



Impenhorabilidade de bem de família prevalece sobre alienação

A regra da impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei 8.009/90, também abrange os imóveis em fase de aquisição, a exemplo daqueles objeto de compromisso de compra e venda ou de financiamento para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor adquira o bem necessário à habitação de seu grupo familiar.

Com base nesse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça determinou a devolução de processo ao Tribunal de Justiça de São Paulo a fim de que a corte analise a presença dos demais requisitos legais para o reconhecimento de um imóvel alienado como bem de família. O tribunal paulista havia afastado a alegação de impenhorabilidade do bem, mas o acórdão foi reformado de forma unânime pela turma.

O recurso especial teve origem em exceção de pré-executividade apresentada sob a alegação de ilegitimidade ativa da parte para promover a execução dos títulos, além da impossibilidade de penhora dos direitos sobre bem de família.

A impugnação foi rejeitada pelo juiz de primeiro grau, que entendeu ser possível a penhora de imóvel dado em alienação fiduciária, já que, se o próprio devedor nomeia o imóvel para garantir a obrigação assumida, não pode considerá-lo impenhorável.

O TJ-SP manteve a decisão por concluir que a penhora não recaiu sobre a propriedade do imóvel, mas somente sobre os direitos obrigacionais que o devedor possui em relação a ele, ficando assegurado ao credor fiduciário o domínio do bem.

Extensão da proteção

O relator do recurso especial do devedor, ministro Villas Bôas Cueva, apontou jurisprudência do STJ no sentido da impossibilidade de penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, tendo em vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário. Contudo, afirmou que é permitida a penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

“Todavia, a hipótese dos autos distingue-se dos casos já apreciados por esta Corte Superior porque está fundada na possibilidade, ou não, de estender eventual proteção dada ao bem de família legal sobre o direito que o devedor fiduciante tem sobre o imóvel alienado fiduciariamente e utilizado para sua moradia”, disse o ministro.

Villas Bôas Cueva ressaltou que, para a aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família, exige-se, em regra, que a propriedade pertença ao casal ou à entidade familiar, pois a Lei 8.009/90 utiliza o termo “imóvel residencial próprio”. Por consequência, se o imóvel submetido à constrição pertence a terceiro não integrante do grupo familiar, não poderia ser invocada, em tese, a proteção legal.

Segundo o relator, a definição que representa melhor o objetivo legal consiste em compreender que a expressão “imóvel residencial próprio” engloba a posse oriunda de contrato celebrado com a finalidade de transmissão da propriedade, a exemplo do compromisso de compra e venda ou de financiamento de



imóvel para fins de moradia.

“No caso, trata-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si (artigo 25, caput, da Lei 9.514/97). Assim, havendo a expectativa da aquisição do domínio, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade”, concluiu o ministro ao determinar o retorno dos autos ao TJ-SP. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1677079

Date Created

15/10/2018