



Devedor pode alugar bem de família se renda for exclusiva à subsistência

No momento da *cobrança de dívidas*, tanto o Código Civil, quanto a Lei 8.009/90, protegem o *imóvel* destinado ao *domicílio* familiar, estabelecendo que o mesmo, por se tratar de *bem de família*, não responde por nenhum tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de qualquer outra natureza que tenha sido contraída pelo *devedor*, ressalvadas algumas hipóteses excepcionais. E apesar dessa *proteção* já ter sido *flexibilizada* em diversas oportunidades (assunto que, inclusive, já foi abordado pela [TrevisoliNews](#)), há em contrapartida diversas decisões que restabelecem, reafirmam e resguardam a proteção que deve ser conferida ao bem de família.

No início do mês passado, os devedores obtiveram um importante reconhecimento junto ao Poder Judiciário que, inclusive, ultrapassa a proteção prevista pela legislação ao bem de família. Isso porque, depois de analisar diversos casos envolvendo situações semelhantes, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que quando (i) o *único imóvel residencial do devedor* (ii) *estiver alugado* para terceiros (iii) e a *renda obtida com a locação* for exclusivamente *destinada à subsistência ou à moradia de sua família*, a proteção ao bem de família *deverá ser mantida*. Ou seja, para o STJ, quando esses três elementos estiverem reunidos, deverá ser aplicada a regra da *impenhorabilidade*. No entanto, é importante observar duas peculiaridades.

A primeira, no sentido de que o posicionamento do STJ, mesmo servindo de orientação para o julgamento dos processos que envolvam situações semelhantes, não é obrigatório. Logo, os devedores poderão se deparar com entendimentos diversos, que sempre poderão ser contestados de acordo com as características de cada caso concreto.

A segunda, por outro lado, no sentido de que a regra da impenhorabilidade não é absoluta e poderá, nos termos da já citada Lei 8.009/90, ser afastada na ocasião da cobrança de dívidas originadas pelas seguintes situações: (i) créditos e contribuições previdenciárias de trabalhadores do imóvel; (ii) crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel; (iii) crédito decorrente de pensão alimentícia; (iv) crédito de tributos devidos em função do imóvel familiar; (v) crédito decorrente de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo devedor ou 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; e, por fim, (vii) por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Pela complexidade do tema, não há dúvidas de que a melhor recomendação se estabelece no sentido de que todos aqueles que possuem débitos em aberto busquem o auxílio de assessoria jurídica especializada, capaz de fornecer a orientação necessária quanto à melhor alternativa para quitação das dívidas, bem como à defesa judicial de interesses.

Date Created

08/09/2012