

STJ julga se imóvel de família com locação comercial é impenhorável

A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça começou a julgar, nesta quarta-feira (2/12), se o imóvel que é classificado como bem familiar, mas que possui locação comercial está sujeito à impenhorabilidade de que trata a Súmula 486 da corte.

Ivan Kruk



Hipótese em discussão é de imóvel que é o único bem de família, onde ela residia, mas que acabou locado comercialmente

Ivan Kruk

O enunciado diz que é impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.

Ao definir o caso, em setembro de 2016, a 2ª Turma do STJ afastou a penhora porque a moldura fática do acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região mostrou estar o imóvel comercial diretamente vinculado ao pagamento da locação do imóvel residencial.

A União ajuizou embargos de divergência com base em jurisprudência da 3ª Turma do STJ, que reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel comercial cujo aluguel se presta ao pagamento da locação do imóvel residencial da família.

O julgamento na Corte Especial foi interrompido por pedido de vista do ministro Mauro Campbell, que participou da votação na 2ª Turma e apontou especificidades que podem estabelecer um *distinguishing* em relação aos precedentes e à Súmula 486.

Imóvel comercial ou residencial

A superação da súmula foi proposta pelo ministro Napoleão Nunes Maia, para quem o imóvel é impenhorável porque, além de ser o único bem de propriedade da família, é também a fonte de custeio para o pagamento da casa onde eles atualmente moram.

Lucas Pricken



Ministro Napoleão Nunes Maia apontou que é o caso de superar a Súmula 486 do STJ
Lucas Pricken

O ministro Herman Benjamin afirmou que o acórdão do TRF-5 reconheceu o imóvel como bem de família. Os familiares nela residiam. Em dificuldades financeiras, optaram por mudar para uma casa mais modesta. O aluguel desta é paga com o valor da locação do bem que possuem. Essa locação é que calhou de ser comercial.

"É uma situação sequer prevista na jurisprudência e pela súmula, de modo que podemos nem conhecer dos embargos de divergência", afirmou o ministro Raul de Araújo.

Para o ministro Napoleão, a Súmula 486 é superável porque ela "diz menos do que quer dizer". "O que estava no espírito da redação dela era a proteção da moradia e da família. Essa interpretação deve ser feita no sentido ampliativo", afirmou. "O ideal é que a súmula fosse revisitada", apontou Benjamin.

"Uma coisa é interpretar e divergir de texto legal. Não podemos alterá-lo. Mas aqui estamos fazendo uma interpretação da súmula. Temos um olhar com o foco no caráter comercial. E outro no fato de que a família só tem um imóvel. Não importa se é comercial, porque em algum lugar essa família terá de morar. Não sei se é bom julgarmos em embargos de divergência um entendimento acerca de uma súmula", acrescentou.

Gustavo Lima/STJ



Mudança de jurisprudência coloca sistema de garantias do Direito Privado sob risco, segundo ministro Luís Felipe Salomão
Gustavo Lima/STJ

Divergência

Abriu a divergência a ministra Maria Thereza de Assis Moura, para quem o fato de a renda obtida com o imóvel comercial se destinar a pagar o aluguel da residência da família não se prestar a descaracterizar a situação do imóvel como penhorável.

Para ela, admitir a impenhorabilidade de um imóvel comercial pelo fato de custear o aluguel residencial tornaria difícil a definição do que pode ser usado para saldar uma dívida. O ministro Luís Felipe Salomão concordou.

"Se mexermos no sistema para dizer que onde se lê 'imóvel residencial' passa a ser 'imóvel comercial', sabe-se lá como vai comprovar que a renda é destinada ou não para o pagamento do aluguel. Você quebra o sistema", explicou.

EREsp 1.616.475