



Kelly Durazzo: A averbação de dívida em bem de família

Em decisão inédita, o Superior Tribunal de Justiça permitiu a averbação de protesto contra alienação de bens em imóvel gravado como "bem de família". A decisão foi tomada pela 4ª Turma do STJ no julgamento do Recurso Especial 1.236.057-SP, com o acórdão publicado no último dia 28, e levou em



ação. O bem de família é protegido pela Lei 8.009/90 e definido

como o bem destinado à residência e moradia da família que recebe o benefício da impenhorabilidade não respondendo por dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de qualquer outra natureza, contraída pelos cônjuges, pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam.

Importante frisar que a proteção ao bem de família é extensiva a pessoas solteiras, divorciadas e viúvas, conforme Súmula 364 do STJ. Ou seja, apesar do nome bem de família, a proteção está relacionada ao indivíduo em si, mesmo que sozinho. Igualmente, a proteção também resta caracterizada quando o imóvel encontra-se vazio, conforme decidiu a 2ª Turma do STJ.

Existem dois tipos de impenhorabilidade no regramento civil brasileiro: uma é a impenhorabilidade "legal" e outra, a impenhorabilidade eleita pelo devedor, a "voluntária", ou seja, o devedor escolhe qual de seus bens deve ser gravado como bem de família.

Ocorre que a proteção ao bem de família nada mais é do que uma garantia jurídica transitória que pode ser alterada por diversas razões, tais como venda do bem, alteração de residência do devedor, óbito do devedor ou compra de um segundo imóvel.

No caso em apreço, pretendeu-se proteger eventual crédito da autora de uma alteração na condição de impenhorabilidade daquela propriedade, dando publicidade a terceiros da existência do referido crédito para assegurar a integridade do imóvel, caso fique superada a causa atual de impenhorabilidade, além de proteger adquirentes de boa-fé.



A decisão veio ainda ratificar a disposição contida na denominada Lei da Concentração da Matrícula (Lei 13.097/15), que previu no seu artigo 54 a obrigatoriedade de constar a informação à margem da matrícula do imóvel de qualquer de ato jurídico precedente relacionado ao mesmo, que possa atingir eventual direito de adquirente de boa-fé.

Na ação analisada, se a averbação não tivesse sido autorizada pelo STJ, na hipótese de óbito da proprietária — ora devedora, o imóvel entraria no espólio desta e poderia ser livremente vendido sem que o adquirente tivesse acesso à informação sobre a dívida caso não consultasse as certidões do espólio. De acordo com a Lei da Concentração da Matrícula, todas as informações do imóvel devem estar ali averbadas ou registradas, o que de pronto deveria dispensar a busca infundável daquelas diversas certidões para compra de imóvel.

Dessa guia, o caminho natural é a averbação do protesto para preservação dos direitos de ambas as partes. Muito bem acertada a decisão do STJ, pois um direito não prejudica o outro. Temos de usar os mecanismos da Justiça com inteligência técnica e jurídica para dispor aos titulares de créditos "podres" a esperança de ver seu crédito um dia liquidado, nem que isso dependa de um futuro incerto e não sabido.

Ou ainda, caso não tivesse sido aprovado pelo STJ, essa credora teria de acompanhar o andamento dessa matrícula diariamente para ver se houve alguma mudança no seu status, com qualquer ato de alteração do seu assento tabular que autorizasse a execução do seu crédito. Isso não seria razoável mesmo com a evolução do nosso sistema registral, que hoje nos possibilita o acompanhamento das alterações de uma matrícula de imóvel através do serviço disponibilizado pelo portal [Registro de Imóveis do Brasil](#), "Monitor Registral".

O caminho é árduo, mas aos poucos a jurisprudência vai se ajustando à evolução legislativa e anseios da sociedade para ter um sistema jurídico que realmente funcione voltado para proteção dos direitos constitucionais insculpidos na Carta Magna, com equilíbrio para os autores das situações jurídicas entabuladas.

Date Created

04/05/2021