ teve novamente que afirmar a possibilidade de penhora do bem de família no REsp 1.363.368, onde afirmou o ministro Luis Felipe Salomão:

"O fiador, no pleno exercício de seu direito de propriedade de usar, gozar e dispor da coisa (Código Civil, artigo 1.228), pode afiançar, por escrito (CC, artigo 819), o

contrato de locação (residencial ou comercial), abrindo mão da impenhorabilidade do seu bem de família, por sua livre e espontânea vontade, no âmbito de sua autonomia privada, de sua autodeterminação”.

Ainda nesse mesmo cenário, o magistrado mencionado acima relatou que as cortes superiores passaram a discutir se o fato de a locação ser residencial ou comercial teria impacto na regra de penhorabilidade do bem de família do fiador e após vários julgamentos, em maio de 2022, o STF decidiu pela constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação seja ela residencial, ou seja, comercial.

#### **4 CONSIDERAÇÕES**

Diante do estudo realizado, verificou-se que o bem de família e sua impenhorabilidade é um tema bem complexo e bem relevante, tem em vista que é de cunho social, mas com tratamento legislativo, algumas vezes inadequado, dando margens a interpretações equivocadas.

O Novo Código Civil descreveu os preceitos legais sobre o bem de família facilitando então entendimento, o qual é destinado ao Direito de Família nos artigos 1.740 a 1.751, em que passam por tratamento do bem de família apenas na perspectiva convencional, sem incorporarem a aplicação que a Lei nº 8.009/90 introduziu, beneficiando a generalidade das habitações familiares próprias.

A Lei nº 8009/90 tem o objetivo de defesa do bem de família e não, proteger o devedor, mas sim, o bem-estar da família, evidenciando uma vitória social e sua importância na sociedade, então se verifica que haja um equilíbrio no ordenamento jurídico a própria lei contém exceções, evitando a má-fé por parte do devedor. Analisando mas profundamente, nota-se uma falta de seriedade legislativa, tendo em vista na aplicação da referida lei, além de defender uma generalizada indulgência nas relações econômicas, exagera com argumentos colocando o devedor como vítima e o credor como vilão, contrariando o próprio objetivo, vendo que as pessoas não são tão vítimas assim, mesmo porque elas entram em dívidas e são induzidas a dar seu único bem como garantia, sabendo que se não pagar sua dívida pode sim perder o seu único patrimônio, elas entram sem pensar nas consequências e quando vê estão penhorando o seu bem, que futuramente seria deixado para filhos ou dependentes.

Torna-se necessário um estudo de cada caso sobre a conduta das partes e as condições de vida do devedor para que indique se há razoabilidade na aplicação da lei integralmente, parcialmente ou não aplicá-la.

As normas de direito material existem para em situações necessárias aplicar coativamente o ordenamento jurídico material. Sendo assim, a Lei 8.009/90 caracteriza-se como de ordem pública e de interesse público, podendo ser declarados de ofício impenhoráveis os bens relacionados na lei.

Com base em fundamentos que a doutrina já consagrou e pautada em decisões judiciais já existentes, chegou-se à conclusão de não ser inconstitucional as normas contidas na Lei 8.009/90. A lei não fez menção expressa no sentido de ab-rogar ou derogar qualquer sistema normativo, apenas revogou as disposições em contrário. A limitação à impenhorabilidade tem razões diversas, como origem humanitária, política, ético-social, técnico econômica; e funda-se em um princípio clássico da execução forçada moderna, segundo a qual a execução não deve levar o executado a uma situação

incompatível com a dignidade da pessoa humana. Sabe-se que a regra na lei brasileira é a penhorabilidade; a exceção à impenhorabilidade.

A impenhorabilidade é a regra, de acordo com a Lei no. 8.009/90. No entanto, prevê várias exceções, como a não aplicação aos créditos trabalhistas, crédito decorrente de financiamento de imóvel, créditos alimentares, créditos tributários oriundos do imóvel, crédito hipotecário e crédito de fiança locatícia. De todas as exceções mencionadas, a última parece ser a mais inadequada, vez que coloca o fiador em situação de inferioridade ao próprio devedor. Pois, ao garantir a impenhorabilidade dos bens do devedor-locatário, assim como dos bens que guarnecem a residência, permite a lei a penhorabilidade do imóvel residencial do fiador e de sua família.

