

## **BEM DE FAMÍLIA**

Mateus Neves Marques de Souza Ruzzante

mateusnevesms@gmail.com

**RESUMO:** A Lei nº 8.009/90 determina que a proteção ao bem de família é aferida ao único imóvel de propriedade do executado que lhe serve de residência própria ou de sua entidade familiar. Então, o imóvel protegido pelo instituto do bem de família é impenhorável, o qual, contudo, pode ser afastado em hipóteses previstas expressamente na lei.

**PALAVRAS CHAVE:** Proteção; Moradia; Família; Imóvel; Convencional; Legal; Impenhorabilidade; Exceções; Fiador; Financiamento; Solidário; Construção; Copropriedade.

### **INTRODUÇÃO**

A Lei Federal nº 8.009/90, que trata sobre o instituto do bem de família, constituiu a impenhorabilidade de imóvel residencial do casal ou da entidade familiar, por qualquer dívida, ressalvadas as hipóteses previstas nos seus artigos 3º e 4º.

Também, amplificando o conceito de impenhorabilidade, o STJ firmou a súmula 364 que determina: “o conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”.

E, para os efeitos dessa impenhorabilidade, o art. 5º, da Lei 8.009/90 prevê que: “considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente”.

É certo que “a finalidade da Lei n. 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, tornando seus bens impenhoráveis, mas sim abrigar a família, evitando a sua desarticulação<sup>1</sup>”.

---

<sup>1</sup> STJ QUARTA TURMA – Resp 831.553/RS - Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO - DJe 26/05/2011

O bem de família é "o bem jurídico cuja titularidade se protege em benefício do devedor - por si ou como integrante de um núcleo existencial -, visando à preservação do mínimo patrimonial para uma vida digna<sup>2</sup>".

## **BEM DE FAMÍLIA CONVENCIONAL**

O bem de família convencional decorre da manifestação de vontade da parte e está previsto nos artigos 1.711 a 1.722 do Código Civil.

O artigo 1.711 determina que podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

Tem-se, portanto, que a pessoa interessada em constituir um bem de família (convencional), pode fazê-lo por meio de escritura pública ou testamento, tornando esse imóvel inalienável e impenhorável. Ou, se a pessoa tiver um patrimônio considerável, ela pode instituir um terço desse bem patrimônio como bem de família, de modo a preservar e garantir um mínimo para a família.

O bem de família convencional deverá ser um prédio residencial urbano ou rural, com seus pertencças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar.

Também, o bem de família convencional pode ser valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família, sendo que não poderão exceder o valor do prédio instituído em bem de família, à época de sua instituição.

Ele será isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio.

---

<sup>2</sup> Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, Novo curso de direito civil: direito de família - As famílias em perspectiva constitucional, São Paulo: Saraiva, 2011, p. 389.

O imóvel em que foi instituído o bem de família não pode ser alienado sem o consentimento dos interessados e seus representantes legais, devendo ser ouvido o Ministério Público.

Comprovada a impossibilidade da manutenção do bem de família nas condições em que foi instituído, poderá o juiz, a requerimento dos interessados, extingui-lo ou autorizar a sub-rogação dos bens que o constituem em outros, ouvidos o instituidor e o Ministério Público.

A administração do bem compete a ambos os cônjuges, resolvendo o juiz em caso de divergência. A dissolução da sociedade conjugal não extingue o bem de família, porém, com a morte um dos cônjuges, o sobrevivente poderá pedir a sua extinção.

Por fim, extingue-se com a morte de ambos os cônjuges e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos a curatela.

## **BEM DE FAMÍLIA LEGAL**

O bem de família legal, como o próprio nome diz, decorre da própria lei, sendo que a Lei nº 8.009 de 1990 prevê esse instituto legal.

O artigo 1º dessa lei diz que o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Importante observar que no bem de família legal não há inalienabilidade: o proprietário do imóvel pode realizar a venda quando tiver interesse.

