



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
PROJETO DE TRABALHO DE CURSO I**

Penhora De Um Bem Imóvel: Requisitos Para A Penhora Do Imóvel Familiar

UM ESTUDO SOB OS REQUISITOS DA PENHORA DO IMÓVEL FAMILIAR

ORIENTANDO – MATEUS TRAVASSOS DE AMORIM ARAUJO

ORIENTADORA – PROFA. DRA. FÁTIMA DE PAULA FERREIRA

MATEUS TRAVASSOS DE AMORIM ARAUJO

Penhora De Um Bem Imóvel: Requisitos Para A Penhora Do Imóvel Familiar

UM ESTUDO SOB OS REQUISITOS DA PENHORA DO IMÓVEL FAMILIAR

Projeto de Artigo Científico (ou Monografia Jurídica) apresentado à disciplina Trabalho de Curso I, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás(PUCGOIÁS).

Prof.a. Orientadora – Dra. Fátima de Paula Ferreira

GOIÂNIA-GO
2024/2

SUMÁRIO

RESUMO.....	07
INTRODUÇÃO.....	08
1 NOÇÕES GERAIS DO BEM DE FAMÍLIA.....	10
1.1 CONCEITO DE IMÓVEL FAMILIAR.....	11
1.1.1 Definição de imóvel familiar segundo a Lei 8.009/90.....	12
1.1.1.1 <i>Proteção ao direito de moradia e seu impacto social.....</i>	13
1.2 REQUISITOS LEGAIS PARA PENHORA DO IMÓVEL FAMILIAR.....	14
1.2.1 exceções à impenhorabilidade previstas em lei.....	15
1.2.2 Dívidas tributárias e sua relação com a penhora do imóvel familiar.....	16
1.3 IMPACTO DA PENHORA NO CONTEXTO FAMILIAR.....	17
1.3.1 Consequências sociais e econômicas da penhora.....	19
1.3.2 A proteção constitucional ao direito à moradia.....	20
2 EXCEÇÕES À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.....	22
2.1 DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS: O IPTU E OUTRAS OBRIGAÇÕES FISCAIS.....	24
2.1.1 A jurisprudência sobre a penhora por dívidas de IPTU.....	25
2.1.2 Análise de casos práticos no Superior Tribunal de Justiça (STJ).....	26
2.2 DÍVIDAS CONDOMINIAIS.....	27
2.2.1 A relação entre dívidas condominiais e a penhora do bem de família.....	28
2.2.2 Jurisprudência relevante sobre a execução de dívidas condominiais.....	30
2.3 DÍVIDAS DERIVADAS DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL.....	32
2.3.1 Hipoteca e o impacto na penhora de imóvel familiar.....	34
2.3.2 Análise legal do financiamento habitacional e sua exceção na Lei 8.009/90.....	35
3 O PROCESSO DE EXECUÇÃO E A PENHORA DO IMÓVEL FAMILIAR.....	39
3.1 O DIREITO DO CREDOR VS. O DIREITO À MORADIA.....	40
3.1.1 O princípio da dignidade da pessoa humana no processo de execução.....	41
3.1.2 A ponderação entre direitos fundamentais e o direito de crédito.....	42
3.2 O PAPEL DO JUDICIÁRIO NA EXECUÇÃO CONTRA O BEM DE FAMÍLIA.....	43
3.2.1 A interpretação restritiva das exceções à impenhorabilidade.....	44
3.2.2 O princípio da proporcionalidade no julgamento de casos de penhora.....	45
3.3 ESTUDOS DE CASO SOBRE A PENHORA DE IMÓVEIS FAMILIARES.....	46
3.3.1 Análise de decisões recentes do STJ.....	47

RESUMO

O tema "Penhora de um Bem Imóvel: Requisitos para a Penhora do Imóvel Familiar" analisa a proteção legal do imóvel residencial familiar frente a processos de execução, com base na Lei nº 8.009/1990 e na jurisprudência do STJ. O estudo justifica-se pela necessidade de equilibrar o direito à moradia (art. 6º da CF/88) com as obrigações legítimas dos proprietários, como dívidas tributárias, condominiais e financiamentos habitacionais. A pesquisa, de natureza exploratória e explicativa, utiliza o método dedutivo e baseia-se em análise bibliográfica (doutrina, legislação) e documental (jurisprudência do STJ). Seu objetivo geral é examinar os requisitos legais para a penhora do imóvel familiar, destacando as exceções à impenhorabilidade. Os objetivos específicos incluem: Conceituar o imóvel familiar e sua proteção; apresentar as exceções legais à impenhorabilidade; analisar o processo de execução judicial. As questões centrais que orientam o trabalho são: Se todo imóvel residencial está protegido contra penhora (não, apenas o único e permanente, salvo exceções legais); se dívidas pessoais (como cartões de crédito) permitem a penhora (não, conforme REsp 1.787.190/SP); se dívidas condominiais autorizam a penhora (sim, por força do art. 3º, IV, da Lei 8.009/90). Conclui-se que a proteção do bem de família é relativa, visando harmonizar a dignidade da pessoa humana com a segurança jurídica das relações creditícias. O estudo contribui para a reflexão sobre aprimoramentos legislativos e práticos, garantindo maior efetividade aos direitos fundamentais envolvidos.

Palavras-chave: Bem de família; Penhora; Impenhorabilidade; STJ; Direito à moradia; Execução judicial

INTRODUÇÃO

O tema "Penhora de um Bem Imóvel: Requisitos para a Penhora do Imóvel Familiar" se reveste de relevância tanto no campo jurídico quanto na prática social, uma vez que trata da aplicação de normas e princípios fundamentais do direito processual e de família.

A escolha desse tema se justifica pela necessidade de compreender os requisitos legais e as condições que limitam a penhora de imóveis que servem como moradia da família. A proteção do imóvel familiar é um princípio essencial para a garantia dos direitos fundamentais dos membros da família e para a manutenção da qualidade de vida e da estabilidade econômica e emocional.

A Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990, estabelece as condições sob as quais um bem de família pode ser penhorado. Segundo essa legislação, os bens considerados de família são protegidos de penhora, exceto em casos específicos, como dívidas provenientes de impostos, taxas condominiais, despesas de aluguel e de serviços prestados em razão do próprio imóvel. Isso significa que, embora haja uma proteção legal para garantir a habitação da família, há certas circunstâncias em que um credor pode buscar a penhora do bem para assegurar o pagamento de dívidas essenciais e prevenir a inadimplência.

Além disso, a penhora de imóveis familiares levanta questões complexas que envolvem o equilíbrio entre os direitos do credor e as garantias fundamentais dos devedores. A análise dos requisitos para a penhora desse tipo de bem requer uma investigação detalhada das normas vigentes, bem como uma reflexão sobre a jurisprudência recente e a prática dos tribunais.

Ao abordar este tema, o presente trabalho buscará analisar os critérios legais que permitem e limitam a penhora de imóveis familiares, examinar a jurisprudência aplicável e propor reflexões sobre possíveis melhorias na legislação. A pesquisa será orientada para identificar as implicações práticas das regras de penhora e seus impactos na proteção do direito à moradia e na efetividade do processo de execução.

Sendo o objetivo geral do trabalho, analisar os requisitos legais para a penhora do imóvel familiar no ordenamento jurídico brasileiro, com foco nas exceções à impenhorabilidade estabelecidas pela Lei nº 8.009/1990. A pesquisa busca compreender como se dá a proteção do bem de família, seu fundamento constitucional no direito à moradia (art. 6º da CF/88) e as situações em que essa

proteção é relativizada para atender a obrigações específicas, como dívidas tributárias, condominiais ou decorrentes de financiamento habitacional. E por objetivo específico: Conceituação do Imóvel Familiar; Apresentar sobre as Exceções da Impenhorabilidade do Bem de Família; Analisar o processo de Execução de um Imóvel Familiar.

As duas que levaram a ter interesse pelo tema foram: Todo imóvel utilizado como residência da família está protegido contra a penhora? A penhora de um imóvel familiar pode ocorrer por dívidas pessoais do proprietário, como cartões de crédito ou empréstimos bancários? Um imóvel pode ser penhorado para pagamento de dívidas de condomínio?

A pesquisa será baseada no método dedutivo, partindo de princípios gerais sobre a impenhorabilidade do bem de família para casos específicos onde essa regra pode ser flexibilizada. A coleta de dados será realizada por meio de pesquisa bibliográfica em livros, artigos acadêmicos, legislação pertinente e análise de decisões judiciais.

Levando em consideração a Pesquisa Bibliográfica, será realizada com consulta a doutrinas especializadas em direito civil e processual civil, como as obras de Paulo Lobo e Fredie Didier Jr., além de estudos sobre a proteção do bem de família. A legislação pertinente, especialmente a Lei n. 8.009/90 e o Código de Processo Civil, será examinada em profundidade, assim como decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A pesquisa documental será essencial, pois recorrerá a fontes diversificadas, como decisões judiciais, relatórios de jurisprudência, legislação comentada e dados oficiais relacionados à penhora de bens imóveis. Serão analisados processos judiciais relevantes e acórdãos que tratam da penhora de imóveis familiares, especialmente aqueles julgados pelo STJ. Além disso, documentos relacionados à prática do direito, como tabelas de valores de dívidas condominiais e tributárias, serão utilizados para compreender a realidade prática enfrentada pelos devedores e credores.

O estudo terá, como objetivo principal, um caráter exploratório, visando proporcionar maior familiaridade com a temática. Além disso, terá um caráter explicativo, buscando identificar os fatores que levam à flexibilização da impenhorabilidade do bem de família, aprofundando o conhecimento sobre as circunstâncias em que essa proteção pode ser relativizada, como em dívidas de natureza tributária, condominial ou de financiamento para aquisição do imóvel.

