
Arnon Velmovitsky: Decisões das cortes protegem bens de família

A legislação brasileira consagrou entendimento de que, em regra, o devedor responde com a totalidade do seu patrimônio pelas dívidas que contraiu, em perfeita sintonia com o disposto nos artigos 391, do Código Civil Brasileiro e 591, do Código de Processo Civil, ressalvadas as exceções explicitadas em lei.

A conversão da Medida Provisória 143, de 8 de março de 1990, resultou na Lei 8.009/ 1990, conhecida como a Lei do Bem de Família, que estabeleceu a impenhorabilidade do dito bem de família, entendido como o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, que, a partir de então, não responde por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, desde que contraída pelos cônjuges ou pelos pais, ou filhos, que sejam proprietários e nele residam, salvo as hipóteses previstas na própria lei.

Coube ao Superior Tribunal de Justiça, através da Súmula 364, de 15/10/2008, definir e delimitar a abrangência do conceito de entidade familiar, acatando a inclusão, como bem de família, do imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.

O STJ também pacificou o entendimento pela impenhorabilidade do bem de família locado para prover os meios de subsistência do seu proprietário, conforme se verifica no AgRg no AgRg no REsp 1.127.611/SP, relatado pelo ministro Ari Pargendler, em julgado unânime de 17/09/2013 da 1ª Turma.

Em outro julgado, a corte reconheceu a proteção do bem de família ao imóvel locado a terceiro, único bem do proprietário que reside em outro país (Agravo Regimental no Agravo de Instrumento 798206/SP, sob a relatoria do ministro Aldir Passarinho Junior, com decisão unânime em 2/03/2010 na 4ª Turma).

Nessa mesma linha de raciocínio, a egrégia corte infraconstitucional acolheu a tese de respeito ao bem de família locado para favorecer a locação de outro imóvel ao proprietário, destinado a sua residência, como se vê no REsp 714.515/SP, tendo como relator o ministro Aldir Passarinho Junior, decisão unânime de 10/11/2009 da 4ª Turma.

A dúvida quanto à penhorabilidade do único bem de elevado valor também foi tema do REsp 1.440.786/SP, relatado pela ministra Nancy Andrichi, em decisão unânime em 18/11/2010. A 3ª Turma entendeu que as exceções previstas no artigo 3º da Lei 8009/90 não fazem nenhuma indicação concernente ao valor do imóvel, e, portanto, é irrelevante, para efeitos de impenhorabilidade, que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão.

E as questões não pararam por aí.

Por se tratar de questão de ordem pública, é inadmissível a renúncia à proteção conferida ao bem de família pelo devedor, conforme mansa e pacífica jurisprudência do STJ, como se vê, por exemplo, no REsp 1.200.112/RJ, da relatoria do ministro Castro Meira, em decisão unânime de 07/08/2012, da 2ª Turma. A renúncia só é admitida nas hipóteses previstas no ordenamento jurídico.

No caso de imóveis de uso misto — residencial e comercial —, a corte manifestou a possibilidade de

penhorabilidade da parte do imóvel comercial, desde que seja possível seu desmembramento, sem prejuízo da área destinada a moradia (REsp 968.907/RS – relatora ministra Nancy Andighi, decisão unânime de 19/03/2009 da 3ª Turma).

O fundamento de todas as decisões concentra-se no proveito da família de forma positiva em relação ao único bem, não sendo contemplada a hipótese impenhorabilidade para a especulação imobiliária, quando o imóvel fica vazio por longo prazo, sem a sua devida e esperada utilização.

A pequena propriedade rural mereceu também a proteção da impenhorabilidade do bem de família, calcada no artigo 5º, XXVI, da Carta Magna de 1988 (REsp 1.237.176/SP).

O artigo 649 do CPC define os bens que são *absolutamente* impenhoráveis, atendendo ao princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, na forma do artigo, 1º, inciso III, da Carta Magna.

As exceções à impenhorabilidade do bem de família decorrem de expressa previsão legal, *in casu*, o artigo 3º e seus incisos, da Lei 8.009/90, com respaldo de iterativos julgados do STJ e do STF, *ad colorandum*:

I – em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias – REsp 644.733/SC;

II – pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato – REsp 1.440.786/SP;

III – pelo credor de pensão alimentícia – REsp 1.186.225/RS;

IV – para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar – REsp 1.324.107/SP;

V – para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar – REsp 997.261/SC;

VI – por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens – REsp 1.021.440-SP;

VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991) – RE 407.688-SP do STF;

A questão mais recorrente em nossos tribunais diz respeito à fiança, contrato unilateral, gratuito, solene, benéfico e personalíssimo que gera efeitos somente em relação ao obrigado, no caso o fiador, firmado em razão da confiança entre este o locatário, e que não admite interpretação extensiva, conforme se depreende do artigo 819, do Código Civil de 2002.

A validade da fiança, após o vencimento do prazo inicial do contrato, ou seja, nas suas prorrogações

automáticas e legais, foi objeto de inúmeras contendas, restando dirimida a controvérsia a partir do novo texto do artigo 39 da Lei 8.245/91, levado a efeito pela Lei 12.112/2009, e também pelo EREsp 566.633/CE, que definiu a validade da fiança nessas circunstâncias, contanto que expressamente prevista no contrato.

Por todo o exposto, pertinentes as decisões das cortes superiores ao preservarem o bem de família, a partir do respeito ao proveito e proteção da instituição familiar.

Date Created

09/08/2014