O advento da Lei 8.245/91 que acrescentou a exclusão da impenhorabilidade por obrigação de fiança concedida em contrato de locação. Por fim, torna-se necessário salientar que esta pesquisa não tem a presunção de finalizar os estudos sobre o tema, e nem mesmo fixar esta abordagem como única e inquestionável condição de trabalhar o assunto.

## REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Alvaro Villaça. **Bem de família**: comentários à lei 8009/90. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

BASTOS, C. L.; KELLER, V. **Aprendendo a aprender**. Petrópolis: Vozes, 1995.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 25 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Diário Oficial da União, Rio de Janeiro. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 25 jun. 2022.

BRASIL. STJ. Acórdão nº 1829.663. **Imóvel Pode Ser Penhorado Sem Que Proprietário Tenha Figurado na Ação de Cobrança de Dívida Condominial**. Portal STJ, 07 jan. 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Imovel-pode-serpenhorado-sem-que-proprietario-tenha-figurado-na-acao-de-cobranca-de-dividacondominial.aspx>. Acesso em: 16 nov. 2022.

BRASIL. STJ. Acórdão nº 1976.743. **Bem de Família Pode Ser Penhorado Por Dívida de Contrato de Empreitada Global Para Construção do Imóvel**. Portal STJ, 07 jun. 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/07062022-Bemde-familia-pode-ser-penhorado-por-divida-de-contrato-de-empreitada-global-paraconstrucao-do-imovel-.aspx>. Acesso em: 25 jun. 2022.

BRASIL. STJ. Recurso Repetitivo. **Tribunal confirma validade de penhora do bem de família dado por fiador em garantia de locação comercial ou residencial**. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/21062022Tribunal-confirma-validade-de-penhora-do-bem-de-familia-dado-por-fiador-emgarantia-delocacao-comercial-ou.aspx>. Acessado em: 16 out. 2022.

CASABONA, Carlos María. **Genética e Direito**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. Vol 5.

DUTRA, Maristela Aparecida. **Da Impenhorabilidade do bem de Família**. [S. l.: s. n.], 2011. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/231277738.pdf>. Acesso em: 26 set. 2022.

FERNANDES, Eristón Carlos Barroso; FARIAS, Isadora Veras. Bem de família e a proteção do ordenamento jurídico. **Revista Jus Navigandi**, 23 nov. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/62243/bem-de-familia-e-aprotecao-do-ordenamento-juridico/2>. Acesso em: 26 set. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito de Família**. 9. ed. São Paulo, Saraiva: 2012. v. VI.

GUNHA, Luiz Fabiano Campos. **A IMPENHORABILIDADE RELATIVA DO BEM DE FAMÍLIA, EM DETRIMENTO AO DIREITO À MORADIA**. 2016. 62 f. Monografia (Especialização) - Curso de Direito, Faculdade Campo Real, Guarapuava, 2016. Disponível em: <https://docplayer.com.br/43748781-Luiz-fabiano-campos-gunha-a-impenhorabilidade-relativa-do-bem-de-familia-em-detrimento-ao-direito-a-moradia.html>. Acesso em: 02 nov. 2022.

LEMOS, Helio Chin da Silva. A Impenhorabilidade do bem de família. **Arquivo de Material Puc Goiás**, Goiás, p. 1-15. 2008. Disponível em: <http://professor.pucgoias.edu.br/SiteDocente/admin/arquivosUpload/12035/material/Bem%20de%20fam%C3%ADlia.pdf>. Acesso em: 01 nov. 2022.

MARMITT, Arnaldo. **Bem de família**. Rio de Janeiro: Aide, 1995.

SANTIAGO, Mariana Ribeiro. Bem de Família. **Jus Navigandi**, Teresina, 11 jul 2004. Disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=5428>. Acessado em: 15 ago. 2022.

SANTOS, Marcione pereira dos. **Bem de Família: voluntário legal**. São Paulo: Saraiva, 2003.

SOUZA, Lucas Neves de. **A (IM) PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DE VALOR SUNTUOSO**. 2018. 48 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/27773>. Acesso em: 26 set. 2022.