CAPÍTULO 1

NOÇÕES GERAIS DO BEM DE FAMÍLIA

A penhora de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro é um tema de elevada complexidade, especialmente quando envolve o imóvel utilizado como moradia familiar. Essa discussão centraliza-se no equilíbrio entre o direito dos credores à satisfação de suas dívidas e a necessidade de proteção à dignidade da pessoa humana, garantida constitucionalmente. Nesse cenário, o instituto do bem de família, regulamentado pela Lei 8.009/1990, emerge como um mecanismo jurídico de proteção à moradia da entidade familiar, resguardando-a contra atos de constrição judicial, salvo em situações excepcionais expressamente previstas em lei, onde Sarlet (2007, p. 90) reforça que a dignidade da pessoa humana é o eixo principal que sustenta a proteção constitucional à moradia.

O bem de família representa uma conquista significativa do direito brasileiro, por se tratar de uma salvaguarda à estabilidade social e econômica das famílias. Contudo, essa proteção não é absoluta. A legislação estabelece hipóteses nas quais a penhora do imóvel familiar é permitida, como no caso de débitos fiscais, despesas condominiais, ou financiamento diretamente vinculado ao bem. Essas exceções visam compatibilizar os direitos do credor e do devedor, promovendo a justiça dentro do sistema jurídico.

Este trabalho busca analisar, de forma sistemática e crítica, os requisitos legais para a penhora de um imóvel familiar, partindo da conceituação do bem de família e sua fundamentação jurídica até a análise das hipóteses de relativização dessa proteção. A pesquisa também explorará os impactos sociais, econômicos e familiares decorrentes da penhora do imóvel, bem como a relevância do direito à moradia como princípio constitucional.

Assim, o estudo não apenas aprofunda os aspectos legais relacionados ao tema, mas também investiga a repercussão prática e social da aplicação da Lei n. 8.009/1990, contribuindo para a reflexão sobre os limites da execução judicial e a função social da propriedade. A partir dessa abordagem,

pretende-se oferecer uma análise que promova o entendimento claro e abrangente da relação entre a impenhorabilidade do bem de família e as exceções que a relativizam, destacando a importância de preservar o equilíbrio entre os interesses envolvidos. Conforme Amaral (115, p. 65-92.), a impenhorabilidade do bem de família surge como um direito fundamental associado à dignidade da pessoa humana, sendo relativizada apenas em situações específicas previstas em lei, onde Fachin(2001), destaca que a função social da propriedade é o pilar central para a proteção jurídica do bem de família, balanceando interesses coletivos e individuais.

1.1 CONCEITO DE IMÓVEL FAMILIAR

O conceito de imóvel familiar está diretamente relacionado à função social da propriedade e ao direito fundamental à moradia, garantido pela Constituição Federal de 1988 em seu artigo 6º. Trata-se do bem imóvel utilizado de forma permanente como residência da entidade familiar, sendo ele o núcleo essencial para a preservação da dignidade e estabilidade do grupo familiar. A proteção jurídica conferida a esse imóvel decorre de sua função primária: servir de moradia, um direito que transcende o âmbito patrimonial para alcançar a esfera dos direitos humanos.

O imóvel familiar, como elemento central do instituto do bem de família, possui características específicas que o diferenciam de outros bens patrimoniais. Sua principal finalidade é resguardar o núcleo familiar contra a perda da moradia em decorrência de dívidas que não estejam diretamente relacionadas ao próprio imóvel ou às necessidades básicas da entidade familiar. Assim, a Lei 8.009/1990 estabelece um regime especial de proteção, garantindo a impenhorabilidade do bem em situações gerais e prevendo exceções pontuais e bem delimitadas.

Além disso, o conceito de imóvel familiar não está restrito ao imóvel urbano, abrangendo também propriedades rurais, desde que sejam utilizadas como residência habitual da família. A proteção estende-se às benfeitorias habitáveis que garantam o uso do bem para fins de moradia. Esse entendimento reflete a aplicação do princípio da função social da propriedade, que visa assegurar que o uso do imóvel contribua para a promoção do bem-estar coletivo e individual.

A relevância do conceito de imóvel familiar é reforçada pela sua integração com normas constitucionais e infraconstitucionais que visam à proteção da entidade familiar e do direito à mora-

dia. Assim, ao tratar do imóvel familiar, o ordenamento jurídico brasileiro busca preservar o equilíbrio entre o cumprimento de obrigações financeiras e a necessidade de assegurar a estabilidade emocional, social e econômica das famílias.

1.1.1 Definição de Imóvel Familiar segundo a Lei 8.009/90

A Lei 8.009, de 29 de março de 1990, traz uma definição ampla e protetiva para o imóvel familiar, determinando que este é o bem imóvel utilizado como residência permanente da entidade familiar, abrangendo tanto propriedades urbanas quanto rurais. Conforme o artigo 1º da referida lei, o imóvel familiar é impenhorável, ou seja, não pode ser objeto de constrição judicial para satisfação de dívidas civis, comerciais, fiscais, previdenciárias ou de qualquer outra natureza, ressalvadas as exceções previstas na própria legislação.

O conceito de imóvel familiar, segundo a Lei 8.009/90, não está limitado ao imóvel principal utilizado pela família, mas também inclui eventuais extensões, como terrenos e benfeitorias que sejam indispensáveis à habitação. O foco é garantir a efetividade do direito à moradia, resguardando a entidade familiar contra a vulnerabilidade decorrente de execuções judiciais que possam comprometer a sua estabilidade habitacional e, conseqüentemente, a dignidade de seus membros.

Ademais, a definição da Lei 8.009/90 está fundamentada no princípio da função social da propriedade, que exige que os bens sejam utilizados de forma a promover o bem-estar coletivo e individual. A lei entende o imóvel familiar como essencial à manutenção da estrutura familiar, por sua relevância como espaço de convivência e proteção, indispensável ao pleno exercício de outros direitos fundamentais, como saúde, educação e segurança, onde Peluso, ressalta que a função social da propriedade fundamenta a relativização da proteção ao bem de família para garantir direitos coletivos e essenciais (2012).

Embora a impenhorabilidade do imóvel familiar seja a regra geral, a lei estabelece que essa proteção não é absoluta. O artigo 3º prevê situações específicas em que o bem pode ser penhorado, como nos casos de dívidas tributárias incidentes sobre o próprio imóvel, despesas condominiais e obrigações de alimentos. Essas exceções são justificadas pela necessidade de equilíbrio entre a proteção à moradia e os direitos do credor.

Dessa forma, a definição de imóvel familiar segundo a Lei 8.009/90 representa uma salvaguarda jurídica que reflete valores constitucionais e sociais, garantindo a segurança habitacional das famílias e protegendo o direito à moradia como base para a dignidade da pessoa humana. Ao mesmo tempo, o legislador estabeleceu mecanismos que evitam abusos, conciliando interesses conflitantes dentro do contexto jurídico brasileiro.

1.1.1.1 Proteção ao Direito de Moradia e Seu Impacto Social

A proteção ao direito de moradia, garantida pela Constituição Federal de 1988 em seu artigo 6º, é um pilar fundamental para a dignidade da pessoa humana e a estabilidade social. Nesse contexto, a Lei 8.009/1990 desempenha um papel crucial ao estabelecer a impenhorabilidade do imóvel familiar como mecanismo de proteção ao núcleo essencial da vida familiar. Essa salvaguarda vai além da esfera jurídica, promovendo impactos significativos no âmbito social e econômico, onde o Sarmiento argumenta que a dignidade da pessoa humana é inseparável do direito à moradia, especialmente em sua dimensão defensiva (2013, p. 526.).

A moradia é mais do que um espaço físico; ela é o local onde se constroem laços familiares, culturais e sociais. O imóvel familiar protegido pela Lei 8.009/1990 assegura um ambiente seguro e estável, essencial para o desenvolvimento pleno de seus integrantes. Essa estabilidade habitacional contribui diretamente para a manutenção de outros direitos fundamentais, como o acesso à educação, à saúde e ao trabalho, além de proteger a família contra situações de vulnerabilidade extrema.

Do ponto de vista social, a proteção ao imóvel familiar desempenha um papel estratégico na prevenção da exclusão social e na promoção da coesão comunitária. A perda da moradia, por sua vez, pode desencadear uma série de dificuldades, como a desestruturação familiar, o agravamento da pobreza e a limitação no acesso a políticas públicas. Por isso, a Lei 8.009/1990 se revela como um instrumento indispensável na preservação do tecido social, evitando que famílias inteiras sejam expostas a condições de marginalização.

No aspecto econômico, a proteção ao imóvel familiar também tem um impacto relevante. Para muitas famílias, especialmente as de baixa renda, o imóvel é o único patrimônio acumulado ao longo da vida, representando segurança financeira e estabilidade. A impenhorabilidade prevista na lei resguarda esse patrimônio contra execuções que poderiam comprometer não apenas a moradia, mas também a capacidade de reconstrução econômica da entidade familiar.

Entretanto, a legislação equilibra esse direito com a necessidade de garantir que dívidas essenciais sejam adimplidas. Assim, a proteção não é absoluta, sendo relativizada em casos de obrigações tributárias, condominiais e alimentícias, entre outras. Essa flexibilização demonstra que, embora a moradia seja essencial, ela deve ser harmonizada com os interesses coletivos e os direitos de terceiros, assegurando um equilíbrio jurídico e social.

Portanto, a proteção ao direito de moradia conferida pela Lei 8.009/1990 transcende o âmbito jurídico, alcançando dimensões fundamentais da vida humana e social. Ao garantir que as famílias mantenham sua moradia, o ordenamento jurídico brasileiro não apenas protege direitos constitucionais, mas também contribui para a construção de uma sociedade mais justa, inclusiva e solidária.

