

---

## Lei protege apenas imóvel onde reside a família

A impenhorabilidade assegurada ao imóvel destinado à residência da família atinge somente o próprio bem. Não pode ser ampliada aos outros imóveis pertencentes à família. O entendimento unânime é da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Para os ministros, a exceção prevista na Lei 8009/90 não incide sobre o “imóvel pertencente ao devedor que, porém, não lhe serve de moradia”. Com a decisão, o comerciante de São Paulo, Luiz Carlos Fraia – que apesar de ser proprietário de quatro prédios com oito casas, mora em local alugado – terá seus imóveis penhorados.

O advogado Luiz Matarazzo Silva entrou com um processo cobrando de Luiz Fraia R\$ 90 mil. Matarazzo teria emprestado a quantia a Fraia em janeiro de 1995. O empréstimo, vencido em maio do mesmo ano, não teria sido quitado por Fraia. Assim, Matarazzo resolveu cobrar os valores na Justiça.

Para garantir o pagamento da dívida, o Juízo de primeiro grau penhorou os imóveis pertencentes a Fraia. Mas o devedor entrou com embargos à execução para livrar da penhora um dos bens. De acordo com o processo, apesar da família não morar no local, o aluguel por ele cobrado estaria custeando a locação do imóvel onde residem. E isto justificaria sua retirada da penhora.

O Juízo de primeiro grau rejeitou o pedido mantendo a penhora sobre todos os imóveis. Luiz Fraia apelou ao Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, que confirmou a sentença. O TAC-SP também aplicou uma multa de 10% sobre o valor atualizado da dívida entendendo que o apelo teria sido abusivo.

Inconformado, Fraia recorreu ao STJ alegando que a inserção da frase “ou da entidade familiar” na Lei 8009/90 indicaria a proteção ao imóvel, independentemente “do mesmo servir ou não como residência da família”. Ele lembrou uma decisão da Quarta Turma do STJ garantindo a impenhorabilidade de um bem de família alugado. Também pediu que o STJ cancelasse a multa aplicada pelo Tribunal de São Paulo.

O ministro Carlos Alberto Menezes Direito, relator do processo, rejeitou o recurso, mantendo a decisão do TAC-SP. Segundo o ministro, o julgado da Quarta Turma destacado pelo devedor estaria mencionando “a existência de um único bem, que estava locado para servir como fonte de renda para a subsistência da família, que passa a morar em prédio alugado”.

“Aqui o recorrente tem diversos imóveis alugados, não servindo a Lei especial de regência para resguardar a fonte de renda do locador, mas, sim, para preservar a residência da família”, concluiu.

Processo: RESP 299652

### Date Created

21/08/2001