



Único imóvel, mesmo que alugado, é impenhorável.

A locação a terceiros do único imóvel de propriedade da família não afasta o benefício legal da impenhorabilidade do bem. O entendimento é da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça. A Turma não acolheu o pedido da Fazenda Pública do estado de Minas Gerais para penhorar imóvel locado de sócio-gerente em uma execução fiscal.

Mário Henrique Aguiar opôs embargos do devedor contra a Fazenda estadual para que fosse excluído de penhora o seu imóvel, “primeiro por não ser responsável pela dívida, segundo por ser o bem penhorado bem de família pela Lei 8.009/90”.

Mário Henrique foi considerado, na qualidade de sócio-gerente, coobrigado em uma execução fiscal na qual se cobrava crédito tributário de uma empresa. Como não foi encontrado patrimônio em nome da empresa, operou-se penhora em bem imóvel de sua propriedade que estava locado a terceiros.

Na primeira instância, a ação foi julgada improcedente. Ficou decidido que “o fato de não residir no imóvel o descaracteriza como impenhorável”. Inconformado, Mário Henrique apelou. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais deu parcial provimento entendendo que “o objetivo da Lei nº 8.008/90 é garantir a moradia familiar, dando à propriedade privada uma função social”.

A Fazenda estadual recorreu ao STJ. Sustentou que, “para que um imóvel não se exponha à penhora, necessário que sirva de residência para o executado. Não basta seja o único imóvel de que tenha a propriedade se o dá em locação, em lugar de nele residir”.

Para o ministro Franciulli Netto, relator do processo, o objetivo da lei é proteger a entidade familiar e, em hipóteses que tais, a renda proveniente do aluguel pode ser utilizada para a subsistência da família ou mesmo para o pagamento de dívidas. “Esse entendimento é o que predomina no âmbito desta egrégia Corte Superior de Justiça”, afirmou.

RESP 445.990

Date Created

13/12/2004