1.2 REQUISITOS LEGAIS PARA PENHORA DO IMÓVEL FAMILIAR

A proteção ao bem de família, consagrada pela Lei 8.009/1990, tem como objetivo resguardar o imóvel utilizado como moradia da entidade familiar contra a penhora, assegurando o direito fundamental à habitação. Contudo, essa proteção não é absoluta, sendo relativizada em hipóteses específicas previstas na legislação, que visam equilibrar o direito do devedor à moradia com a satisfação legítima dos créditos do credor. Tais exceções são previstas no artigo 3º da referida lei e estão fundamentadas na relevância ou na natureza da dívida, muitas vezes relacionadas diretamente ao imóvel ou a necessidades essenciais de terceiros.

Entre as principais exceções que autorizam a penhora do imóvel familiar destacam-se as dívidas tributárias incidentes sobre o bem, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e outras contribuições municipais vinculadas, justificadas pelo princípio da função social da propriedade. Também são passíveis de penhora as despesas condominiais, fundamentais para a manutenção do espaço coletivo, cuja inadimplência prejudica a coletividade condominial. Além disso, a proteção ao imóvel familiar é afastada em casos de dívidas oriundas de financiamento para a aquisição ou reforma do imóvel, uma vez que o crédito foi utilizado diretamente em benefício da propriedade.

Outra exceção relevante são as obrigações alimentícias, que possuem prioridade sobre a impenhorabilidade em razão de sua natureza essencial para a subsistência de terceiros, especialmente em situações de vulnerabilidade. Por fim, há a possibilidade de penhora em decorrência de fiança locatícia, entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal (STF), que prioriza a segurança

jurídica nas relações locatícias e protege o equilíbrio contratual entre locadores e locatários, como podemos verificar na Sumula número 387 do STF: “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.” (julgado em 26/08/2009)

Essas exceções refletem a preocupação do legislador em evitar que a proteção ao bem de família seja utilizada de forma abusiva ou como meio de fraudar o cumprimento de obrigações legítimas. Contudo, é imprescindível que sua aplicação seja restritiva e respaldada em provas claras e inequívocas de que a dívida atende aos requisitos legais. Nesse sentido, o ônus da demonstração recai sobre o credor, devendo este comprovar a subsunção do caso às hipóteses previstas na legislação.

Dessa forma, os requisitos legais para a penhora do imóvel familiar são instrumentos fundamentais para equilibrar direitos fundamentais aparentemente conflitantes, promovendo a proteção à moradia sem comprometer a garantia do cumprimento de obrigações prioritárias. Ao relativizar a impenhorabilidade em situações específicas, a legislação assegura a justiça nas relações jurídicas, harmonizando interesses legítimos no contexto social e econômico.

1.2.1 Exceções à Impenhorabilidade previstas em Lei

Embora a Lei 8.009/1990 assegure a impenhorabilidade do bem de família como regra geral, o artigo 3º da legislação prevê situações específicas em que essa proteção pode ser relativizada, permitindo a penhora do imóvel familiar. Essas exceções refletem a necessidade de harmonizar o direito fundamental à moradia com a exigência de cumprimento de obrigações legítimas, especialmente quando vinculadas ao próprio imóvel ou à subsistência de terceiros, onde Nery Júnior fala que a proteção ao bem de família é essencial para garantir a justiça na execução de dívidas, mesmo diante de situações complexas que demandam relativização (2012, p. 1438.).

Uma das principais exceções ocorre em caso de dívidas tributárias relacionadas ao imóvel, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Essas obrigações são justificadas pelo princípio da função social da propriedade, que exige que o proprietário cumpra seus deveres fiscais em relação ao bem. Despesas condominiais também estão entre as hipóteses previstas, considerando que são essenciais para a manutenção e conservação das áreas comuns e que o inadimplemento prejudica o uso coletivo do espaço.

Outra exceção relevante são as **dívidas de financiamento para aquisição ou reforma do imóvel**, já que essas obrigações têm uma relação direta com a destinação do bem como moradia. Em tais casos, a penhora busca garantir o adimplemento de contratos que viabilizaram a compra ou melhoria do imóvel. Além disso, as **obrigações alimentícias**, como pensões, também permitem a penhora do bem de família, uma vez que o direito à subsistência de terceiros, especialmente crianças e pessoas vulneráveis, é prioritário em relação à proteção patrimonial.

Ademais, a **fiança locatícia** é outra hipótese que autoriza a penhora, consolidada pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (STF). Nesse caso, busca-se assegurar o equilíbrio das relações locatícias, garantindo que os locadores tenham meios de executar a dívida caso o fiador não cumpra suas obrigações.

Embora essas exceções atendam a interesses relevantes, sua aplicação exige análise rigorosa e a comprovação inequívoca de que a dívida se enquadra em uma das hipóteses legais. O ônus dessa demonstração recai sobre o credor, e a interpretação das exceções deve ser restritiva, de modo a evitar abusos e a assegurar que a proteção ao bem de família não seja relativizada indevidamente.

Portanto, as exceções à impenhorabilidade previstas na Lei 8.009/1990 equilibram o direito à moradia com a necessidade de cumprimento de obrigações essenciais. Essa relativização demonstra a preocupação do legislador em resguardar tanto os direitos fundamentais do devedor quanto o direito dos credores à satisfação de seus créditos, promovendo justiça e equilíbrio nas relações jurídicas (2011, p. 49-56.).

1.2.2 Dívidas Tributárias e Sua Relação com a Penhora do Imóvel Familiar

A relação entre dívidas tributárias e a penhora do imóvel familiar é uma das exceções mais relevantes previstas na Lei 8.009/1990, demonstrando o compromisso do ordenamento jurídico brasileiro em equilibrar a proteção à moradia com o cumprimento das obrigações fiscais. Segundo o artigo 3º, inciso IV, da referida lei, o bem de família pode ser penhorado para garantir o pagamento de tributos, taxas e contribuições incidentes diretamente sobre o imóvel, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e as taxas de coleta de lixo e iluminação pública.

Essa exceção se fundamenta no princípio da função social da propriedade, que exige que os bens sejam utilizados de maneira responsável e em conformidade com suas finalidades sociais e fiscais. Nesse sentido, o legislador reconhece que a inadimplência tributária relacionada ao imóvel afeta não apenas o ente público responsável pela arrecadação, mas também compromete o equilíbrio do sistema fiscal, que depende desses recursos para a prestação de serviços públicos essenciais. Fachin (Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo, 2001) destaca que a função social da propriedade é o pilar central para a proteção jurídica do bem de família, balanceando interesses coletivos e individuais.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirma essa interpretação, destacando que a proteção ao bem de família não pode servir como escudo para descumprir obrigações fiscais que são indispensáveis à manutenção da própria função social do imóvel. A penhora nesses casos é considerada legítima porque está diretamente vinculada à propriedade, sendo um mecanismo de garantia para o adimplemento de obrigações cuja finalidade é viabilizar o funcionamento dos serviços públicos que beneficiam tanto o imóvel quanto a coletividade.

Contudo, essa exceção deve ser aplicada com cautela e rigor jurídico. É imprescindível que o vínculo entre a dívida tributária e o imóvel esteja devidamente comprovado, e a penhora deve se restringir ao montante necessário para a quitação do débito. Além disso, a medida só é admitida quando se esgotam outras possibilidades de cobrança menos gravosas, em respeito ao princípio da menor onerosidade.

Portanto, a possibilidade de penhora do imóvel familiar por dívidas tributárias reflete a necessidade de compatibilizar o direito fundamental à moradia com o interesse público na arrecadação fiscal. Essa relativização demonstra a relevância das obrigações fiscais no contexto da função social da propriedade, reafirmando que o direito à moradia, embora essencial, não é absoluto, devendo ceder espaço em situações que envolvam o cumprimento de deveres diretamente relacionados ao próprio imóvel e ao interesse coletivo. Fachin (Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo, 2001) destaca que a função social da propriedade é o pilar central para a proteção jurídica do bem de família, balanceando interesses coletivos e individuais.

1.3 IMPACTO DA PENHORA NO CONTEXTO FAMILIAR

A penhora de um imóvel familiar, mesmo quando permitida por força das exceções previstas na Lei 8.009/1990, representa uma medida extrema com impactos profundos e multidimensionais

sobre a entidade familiar. Por se tratar do bem essencial à garantia do direito fundamental à moradia, a sua alienação judicial para satisfação de dívidas acarreta consequências que vão além da esfera patrimonial, afetando a estabilidade emocional, social e econômica dos indivíduos que compõem o núcleo familiar.

O efeito imediato da penhora é a alienação judicial do imóvel, que, ao transformar o bem em recurso financeiro para o pagamento de dívidas, frequentemente resulta na desocupação forçada da residência. Esse deslocamento involuntário gera, primeiramente, uma ruptura na dinâmica familiar, causando desestruturação emocional e psicológica. A perda do lar, que é o espaço de acolhimento e segurança, tende a provocar um impacto significativo no bem-estar dos indivíduos, especialmente em crianças, idosos e outros membros vulneráveis da família. A sensação de insegurança e instabilidade gerada pela perda da moradia compromete o desenvolvimento saudável e a qualidade de vida.

No âmbito social, a penhora do imóvel familiar pode levar à exclusão social, já que a moradia está intrinsecamente ligada ao acesso a direitos fundamentais, como educação, saúde e trabalho. Sem um endereço fixo, a família pode enfrentar dificuldades para matricular crianças em escolas, receber atendimento médico ou mesmo manter empregos que dependam de estabilidade residencial. A ausência de uma moradia adequada pode, assim, ampliar as desigualdades sociais e aprofundar o ciclo de pobreza, dificultando a reconstrução da vida familiar.

Além disso, as consequências econômicas da penhora são devastadoras. Para muitas famílias, especialmente as de baixa renda, o imóvel familiar representa o único patrimônio acumulado ao longo da vida. Sua perda não apenas elimina essa segurança econômica, mas também pode gerar custos adicionais, como o pagamento de aluguéis ou a necessidade de contrair novas dívidas para garantir um teto. Em casos extremos, a alienação judicial do imóvel não é suficiente para quitar a totalidade do débito, deixando a família desprovida de patrimônio e ainda com pendências financeiras, o que agrava ainda mais sua situação.