A proteção conferida ao bem de família legal é a da impenhorabilidade: o imóvel residencial próprio da entidade família ou do casal é impenhorável. Significa dizer que se o proprietário do imóvel sofre uma execução e o exequente pretende penhorar o imóvel onde ele – executado – mora com a sua família, essa penhora não pode ocorrer, pois é um bem de família.

Contudo, o artigo 3º da lei traz situações nas quais, mesmo tratando-se de imóvel residencial, poderá ser realizada a penhora; são hipóteses de exceção em que a proteção conferida pela lei é afastada. Vejamos.

A primeira hipótese de exceção se dá quando se tratar de uma dívida de financiamento para aquisição do imóvel objeto da proteção do bem de família. Se o proprietário fez uso de um financiamento imobiliário para adquirir o imóvel residencial e tornou-se inadimplente, quando a instituição financeira realizar a execução do contrato, ela poderá realizar a penhora desse bem.

O inciso II do artigo 3º traz a segunda hipótese de exceção do bem de família: em processo de execução de alimentos. O devedor de pensão alimentícia pode ter o seu imóvel penhorado para pagar a dívida.

Também, há exceção quando tratar-se de cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar. Então, se o proprietário deve obrigações *propter rem*, como por exemplo IPTU ou taxas condomínios, o bem imóvel pode ser penhorado no processo judicial para pagamento dessas dívidas relacionados ao imóvel.

Ainda, o bem imóvel familiar pode ser penhorado em execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar. Aqui, o proprietário deu em hipoteca aquele imóvel, ou seja, a garantia oferecida é o próprio imóvel familiar e, caso eles não honrem com o pagamento, o credor poderá penhorá-lo, fazendo cumprir a garantia oferecida.

Quando o imóvel protegido pelo instituto do bem de família foi adquirido com o produto da prática criminosa ele não estará mais protegido pela lei, podendo ser penhorado. O mesmo acontece quando tratar-se de execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens pela vítima do crime cometido pelo proprietário do imóvel.

Por fim, a última hipótese de exceção prevista na lei é quando tratar-se de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. O fiador, tendo sido executado em razão do não pagamento dos alugueres, pode se ver diante da penhora de seu imóvel para a quitação dos débitos, mesmo tratando-se de bem de família.

## **OBRIGAÇÃO DO DEVEDOR SOLIDÁRIO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Imaginemos a situação em que foi celebrado um contrato de locação com dois garantidores do valor do aluguel: o fiador e devedor solidário (que é proprietário de um imóvel protegido pelo instituto do bem de família).

O locador, em uma eventual ação de cobrança de alugueres, pode penhorar o imóvel residencial daquele que figurou como devedor solidário?

O STJ entendeu que não, pois o inciso VII do artigo 3º trata apenas da fiança como exceção, de modo que não pode haver interpretação extensiva para o devedor solidário.

Então, se no contrato de locação a nomenclatura expressa for “devedor solidário” e não “fiador”, o devedor solidário poderá alegar bem de família.

Esse foi o entendimento proferido pelo STJ no julgamento do REsp 1995213 / SP.

## **IMÓVEL DE ALTO PADRÃO**

Tratando-se de imóvel de alto padrão, sendo esse o único imóvel residencial do executado e nele estando a sua entidade familiar, ele possui a proteção do instituto do bem de família? Sim, mesmo sendo imóvel considerado “ostensivo”, preenchidos os requisitos da lei, ele será bem de família, pois é irrelevante para efeitos de impenhorabilidade o valor do imóvel ou a extensão da sua área.

Esse foi o entendimento firmado pelo STJ no julgado do REsp 1.726.733/SP: “Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, para efeito da proteção do art. 1º da Lei n. 8.009/1990, basta que o imóvel sirva de residência para a família do devedor, sendo irrelevante o valor do bem. Isso porque as exceções à regra de impenhorabilidade dispostas no art. 3º do referido texto legal não trazem nenhuma indicação nesse sentido. Logo, é irrelevante, a esse propósito que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão”.

