



## Imóvel de luxo não justifica penhora se o bem é de família, diz STJ

É irrelevante para efeitos de impenhorabilidade que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reformulou entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo e desconstituiu a penhora sobre imóveis residenciais de particulares. Os proprietários haviam apresentado Embargos à Execução sobre a penhora para pagamento de dívida.

O juízo de primeiro grau excluiu da penhora a parte ideal de um imóvel a 20% de sua totalidade, que é de 795 metros, e, quanto à segunda propriedade, em 10% de sua extensão, que é 319 metros. O STJ admite a penhora de parte ideal do imóvel caracterizado como bem de família, quando for possível o desmembramento sem sua descaracterização.

O TJ paulista havia entendido que era possível o desmembramento do imóvel por se tratar de residência suntuosa. A manutenção das condições de residência causava prejuízo aos credores, em claro favorecimento aos devedores. Bastaria ao devedor, para escapar de seus débitos, concentrar todo o seu patrimônio em uma única residência, a qual estaria protegida pela regra da impenhorabilidade

Os particulares, no caso, assinaram um contrato de arrendamento agrícola para plantar e cultivar café. Ao verificar que a área não era própria para o cultivo, deixaram de efetuar o pagamento das parcelas objeto do arrendamento. Diante do inadimplemento, houve o pedido de penhora de imóveis, considerados bem de família.

Segundo a decisão da 3ª Turma, o bem de família foi definido pela Lei 8.009/1990 em razão da necessidade de aumento da proteção legal aos devedores, em momento de atribulação econômica decorrente do insucesso de planos governamentais. A norma, segundo o relator, ministro Massami Uyeda, é de ordem pública e de cunho social, uma vez que assegura condições dignas de moradia. Ainda que o imóvel seja valioso, esse fato não tira sua condição de servir à habitação de família.

Mas, para o relator, os fundamentos em razão de luxo e suntuosidade dos bens imóveis merecem outro tratamento. Segundo o ministro, não convence que a intenção do legislador, ao editar a Lei nº 8.009/90, não seria a de proteger o luxo e a suntuosidade. “Basta que o imóvel sirva de residência da família, sendo irrelevante o valor do bem”, disse. O Projeto de Lei nº 51, de 2006, foi proposto para estabelecer um valor ao que seria bem de família, mas foi rejeitado, sob o argumento de quebrar o dogma da impenhorabilidade absoluta do bem de família. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-SP.*

**Resp 1.178.469**

**Date Created**

24/11/2010