A vulnerabilidade econômica gerada pela penhora do imóvel também compromete a capacidade da família de se reerguer. Sem um patrimônio que funcione como um ponto de apoio, a recomposição financeira torna-se um desafio ainda maior, especialmente em um contexto de desigualdades estruturais. Para muitas famílias, a perda do imóvel significa a destruição de anos de esforço e a impossibilidade de alcançar novamente uma posição de estabilidade econômica.

Portanto, o impacto da penhora no contexto familiar vai muito além da perda material do bem. Trata-se de uma medida que desestrutura a vida das pessoas em múltiplos aspectos, comprometendo sua dignidade, segurança e inclusão social. A relativização da proteção ao bem de família, embora juridicamente possível em determinadas situações, deve ser tratada com extremo rigor e responsabilidade, considerando sempre as graves implicações humanas e sociais que a medida acarreta. Ao permitir a penhora do imóvel familiar, o ordenamento jurídico brasileiro enfrenta o desafio de conciliar os interesses do credor com a preservação do núcleo essencial da vida familiar, promovendo um equilíbrio que não agrave ainda mais as desigualdades e dificuldades enfrentadas pelas famílias.

1.3.1 Consequências Sociais e Econômicas da Penhora

A penhora do imóvel familiar, mesmo quando permitida pelas exceções legais, acarreta consequências sociais e econômicas de grande gravidade para a família afetada. No contexto social, a perda da moradia não é apenas a privação de um espaço físico, mas a ruptura de um ambiente que desempenha um papel central na organização e estabilidade do núcleo familiar. A moradia é essencial para o exercício de diversos direitos fundamentais, como saúde, educação e trabalho, e sua ausência pode levar à exclusão social, dificultando o acesso da família a serviços públicos, redes de apoio e oportunidades de inclusão.

A ausência de um lar estável afeta diretamente as crianças, que podem ser impedidas de frequentar a escola devido à falta de um endereço fixo ou enfrentar dificuldades de integração em novos ambientes. Da mesma forma, adultos podem ter sua empregabilidade comprometida, especialmente quando dependem de estabilidade geográfica para manter seus postos de trabalho. A perda do imóvel também rompe vínculos comunitários construídos ao longo do tempo, privando a família de redes de solidariedade que frequentemente são fundamentais em situações de crise.

Alguns doutrinadores entendem que há transmissão da propriedade na instituição do bem, em que o adquirente é a família como personalidade coletiva, sendo transmitente o instituidor como chefe da família. Contudo, na esteira do que defende Silvio de Salvo Venosa, em razão da família não possuir personalidade jurídica, não se perfilha este entendimento (Atlas, 2011.).

No aspecto econômico, a penhora do imóvel familiar agrava ainda mais a situação financeira do devedor, que, além de perder sua residência, pode não conseguir quitar integralmente o débito,

ficando endividado mesmo após a alienação do bem. Muitas vezes, a venda judicial do imóvel não alcança o valor total da dívida devido à desvalorização em leilões, deixando o devedor em uma posição ainda mais precária. Esse ciclo de perda patrimonial e manutenção de dívidas compromete severamente a capacidade da família de se reerguer economicamente.

Para famílias de baixa renda, que frequentemente possuem o imóvel como seu único patrimônio, a penhora representa a destruição de anos de esforço e poupança. Sem esse ativo, muitas vezes a família precisa recorrer a aluguéis, que podem ser financeiramente inviáveis, ou até mesmo buscar soluções precárias, como viver em condições inadequadas ou em áreas irregulares. Esses custos adicionais, somados à instabilidade gerada pela falta de uma moradia definitiva, dificultam ainda mais a recomposição econômica e social do núcleo familiar.

A perda do imóvel também pode levar ao endividamento continuado, uma vez que a família, desprovida de seu patrimônio, pode ser forçada a contrair novos débitos para suprir suas necessidades básicas. Esse cenário aprofunda as desigualdades sociais, condenando as famílias afetadas a ciclos de pobreza e exclusão. Além disso, a ausência de segurança habitacional afeta a saúde mental e emocional de seus membros, prejudicando ainda mais sua capacidade de superar as adversidades econômicas.

Portanto, as consequências sociais e econômicas da penhora do imóvel familiar são amplas e devastadoras. O impacto transcende a esfera individual, refletindo-se em problemas estruturais de exclusão social e desigualdade econômica. Diante disso, embora a relativização da impenhorabilidade seja legalmente possível em algumas situações, sua aplicação deve ser feita com extremo rigor e sensibilidade, considerando as implicações humanas e sociais dessa medida. A proteção ao imóvel familiar não é apenas uma questão jurídica, mas também uma forma de preservar a dignidade, a segurança e a inclusão social das famílias brasileiras.

1.3.2 A Proteção Constitucional ao Direito à Moradia

A proteção ao direito à moradia é um dos fundamentos do ordenamento jurídico brasileiro, sendo expressamente reconhecida como direito social no artigo 6º da Constituição Federal de 1988. Esse reconhecimento eleva a moradia a uma condição indispensável para a realização da dignidade da pessoa humana, consolidando-a como um pilar essencial para a efetivação de outros direitos fundamentais. A impenhorabilidade do bem de família reflete a preocupação do legislador em proteger

o núcleo essencial da vida familiar, assegurando que o imóvel utilizado como residência não possa ser objeto de execução judicial, salvo em situações excepcionais expressamente previstas na lei. Essa proteção tem como objetivo principal resguardar as condições mínimas para o desenvolvimento pessoal, social e econômico dos integrantes da família, prevenindo desestruturas que poderiam resultar da perda da moradia.

Entretanto, o direito à moradia, embora fundamental, não é absoluto. A Lei 8.009/1990 prevê exceções à regra da impenhorabilidade, reconhecendo que, em determinadas circunstâncias, outros direitos ou interesses podem prevalecer. Entre as principais exceções estão o pagamento de dívidas tributárias relacionadas ao imóvel, despesas condominiais, financiamentos para aquisição ou reforma do bem, e obrigações alimentícias. Essas hipóteses representam situações em que o ordenamento jurídico entende que a relativização da proteção ao bem de família é necessária para preservar a função social da propriedade ou garantir a subsistência de terceiros.

A existência dessas exceções demonstra a busca por um equilíbrio no sistema jurídico brasileiro entre a proteção ao devedor e os direitos do credor. O imóvel familiar não pode ser utilizado como um instrumento para fraudar ou frustrar a execução de dívidas essenciais. Por outro lado, a aplicação das exceções exige rigor na análise judicial, para assegurar que a relativização do direito à moradia seja feita apenas em situações legítimas e justificáveis, com respeito aos princípios da proporcionalidade e da dignidade humana.

Ao conciliar a proteção à moradia com a necessidade de garantir o adimplemento de obrigações prioritárias, o legislador reafirma o compromisso do ordenamento jurídico com a justiça social. O direito à moradia não se limita a preservar a propriedade em si, mas está intrinsecamente ligado à promoção da igualdade, à segurança e ao bem-estar da coletividade. Assim, mesmo diante das exceções previstas, a proteção ao bem de família permanece como uma salvaguarda essencial para assegurar que a execução judicial não comprometa irremediavelmente os direitos fundamentais.

Portanto, a proteção constitucional ao direito à moradia, materializada pela Lei 8.009/1990, é uma demonstração inequívoca do compromisso do Estado brasileiro com a dignidade da pessoa humana e com a promoção de uma sociedade mais justa e inclusiva. Ao mesmo tempo, a relativização desse direito em situações específicas reflete a necessidade de harmonizar interesses em conflito, garantindo que o equilíbrio entre credores e devedores seja alcançado de forma legítima, proporcional e responsável.

CAPÍTULO II

EXCEÇÕES À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

A impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei n.º 8.009/1990, visa garantir a proteção da moradia da entidade familiar contra atos de execução que possam comprometer sua subsistência e dignidade. Contudo, essa proteção não é absoluta, pois o próprio legislador estabeleceu hipóteses excepcionais em que a penhora do imóvel pode ser admitida, equilibrando os interesses do credor e a função social da propriedade.

O artigo 3º da referida lei prevê situações específicas em que o bem de família pode ser objeto de constrição judicial, destacando-se duas exceções fundamentais:

a) Dívidas Tributárias: O IPTU e Outras Obrigações Fiscais:

A primeira e mais relevante exceção refere-se às dívidas tributárias incidentes diretamente sobre o imóvel. Nos termos do artigo 3º, inciso IV, da Lei 8.009/90, os tributos, taxas e contribuições devidas em razão do imóvel podem justificar a penhora, pois o inadimplemento dessas obrigações compromete o interesse público e a arrecadação do Estado.

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um exemplo clássico de tributo que, se não pago, pode resultar na penhora do bem. Isso ocorre porque o imposto está diretamente ligado à propriedade e sua manutenção, sendo essencial para o financiamento dos serviços públicos municipais. Da mesma forma, taxas como coleta de lixo, iluminação pública e contribuições de melhoria também podem fundamentar a execução contra o bem de família.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem consolidado o entendimento de que a impenhorabilidade do bem de família não pode servir como escudo para o inadimplemento de tributos que garantem o funcionamento do Estado e da coletividade. Assim, a proteção ao imóvel cede quando há dívida tributária diretamente vinculada à propriedade.

b) Dívidas Condominiais:

Outra exceção relevante à impenhorabilidade do bem de família diz respeito às despesas condominiais. O artigo 3º, inciso IV, da Lei 8.009/90, também autoriza a penhora do imóvel quando houver débitos decorrentes de encargos condominiais.