## **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO**

O executado, que não tem nenhum outro imóvel, sofre uma penhora em um terreno que possui uma construção em andamento exatamente da sua casa e lar residencial. Esse terreno com essa construção pode ser considerado um bem de família e, por isso, impenhorável? Sim, o imóvel em construção de uma residência, ainda que a construção não tenha sido finalizada, pode ser considerado bem de família. Esse entendimento foi firmado pelo STJ no julgamento do REsp 1960026 / SP

Contudo, se o terreno penhorado não tiver nenhuma construção iniciada, pode-se alegar bem de família? Nessa situação, depende da análise do caso concreto, pois será necessário provar para o magistrado que haverá a construção da casa muito em breve, seja com um projeto arquitetônico ou com alvará da prefeitura.

### **DÍVIDA DE ALUGUEL DO COPROPRIETÁRIO**

É certo que quando um condômino exerce a posse com exclusividade de um imóvel, os demais condôminos podem exigir o pagamento de aluguel mensal.

Então, os demais condôminos ajuízam uma ação de arbitramento de aluguel e o juiz condena o condômino que exerce a posse com exclusividade ao pagamento do valor mensal. Contudo, o condômino fica inadimplente.

Esse imóvel, que pertence a todos, pode ser penhorado no que diz respeito somente à cota parte do devedor? Sim, pode acontecer a penhora, de acordo com o entendimento do STJ proferido no REsp 1822040 / PR.

### **FIANÇA EM LOCAÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL**

O inciso VII do artigo 3º estabelece que não há impenhorabilidade quando tratar-se de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, então o imóvel residencial desse fiador pode ser penhorado. Contudo,

essa fiança em contrato de locação é válida somente em contrato de locação residencial ou comercial também?

Ao julgar o Recurso Extraordinária nº 1.307.334 que tratou da possibilidade (ou não) da penhora recair sobre bem de família do fiador, o STF reconheceu a penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação seja residencial ou comercial, firmando o Tema 1127: “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.”

Nesse mesmo sentido, o STJ, em julgamento sob o rito de recurso repetitivo, editou o Tema 1091: “é válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990.”

## **IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DA EXECUÇÃO**

Se, no curso da execução, o executado (que até então não tinha imóvel nenhum) adquirir um bem imóvel com características de bem de família, ele é considerado bem de família? O STJ entende que sim, ainda que o imóvel tenha sido adquirido na constância da ação de execução, o executado pode alegar a sua impenhorabilidade em razão de ser bem de família. Esse entendimento foi firmado no REsp 2182745 / BA.

## **IMÓVEL LOCADO**

Quando o proprietário possui um único imóvel, o qual está locado para terceiros e ele (o proprietário) utiliza o valor do aluguel para sua subsistência, pode-se considerar esse imóvel locado como bem de família? Sim, o STJ firmou na Súmula nº 486 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”.

## **CONCLUSÃO**

A Lei nº 8.099/1990 instituiu o bem de família e determinou a sua impenhorabilidade com objetivo de proteger a entidade familiar e resguardar o bem usado como moradia.

A impenhorabilidade é uma questão de ordem pública e não pode ser afastada a não ser nas hipóteses taxativas dos artigos 2º e 3º da referida lei.

A distinção entre o bem de família convencional e o legal: o bem de família convencional deve ser constituído por meio de uma escritura pública ou testamento, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis; enquanto o bem de família legal decorre da lei, instituindo-se automaticamente de acordo com a aplicação da legislação e o preenchimento dos requisitos lá previstos.

A impenhorabilidade do bem de família, por ser matéria de ordem pública, pode ser alegada em qualquer momento processual até a sua arrematação (inclusive em embargos à execução), ainda que por meio de simples petição nos autos. (2015, AgRg no AREsp 595.374/SP – STJ).

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ANTONINI, Mauro. PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002. 9. ed. rev. e atual. Barueri, São Paulo: Manole, 2015.

GONÇALVES. Carlos Roberto. Direito Civil 1. 6º Ed. São Paulo, Saraiva, 2016.

Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência, Coordenação Cezar Peluso, 12ª Ed., Barueri: Manole, 2018.

SIMÕES, Marcel Edvar. O Patrimônio no Direito Civil e no Direito Empresarial. Indaiatuba (SP): Editora Foco, 2023.