

---

## Imóvel de luxo também pode ser declarado impenhorável, diz STJ

Imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos da proteção conferida aos bens de família e também são impenhoráveis. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reafirmou jurisprudência que impede a penhora do bem de família, mesmo sendo considerado um imóvel de alto valor mercadológico. A decisão foi por maioria de votos.

O caso envolve uma associação que reúne moradoras de um condomínio em São Paulo que solicitou penhora de parte do único imóvel residencial de uma família para possibilitar o pagamento da dívida da proprietária com a entidade.

No voto vencido, o ministro Luis Felipe Salomão propôs uma reinterpretação do instituto do bem de família e dos seus efeitos. O ministro afastou a impenhorabilidade absoluta do bem de família, instituída pelo artigo 1º da Lei 8.009/90, com a finalidade de possibilitar a penhora de “fração ideal do imóvel de alto valor econômico, para garantir o pagamento, ainda que parcial, do crédito do devedor, preservando a dignidade deste”.

Já o ministro Marco Buzzi afirmou que a lei não permite nenhuma restrição à garantia do imóvel como bem de família relativamente ao seu valor, tampouco estabelece regime jurídico distinto quanto à impenhorabilidade, ou seja, “os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei 8.009”.

### Proteção mínima

Buzzi afirmou que a intenção do legislador foi proteger a família, garantindo-lhe o patrimônio mínimo para sua residência. Desse modo, a evolução do tratamento dado ao assunto no Brasil tem sido no sentido de “salvaguardar e elastecer o direito à impenhorabilidade ao bem de família, de forma a ampliar o conceito, e não restringi-lo”.

Além disso, o ministro disse que questões sobre o que é considerado luxo, grandiosidade ou alto valor “estão no campo nebuloso da subjetividade e da total ausência de parâmetro legal ou margem de valoração”. Como o Brasil é um país continental, ele afirmou que os critérios, padrões e valores relativos à sobrevivência digna, em termos de mercado imobiliário, “são absolutamente diversos”.

Segundo Buzzi, em razão de as ressalvas à impenhorabilidade do bem de família serem taxativas e previstas na lei, e de não se ter parâmetro para definir bem de alto valor imobiliário, é “inviável a penhora total, parcial ou de percentual sobre o montante do bem de família”. O acórdão ainda não foi publicado. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**REsp 1.351.571**

**Date Created**

11/10/2016