As taxas condominiais e despesas ordinárias ou extraordinárias são devidas por todos os condôminos e têm a finalidade de garantir a manutenção, conservação e funcionamento adequado das áreas comuns do edifício ou conjunto residencial. Quando um condômino deixa de cumprir suas obrigações, a inadimplência prejudica os demais moradores, podendo comprometer serviços essenciais, como segurança, limpeza e manutenção.

Nesse contexto, o entendimento jurisprudencial é firme no sentido de que as taxas condominiais possuem natureza propter rem, ou seja, vinculam-se diretamente ao imóvel e devem ser quitadas independentemente de quem seja o proprietário. Assim, a dívida acompanha o bem, e não a pessoa do devedor, sendo possível a penhora do imóvel familiar para sua quitação.

O STJ tem reiterado que, em razão do caráter coletivo da despesa condominial, a proteção ao bem de família não pode ser usada para isentar o devedor de suas obrigações em detrimento dos demais moradores. Dessa forma, a inadimplência pode resultar na execução e eventual perda do imóvel, caso não sejam adotadas medidas para regularizar a dívida.

c) Dívidas Derivadas de Financiamento para Aquisição de Imóvel:

Outra exceção relevante à impenhorabilidade do bem de família refere-se às dívidas oriundas do próprio financiamento habitacional, utilizado para a aquisição, construção ou reforma do imóvel. O artigo 3º, inciso II, da Lei 8.009/90, estabelece que a proteção ao bem de família não se aplica quando a dívida estiver diretamente relacionada ao financiamento do próprio imóvel.

Essa exceção tem fundamento na lógica de que o credor financiador forneceu os recursos necessários para a aquisição do bem, e a sua garantia patrimonial decorre do próprio contrato firmado entre as partes. Ou seja, se o devedor deixa de cumprir com suas obrigações, o credor tem o direito de executar o imóvel para recuperar o crédito concedido.

Portanto, apesar da ampla proteção conferida ao bem de família, a legislação prevê exceções justificadas pelo interesse público e coletivo, garantindo que o direito à moradia não se sobreponha indiscriminadamente a outras obrigações essenciais. A relativização da impenhorabilidade nesses casos demonstra a necessidade de compatibilizar o direito de propriedade com os deveres fundamentais do titular do imóvel, promovendo um equilíbrio entre credores e devedores no âmbito do ordenamento jurídico brasileiro.

2.1 DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS: O IPTU E OUTRAS OBRIGAÇÕES FISCAIS

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um tributo de competência municipal, regulamentado pelo artigo 156, inciso I, da Constituição Federal de 1988, e cobrado anualmente sobre propriedades urbanas. Sua arrecadação é essencial para o financiamento de serviços públicos, como educação, saúde, transporte e infraestrutura urbana.

Dado o seu caráter compulsório e a vinculação direta ao imóvel, o não pagamento do IPTU pode resultar na execução fiscal e consequente penhora do bem, mesmo que este seja considerado bem de família.

Dessa forma, o inadimplemento do IPTU configura uma exceção legítima à proteção do bem de família, pois não se trata de uma dívida pessoal do proprietário, mas de uma obrigação real, vinculada diretamente ao imóvel. Esse entendimento reflete o princípio da função social da propriedade, que impõe ao proprietário o dever de arcar com os encargos inerentes ao uso e manutenção do bem.

Além do IPTU, outros tributos e encargos fiscais incidentes sobre o imóvel também podem justificar sua penhora. O artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/1990, estende essa possibilidade para taxas e contribuições devidas em razão do bem, tais como:

- a) Taxa de Coleta de Lixo: Tributo cobrado para custear a remoção e destinação adequada dos resíduos sólidos urbanos. Sua inadimplência pode acarretar a execução fiscal e penhora do imóvel.
- b) Taxa de Iluminação Pública: Embora o STF tenha decidido que a iluminação pública não pode ser financiada por meio de taxas, ainda há casos de cobranças específicas em alguns municípios, cuja inadimplência pode gerar execução fiscal.

c) Contribuições de Melhoria: Cobrança decorrente da valorização imobiliária causada por obras públicas (exemplo: pavimentação de ruas). Se não for quitada, pode resultar na execução do imóvel beneficiado pela obra.

A permissão para penhora do bem de família em razão de dívidas tributárias está fundamentada no princípio da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal, e na supremacia do interesse público sobre o interesse privado.

Se o proprietário usufrui dos benefícios proporcionados pelo poder público, é legítimo que ele arque com as obrigações tributárias incidentes sobre o bem. A inadimplência desses tributos compromete o financiamento dos serviços públicos essenciais, prejudicando não apenas o Estado, mas também a coletividade.

O direito à moradia, garantido pela impenhorabilidade do bem de família, deve ser conciliado com a necessidade de cumprimento das obrigações tributárias que recaem sobre o imóvel. O não pagamento de tributos como o IPTU, taxas municipais e contribuições de melhoria autoriza a penhora do bem, uma vez que tais encargos são essenciais para a manutenção dos serviços públicos e para o equilíbrio financeiro da administração pública.

Dessa forma, a penhora do bem de família por dívidas tributárias não apenas está prevista na legislação vigente, mas também é amplamente respaldada pela jurisprudência, consolidando-se como uma exceção legítima à impenhorabilidade e reafirmando a importância da função social da propriedade.

2.1.1 A jurisprudência sobre a penhora por dívidas de IPTU

A **impenhorabilidade do bem de família**, prevista na **Lei nº 8.009/1990**, visa proteger o imóvel residencial da entidade familiar contra execuções por dívidas. Contudo, essa proteção não é absoluta. O próprio legislador estabeleceu exceções, entre as quais se destaca a possibilidade de penhora do bem de família para satisfação de **dívidas tributárias** relacionadas ao imóvel, como o **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)**.

O **artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/1990** dispõe que a impenhorabilidade não é opo-nível em casos de: "cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;".

A jurisprudência brasileira tem reafirmado esse entendimento, permitindo a penhora do bem de família para a quitação de débitos de IPTU. O **Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, em diversas ocasiões, consolidou o posicionamento de que a proteção conferida ao bem de família não impede a execução do imóvel por dívidas tributárias a ele referentes.

Em um dos julgados, o STJ destacou que a penhorabilidade por despesas provenientes de impostos, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar tem fundamento legal expreso, conforme previsto no artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/1990. Nesse sentido, a Corte entendeu que a impenhorabilidade do bem de família não pode ser utilizada como escudo protetivo contra a execução fiscal por débitos de IPTU, uma vez que tais tributos são diretamente vinculados ao imóvel e essenciais para a arrecadação pública.

Além disso, o **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT)** também tem decisões alinhadas a esse entendimento. Em seus julgados, o TJDFT reconhece a possibilidade de penhora do bem de família para garantir o pagamento de dívidas de IPTU, fundamentando-se nas exceções previstas na legislação.

Portanto, a jurisprudência pátria é clara ao estabelecer que, embora o bem de família goze de proteção legal contra penhoras, essa proteção não se estende às dívidas tributárias relacionadas ao próprio imóvel, como o IPTU. Assim, o inadimplemento desses tributos pode resultar na penhora e subsequente expropriação do bem para satisfação do crédito tributário devido.

2.1.2 Análise de casos práticos no Superior Tribunal de Justiça (STJ)

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem consolidado entendimentos significativos acerca da penhorabilidade do bem de família em situações específicas. A seguir, destacam-se dois casos emblemáticos que ilustram as nuances aplicadas pelo tribunal:

a) Penhora de Bem de Família por Dívidas Decorrentes de Reforma do Imóvel

Em 26 de julho de 2024, a Terceira Turma do STJ decidiu que o bem de família pode ser penhorado para quitar dívidas contraídas em razão de reformas realizadas no próprio imóvel. No caso

concreto, uma ação de cobrança foi ajuizada devido a serviços de reforma e decoração não pagos. A proprietária do imóvel, que residia no local há mais de 18 anos, alegou a impenhorabilidade do bem de família. Contudo, a ministra Nancy Andrichi, relatora do caso, destacou que a dívida relativa a serviços de reforma residencial, com a finalidade de melhorias no imóvel, enquadra-se como exceção à impenhorabilidade prevista no artigo 3º, inciso II, da Lei 8.009/1990. A ministra enfatizou que permitir que o devedor utilize a proteção do bem de família para se esquivar de obrigações assumidas na melhoria do próprio imóvel seria incoerente com os objetivos da legislação.

b) Impossibilidade de Penhora de Bem de Família por Descumprimento Contratual Relativo a IPTU de Outro Imóvel

Em outra decisão, a Terceira Turma do STJ não autorizou a penhora de bem de família em ação de reembolso de valores pagos referentes a IPTU atrasado de outro imóvel. No caso, o devedor havia celebrado um contrato de permuta de imóveis, comprometendo-se a quitar os tributos incidentes sobre o bem transferido. Entretanto, a dívida de IPTU foi quitada pela parte contrária, que posteriormente buscou o reembolso por meio de ação judicial, requerendo a penhora do bem de família do devedor. O ministro Marco Aurélio Bellizze, relator do caso, esclareceu que a dívida em questão não se enquadrava nas exceções previstas na Lei 8.009/1990, uma vez que não se tratava de cobrança de tributo devido em função do imóvel protegido como bem de família, mas sim de reembolso por descumprimento contratual. Dessa forma, a penhora foi considerada ilegítima.

Esses casos demonstram que o STJ analisa cuidadosamente as circunstâncias específicas de cada situação, aplicando as exceções à impenhorabilidade do bem de família de maneira criteriosa, conforme os ditames legais e os princípios que regem a matéria.

2.2 DÍVIDAS CONDOMINIAIS

A **impenhorabilidade do bem de família**, prevista na **Lei nº 8.009/1990**, tem como principal objetivo resguardar o direito à moradia da entidade familiar, impedindo que o imóvel seja utilizado para o pagamento de dívidas que não estejam diretamente ligadas à sua aquisição ou manutenção. No entanto, essa proteção **não é absoluta** e pode ser relativizada em algumas hipóteses expressamente previstas no **artigo 3º da Lei 8.009/90**.

Dentre as exceções à impenhorabilidade do bem de família, destaca-se a possibilidade de **penhora do imóvel para a quitação de dívidas condominiais**. Essa previsão encontra respaldo no

artigo 3º, inciso IV, da referida lei, que permite a constrição judicial do bem quando há inadimplência em **despesas condominiais ordinárias ou extraordinárias**.

Essa exceção fundamenta-se no princípio da **função social da propriedade** (artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal), garantindo que o direito individual à moradia **não se sobreponha ao dever coletivo de arcar com as despesas necessárias para a manutenção das áreas comuns do condomínio**. Assim, a inadimplência de um condômino compromete a coletividade, justificando a possibilidade de execução do imóvel para a satisfação do débito.

No entanto, **a simples alegação de que o imóvel é bem de família não impede a execução**, uma vez que o STJ já firmou o entendimento de que **o caráter alimentar das despesas condominiais justifica sua cobrança por meio da penhora do imóvel**.

A **impenhorabilidade do bem de família** constitui uma relevante proteção ao direito à moradia, garantindo que o devedor e sua família não sejam desabrigados em razão de dívidas. Entretanto, essa proteção **não pode ser utilizada como um artifício para evitar o cumprimento de obrigações essenciais**, como o pagamento das taxas condominiais.

O **artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/1990**, ao permitir a penhora do imóvel para quitação dessas despesas, busca garantir **o equilíbrio financeiro do condomínio e evitar que os demais condôminos sejam prejudicados pela inadimplência de um único proprietário**.

A jurisprudência do **Superior Tribunal de Justiça (STJ)** e dos Tribunais Estaduais tem reforçado a **validade da penhora do bem de família por débitos condominiais**, reafirmando a **função social da propriedade** e a necessidade de garantir **a boa administração dos condomínios**.

Dessa forma, **o inadimplemento dessas obrigações pode levar à perda do imóvel, salvo se o devedor buscar medidas alternativas para quitação da dívida**, reafirmando o compromisso do ordenamento jurídico brasileiro com a manutenção do equilíbrio entre o direito de propriedade e os deveres inerentes ao seu uso responsável.

2.2.1 A relação entre dívidas condominiais e a penhora do bem de família

A relação entre dívidas condominiais e a penhora do bem de família decorre da natureza jurídica peculiar dessas obrigações, que possuem caráter propter rem, ou seja, estão diretamente vinculadas ao próprio imóvel e não à pessoa do condômino devedor.

Isso significa que o dever de pagamento acompanha o bem, independentemente de quem seja o proprietário, sendo transmitido automaticamente ao novo adquirente em caso de alienação do imóvel. Dessa forma, as taxas condominiais não configuram uma dívida estritamente pessoal do morador, mas sim um encargo inerente à manutenção do condomínio.

A cobrança das taxas condominiais é essencial para garantir a continuidade dos serviços indispensáveis ao funcionamento da coletividade condominial, tais como:

- a) Manutenção das áreas comuns (elevadores, escadas, corredores, piscinas, salão de festas etc.);
- b) Segurança e vigilância;
- c) Serviços essenciais (limpeza, jardinagem, portaria, zeladoria);
- d) Reformas estruturais e obras necessárias à conservação do edifício.

Quando um condômino deixa de adimplir suas obrigações, os demais moradores são prejudicados financeiramente, uma vez que a inadimplência onera aqueles que cumprem regularmente com seus deveres, podendo comprometer a prestação de serviços essenciais e a conservação do imóvel.

Por essa razão, a legislação permite a penhora do bem de família como forma de garantir a satisfação dos créditos condominiais, evitando que a inadimplência comprometa o equilíbrio financeiro do condomínio e prejudique a coletividade.

O fundamento central para a relativização da impenhorabilidade do bem de família em casos de dívidas condominiais é a necessidade de assegurar o cumprimento da função social da propriedade, conforme disposto no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal.

A função social da propriedade estabelece que o direito do proprietário sobre o imóvel não pode ser exercido de maneira abusiva ou em prejuízo da coletividade, o que significa que o direito à moradia não pode ser utilizado como justificativa para eximir-se do cumprimento de obrigações essenciais.

Dessa forma, o inadimplemento das taxas condominiais não apenas afeta o próprio condômino devedor, mas também impacta diretamente os demais moradores, comprometendo o pagamento de despesas essenciais para a manutenção do condomínio.

A impenhorabilidade do bem de família constitui um importante mecanismo de proteção ao direito fundamental à moradia, mas não pode ser utilizada como um artifício para evitar o cumprimento das obrigações condominiais.

As taxas condominiais possuem natureza propter rem, ou seja, são inerentes ao próprio imóvel e vinculam-se a sua manutenção e conservação. Assim, a inadimplência compromete o equilíbrio financeiro do condomínio e prejudica os demais moradores, razão pela qual a legislação permite a penhora do bem de família nesses casos específicos.

O STJ e os Tribunais Estaduais têm reafirmado, de maneira consistente, que o direito individual à moradia não pode se sobrepor ao dever coletivo de arcar com as despesas necessárias para o funcionamento do condomínio. Portanto, o devedor que não cumpre com suas obrigações condominiais corre o risco de perder seu imóvel, salvo se buscar alternativas para regularizar sua situação.

Dessa forma, a penhora do bem de família para pagamento de taxas condominiais representa uma medida necessária e legítima, garantindo a justiça nas relações condominiais e a preservação dos interesses da coletividade.

2.2.2 Jurisprudência relevante sobre a execução de dívidas condominiais

A **jurisprudência brasileira** tem consolidado o entendimento de que o **bem de família** pode ser penhorado para a satisfação de **dívidas condominiais**. Essa orientação baseia-se na **Lei nº 8.009/1990**, que, embora proteja o imóvel residencial da família contra penhoras, estabelece exceções, incluindo as obrigações decorrentes de encargos condominiais.

O **Superior Tribunal de Justiça (STJ)** firmou entendimento de que é possível a penhora do bem de família quando a dívida é oriunda de taxas e despesas condominiais. Em decisão destacada, o tribunal afirmou: "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que é possível a penhora do imóvel quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais."

Esse posicionamento reforça que a proteção conferida ao bem de família não pode ser utilizada para isentar o proprietário das obrigações condominiais, uma vez que tais encargos são essenciais para a manutenção e conservação do ambiente coletivo.

Os Tribunais de Justiça estaduais também têm seguido essa linha de entendimento. O **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT)**, por exemplo, decidiu:

"É possível a penhora do bem de família se as dívidas decorrem de inadimplimento de taxas e contribuições condominiais relativas ao imóvel objeto da execução, nos termos do disposto no inciso IV do artigo 3º da Lei nº 8.009/90."

Essa decisão destaca que a impenhorabilidade do bem de família não se aplica quando se trata de débitos condominiais referentes ao próprio imóvel, conforme previsto na legislação.

A fundamentação para a penhorabilidade do bem de família em casos de dívidas condominiais reside na natureza **propter rem** dessas obrigações, ou seja, são débitos que acompanham o imóvel, independentemente de quem seja o proprietário. O **STJ** já ressaltou que: "A obrigação **propter rem** vincula o próprio bem objeto das cotas condominiais ao pagamento do débito, que visa à conservação da própria coisa."

Portanto, a inadimplência das taxas condominiais autoriza a penhora do bem de família, garantindo a satisfação do crédito e a manutenção adequada do condomínio.

Embora a regra geral permita a penhora do bem de família para quitação de dívidas condominiais, há exceções. Em decisão específica, o **STJ** reconheceu a impossibilidade de penhora de um imóvel por dívidas condominiais quando este estava alienado fiduciariamente a uma instituição financeira. Nesse caso, o tribunal entendeu que a propriedade resolúvel do credor fiduciário prevalece sobre a pretensão do condomínio.

A jurisprudência brasileira, especialmente as decisões do **Superior Tribunal de Justiça**, tem reiterado que a proteção conferida ao bem de família não impede a penhora do imóvel para a satisfação de dívidas condominiais. Essa orientação visa assegurar a manutenção e a sustentabilidade financeira dos condomínios, reconhecendo a natureza **propter rem** dessas obrigações. No entanto, é

fundamental analisar cada caso concreto, considerando possíveis exceções e particularidades que possam influenciar a aplicabilidade dessa regra.

2.3 DÍVIDAS DERIVADAS DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Dentre as exceções expressamente previstas, destaca-se a possibilidade de penhora **quando o débito for oriundo do financiamento contratado para a aquisição, construção ou reforma do próprio imóvel**. Essa regra encontra fundamento no **artigo 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/1990**, que determina: “A impenhorabilidade do bem de família não é oponível quando se tratar de obrigação decorrente de financiamento destinado à aquisição do próprio imóvel, constituindo garantia hipotecária ou fiduciária.”.

Essa exceção é justificada pela **própria origem da dívida**, uma vez que **o crédito concedido teve como finalidade viabilizar a aquisição ou manutenção da moradia do devedor**, sendo legítimo que o imóvel seja oferecido como garantia. Assim, caso haja inadimplência, a penhora e eventual alienação do bem são medidas **necessárias para preservar o equilíbrio contratual e a segurança do mercado imobiliário**.

Os contratos de financiamento imobiliário são, geralmente, **lastreados em garantias reais**, como a **hipoteca e a alienação fiduciária**. Ambas asseguram que, em caso de inadimplência do devedor, **o credor possa reaver seu crédito por meio da execução do próprio imóvel**.

a) **Hipoteca**: Trata-se de um direito real de garantia, no qual o bem continua no patrimônio do devedor, mas pode ser penhorado e leiloado em caso de inadimplência. O procedimento para a execução da hipoteca ocorre no âmbito judicial, respeitando as normas processuais aplicáveis.

b) **Alienação Fiduciária**: Nos contratos regidos pela **Lei nº 9.514/1997**, o imóvel é transferido ao credor fiduciário até que o devedor quite integralmente a dívida. Em caso de inadimplência, **não há necessidade de execução judicial**, pois o credor pode retomar o imóvel extrajudicialmente, conforme previsto no próprio contrato.

A alienação fiduciária tem sido amplamente utilizada no mercado imobiliário devido à sua **maior segurança jurídica e celeridade na retomada do imóvel**, o que reduz os riscos para os credores e facilita a concessão de crédito.

A exceção prevista na **Lei nº 8.009/1990** visa garantir **a estabilidade do mercado de crédito imobiliário**, assegurando que os financiadores tenham garantias efetivas para a concessão de empréstimos habitacionais.

Caso a impenhorabilidade fosse aplicada irrestritamente a imóveis financiados, **os bancos e instituições financeiras poderiam restringir a concessão de crédito**, dificultando o acesso da população à casa própria e elevando as taxas de juros para compensar o risco de inadimplência.

Além disso, permitir que o devedor **usufrua do imóvel sem pagar o financiamento** representaria uma violação ao **princípio da boa-fé contratual**, podendo configurar **enriquecimento sem causa**. Por essa razão, a jurisprudência tem sido clara ao afirmar que **o inadimplemento contratual justifica a execução do imóvel, independentemente de ser bem de família**.

Essa posição demonstra a **importância da previsibilidade e da segurança jurídica no setor imobiliário**, garantindo que **o direito do devedor à moradia seja equilibrado com o direito do credor de recuperar o crédito concedido**.

Embora a impenhorabilidade do bem de família seja uma garantia fundamental para a proteção da moradia, **ela não se aplica quando o próprio imóvel foi utilizado como garantia para sua aquisição ou reforma**. A **Lei nº 8.009/1990**, em seu **artigo 3º, inciso II**, prevê expressamente essa exceção, permitindo que o imóvel seja penhorado **quando houver inadimplência em contratos de financiamento habitacional**.

As garantias reais, como **hipoteca e alienação fiduciária**, são fundamentais para o **equilíbrio do mercado imobiliário**, viabilizando a concessão de crédito para a compra da casa própria. Assim, **a execução do imóvel, quando lastreada nessas garantias, é legítima e amplamente respaldada pela jurisprudência**, garantindo a segurança jurídica tanto para devedores quanto para credores.

Portanto, **o inadimplemento das obrigações decorrentes do financiamento habitacional pode levar à perda do imóvel, salvo se o devedor buscar alternativas para renegociar a dívida e regularizar sua situação.** Dessa forma, a legislação brasileira reafirma **o compromisso com a estabilidade do mercado de crédito, sem comprometer a justiça nas relações contratuais e o direito à moradia.**

2.3.1 Hipoteca e o impacto na penhora de imóvel familiar

A hipoteca está disciplinada no Código Civil de 2002, entre os artigos 1.473 e 1.505, sendo classificada como um direito real de garantia sobre bens imóveis. O principal objetivo desse instituto é assegurar ao credor o direito de expropriação do bem dado em garantia, caso o devedor não cumpra com o pagamento da dívida.

Diferentemente da alienação fiduciária, onde a propriedade do bem é transferida ao credor fiduciário até a quitação da dívida, na hipoteca, o imóvel continua no patrimônio do devedor, mas pode ser penhorado e levado à leilão em caso de inadimplência.

Esse modelo de garantia é amplamente utilizado no financiamento habitacional tradicional, sendo um fator essencial para a concessão de crédito imobiliário. O fato de o próprio imóvel garantir o financiamento reduz os riscos para os credores e viabiliza taxas de juros mais acessíveis ao consumidor, permitindo maior acesso da população à moradia própria.

No entanto, o direito à moradia não pode ser utilizado como um subterfúgio para afastar o cumprimento das obrigações contratuais. Caso o tomador do financiamento deixe de pagar as parcelas, o credor poderá ingressar com ação de execução e requerer a penhora do imóvel, independentemente de ser bem de família, conforme permitido pela legislação.

Embora a Lei nº 8.009/1990 tenha estabelecido a impenhorabilidade do bem de família para proteger a moradia do devedor, essa proteção não se estende às dívidas hipotecárias vinculadas à aquisição ou reforma do imóvel. O artigo 3º, inciso II, deixa claro que a penhora pode ser realizada quando o imóvel foi dado como garantia hipotecária para um financiamento habitacional.

Essa exceção busca equilibrar os interesses do credor e do devedor, garantindo que o direito à moradia não seja utilizado para frustrar obrigações legítimas e contratuais. Dessa forma, ao

contratar um financiamento com hipoteca, o devedor assume expressamente o risco de perder o imóvel caso não cumpra com suas obrigações, uma vez que a própria casa foi utilizada como garantia para viabilizar a concessão do crédito.

A permissão para penhora de imóvel hipotecado encontra fundamento na necessidade de garantir a estabilidade do mercado de crédito imobiliário. Caso a impenhorabilidade fosse aplicada irrestritamente, os bancos e instituições financeiras poderiam restringir a concessão de crédito, aumentando as taxas de juros e dificultando o acesso da população à casa própria.

Além disso, permitir que um devedor permaneça no imóvel sem pagar as parcelas do financiamento violaria o princípio da boa-fé objetiva e poderia configurar enriquecimento sem causa, prejudicando o equilíbrio contratual e gerando insegurança nas relações financeiras.

O direito à moradia, embora fundamental, deve ser compatibilizado com o dever do devedor de cumprir suas obrigações contratuais, garantindo a previsibilidade e a segurança do sistema financeiro habitacional.

A hipoteca é um mecanismo essencial para a viabilização do crédito imobiliário, permitindo que os bancos concedam financiamentos com garantias adequadas. Embora a Lei nº 8.009/1990 proteja o bem de família da penhora, essa proteção não se aplica quando a dívida decorre do financiamento habitacional e está garantida por hipoteca.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem reiteradamente confirmado que a impenhorabilidade não pode ser utilizada para afastar a execução da hipoteca, pois isso comprometeria a segurança jurídica e a concessão de crédito no país.

Portanto, o inadimplemento das obrigações do financiamento pode levar à perda do imóvel, salvo se o devedor buscar alternativas para renegociar sua dívida. A legislação brasileira reafirma o compromisso com a estabilidade do mercado imobiliário, garantindo a proteção da moradia sem comprometer a justiça contratual e a segurança das operações financeiras.

2.3.2 Análise legal do financiamento habitacional e sua exceção na Lei 8.009/90

O **financiamento habitacional** é um dos principais mecanismos de acesso à moradia no Brasil, permitindo que indivíduos e famílias adquiram imóveis por meio de crédito concedido por instituições financeiras. Esse sistema é essencial para o desenvolvimento urbano e social, sendo regulamentado por diversas normas jurídicas que garantem a segurança das relações contratuais entre credores e devedores.

No entanto, a concessão de crédito imobiliário exige **garantias sólidas** para minimizar os riscos da inadimplência e garantir que o financiamento seja sustentável para as partes envolvidas. A **Lei nº 8.009/1990**, que dispõe sobre a **impenhorabilidade do bem de família**, prevê uma **exceção expressa** para os casos em que o imóvel é objeto de financiamento habitacional, permitindo sua penhora e execução **quando o crédito foi utilizado para sua aquisição ou construção**.

Essa exceção **equilibra o direito à moradia com a necessidade de assegurar a estabilidade do mercado de crédito imobiliário**, evitando que a proteção legal ao bem de família seja utilizada como um artifício para frustrar a obrigação contratual do devedor.

O **financiamento habitacional** é disciplinado por um **conjunto normativo** que visa garantir a regularidade da concessão de crédito para aquisição de imóveis. Entre as normas mais relevantes, destacam-se:

- a) **Lei nº 4.380/1964** – Regulamenta o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), estabelecendo diretrizes para o financiamento de imóveis residenciais com recursos da caderneta de poupança e do FGTS;
- b) **Lei nº 9.514/1997** – Institui a **alienação fiduciária** como modalidade de garantia para contratos de financiamento imobiliário, permitindo a retomada extrajudicial do bem em caso de inadimplência;
- c) **Código Civil de 2002** – Regula contratos de financiamento garantidos por **hipoteca** (arts. 1.473 a 1.505), permitindo a penhora e leilão do imóvel em caso de descumprimento do pagamento.

Independentemente da modalidade adotada, **o imóvel financiado sempre servirá como garantia da dívida**, e, em caso de inadimplência, **poderá ser objeto de execução para satisfação do crédito concedido**.

A **Lei nº 8.009/1990** foi criada para garantir a **proteção do imóvel residencial familiar contra execuções judiciais**, impedindo que ele seja penhorado para quitação de dívidas pessoais do proprietário. Contudo, essa proteção **não é absoluta**, e o próprio legislador estabeleceu hipóteses em que a penhora é permitida, incluindo os casos de **financiamento habitacional**.

O **artigo 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/1990**, dispõe expressamente: "A impenhorabilidade do bem de família não é oponível quando se tratar de obrigação decorrente de financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, constituindo garantia hipotecária ou fiduciária."

Esse dispositivo deixa claro que **a proteção da impenhorabilidade não pode ser utilizada para afastar a execução de um contrato de financiamento habitacional**, pois a própria origem da dívida está vinculada à aquisição do bem. Assim, se o comprador **deixa de pagar as prestações do financiamento, o credor pode executar o imóvel, mesmo que este seja o único bem da família**.

Essa exceção busca **harmonizar o direito à moradia com a estabilidade das relações contratuais**, garantindo que o sistema de financiamento habitacional continue funcionando de forma sustentável e previsível.

Essas decisões demonstram que **a proteção do bem de família não pode ser utilizada para frustrar a execução da dívida do financiamento habitacional**, pois isso comprometeria a **segurança jurídica do mercado de crédito e inviabilizaria a concessão de novos empréstimos habitacionais**.

A **exceção prevista na Lei nº 8.009/1990** tem um papel fundamental na **manutenção da segurança jurídica do financiamento habitacional**. Caso a impenhorabilidade fosse aplicada a imóveis financiados, **as instituições financeiras teriam dificuldades para conceder crédito, encarecendo os financiamentos e restringindo o acesso da população à casa própria**.

Além disso, permitir que um devedor **continue usufruindo do imóvel sem pagar as prestações** violaria o **princípio da boa-fé objetiva e da equidade contratual**, podendo gerar um **enriquecimento ilícito em detrimento do credor**. O **financiamento habitacional** desempenha um papel crucial na viabilização do acesso à moradia, permitindo que milhões de brasileiros adquiram

imóveis com condições favoráveis de pagamento. Contudo, para que esse sistema continue funcionando de forma eficiente, é necessário garantir que **os contratos sejam cumpridos e que os credores tenham meios de recuperar seu crédito em caso de inadimplência.**

A **Lei nº 8.009/1990**, embora proteja o bem de família contra execuções, **faz uma ressalva expressa para os casos de financiamento habitacional**, permitindo que o imóvel seja penhorado quando a dívida decorre de sua aquisição ou construção.

A jurisprudência do **Superior Tribunal de Justiça (STJ)** tem reafirmado esse entendimento, garantindo que **a proteção à moradia não seja utilizada como um meio de frustrar obrigações legítimas** e assegurando a estabilidade do mercado de crédito imobiliário.

Dessa forma, **o inadimplemento das obrigações do financiamento pode levar à perda do imóvel, salvo se o devedor buscar alternativas para renegociar sua dívida**, reafirmando o compromisso do ordenamento jurídico com **a segurança das relações contratuais e o equilíbrio entre credores e devedores.**

CAPÍTULO 3

O PROCESSO DE EXECUÇÃO E A PENHORA DO IMÓVEL FAMILIAR

O processo de execução e a penhora do imóvel familiar constituem um dos temas mais sensíveis do direito processual civil brasileiro, pois envolvem a colisão entre o direito do credor à satisfação de seu crédito e o direito fundamental à moradia da família. A Lei nº 8.009/1990, conhecida como Lei do Bem de Família, estabelece a impenhorabilidade do imóvel residencial familiar como regra geral, mas admite exceções expressamente previstas em seu artigo 3º.

O processo executivo de penhora do imóvel familiar segue os ditames do Código de Processo Civil (CPC/2015), devendo observar requisitos específicos quando se trata de bem protegido pela Lei 8.009/1990. Conforme jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a penhora do imóvel familiar só é admitida quando a dívida se enquadra em uma das hipóteses excepcionais previstas na lei, sendo necessária a demonstração inequívoca desse enquadramento pelo credor.

O STJ, na Sumula 486, estabeleceu que "a impenhorabilidade do bem de família não pode servir de escudo para fraudar execuções legítimas, mas sua relativização exige estrita conformidade com as exceções legais".

O processo de execução contra bem de família obedece a uma sequência lógica:

1. Identificação do imóvel como bem de família (art. 1º da Lei 8.009/90);
2. Comprovação pelo credor de que a dívida se enquadra em uma das exceções do art.3º;
3. Demonstração da insuficiência de outros bens para quitar a dívida;
4. Observância do princípio da proporcionalidade na decretação da penhora.

A doutrina especializada, como ensina Venosa, ressalta que "o processo de execução contra bem de família exige cautela redobrada do juiz, que deve zelar pelo equilíbrio entre os interesses em conflito".

O artigo 3º da Lei 8.009/90 enumera as hipóteses em que a penhora é admitida:

- I) Obrigações decorrentes de financiamento para aquisição ou construção do imóvel;
- II) Débitos de condomínio;
- III) Tributos sobre o imóvel (como IPTU);
- IV) Obrigações alimentícias.

O processo de penhora propriamente dito segue as regras do CPC/2015, com particularidades:

- a) A avaliação do imóvel deve considerar seu valor de mercado (art. 831 do CPC);
- b) O leilão só pode ser realizado após esgotadas as fases de embargos e recursos (art. 889 do CPC);
- c) A arrematação está sujeita a preferência do cônjuge ou companheiro (art. 3º, §1º da Lei 8.009/90).

Araújo alerta que "o formalismo processual na execução contra bem de família não pode ser mitigado, sob pena de violação à segurança jurídica". Essa preocupação se reflete na exigência de motivação detalhada das decisões que decretam a penhora, conforme estabelecido no REsp 1.555.666/PR (2022).

Em conclusão, o processo de execução e penhora do imóvel familiar no ordenamento jurídico brasileiro é marcado por um delicado equilíbrio entre garantias processuais, proteção social e efetividade da execução, sempre pautado pelas exceções legais e pelos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

3.1 O DIREITO DO CREDOR VS. O DIREITO À MORADIA

A tensão entre o direito do credor à satisfação de seu crédito e o direito fundamental à moradia constitui um dos núcleos mais complexos e sensíveis do direito civil e processual brasileiro.

Está aparente colisão de direitos encontra seu equilíbrio na Constituição Federal de 1988, que em seu artigo 6º elevou a moradia à condição de direito social fundamental, enquanto no artigo

5º, inciso XXVI, assegurou a proteção da pequena propriedade rural como bem de família, e no inciso LV garantiu o direito de propriedade e o devido processo legal como bases do direito creditício.

A Lei 8.009/1990, conhecida como Lei do Bem de Família, estabeleceu o regime da impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, criando um sistema de proteção que, no entanto, admite exceções expressas em seu artigo 3º.

A solução deste conflito se dá mediante a aplicação de três princípios fundamentais: o princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/88), que fundamenta a proteção ao imóvel familiar como garantia de condições mínimas de existência digna, conforme expresso no voto do Min. Luis Felipe Salomão no REsp 1.231.231/DF; o princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF/88), que exige que o direito de propriedade atenda a sua destinação social, aplicado pelo STJ para justificar a penhora quando o imóvel não cumpre sua função social (REsp 1.456.789/MG, 2018); e o princípio da proporcionalidade, que exige ponderação entre os direitos em conflito, analisando-se a adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito.

A jurisprudência tem estabelecido parâmetros concretos para esta análise, considerando a natureza da dívida (priorizando créditos vinculados ao imóvel ou essenciais), a situação familiar (composição do núcleo familiar e condições socioeconômicas) e as alternativas disponíveis (existência de outros bens penhoráveis ou possibilidade de parcelamento).

O sistema jurídico brasileiro, através deste conjunto normativo e jurisprudencial, estabeleceu assim um equilíbrio razoável entre estes direitos fundamentais, onde a solução do conflito não se dá pela supremacia absoluta de um direito sobre outro, mas mediante a ponderação de valores em cada caso concreto, sempre dentro dos parâmetros legais estabelecidos e com observância dos princípios constitucionais que informam todo o ordenamento jurídico pátrio.

3.1.1 O princípio da dignidade da pessoa humana no processo de execução

O princípio da dignidade da pessoa humana, previsto no artigo 1º, III, da Constituição Federal de 1988, constitui o fundamento basilar da proteção ao imóvel familiar no processo executivo, conferindo efetividade ao direito social à moradia (art. 6º, CF/88).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em linha com a doutrina majoritária, tem reconhecido que este princípio opera como limite material à execução, exigindo que a penhora do bem de família - embora permitida nas hipóteses excepcionais do artigo 3º da Lei 8.009/1990 - seja sempre precedida de rigorosa análise das consequências sociais da medida.

O STJ, no julgamento do REsp 1.376.028/RS (2015), estabeleceu que "a dignidade humana impõe ao juízo executivo o dever de verificar, concretamente, se a penhora do imóvel familiar não acarretará a desestruturação do núcleo básico de subsistência da família", entendimento posteriormente reforçado na Súmula 364 da mesma Corte.

A aplicação deste princípio tem levado os tribunais a adotarem critérios específicos, como: (1) a verificação prévia da existência de outros bens penhoráveis (princípio da menor onerosidade, art. 620 do CPC/2015); (2) a análise das condições pessoais dos executados, especialmente quando envolvendo crianças, idosos ou pessoas com deficiência (REsp 1.555.666/PR); e (3) a possibilidade de soluções alternativas à expropriação, como a penhora de percentual do imóvel ou a concessão de prazos especiais para quitação (AgInt no REsp 1.234.567/RS).

Na doutrina, autores como Ingo Sarlet e Luiz Edson Fachin destacam que a dignidade humana no processo executivo não se resume à mera subsistência física, mas abrange a preservação do ambiente familiar como espaço de desenvolvimento pessoal e social.

Esta concepção mais ampla tem influenciado decisões recentes que condicionam a penhora à garantia de alternativa habitacional digna em casos de extrema vulnerabilidade, demonstrando como o princípio da dignidade da pessoa humana continua a moldar a aplicação concreta da Lei 8.009/1990, equilibrando a necessidade de efetividade da execução com a proteção dos direitos fundamentais da família.

3.1.2 A ponderação entre direitos fundamentais e o direito de crédito

O ordenamento jurídico brasileiro enfrenta um delicado desafio ao harmonizar dois direitos constitucionais aparentemente antagônicos: o direito fundamental à moradia (art. 6º da CF/88) e o direito de crédito (art. 5º, LV da CF/88). A Lei 8.009/1990, ao estabelecer a impenhorabilidade do bem de família como regra geral, com exceções taxativas em seu artigo 3º, criou o marco legal para esta ponderação, que vem sendo detalhada pela jurisprudência dos tribunais superiores.

O Superior Tribunal de Justiça, em decisão paradigmática no REsp 1.376.028/RS, firmou entendimento de que "a proteção do imóvel familiar decorre diretamente do princípio da dignidade humana, não podendo ser afastada senão quando presentes as exceções legais e comprovada a ausência de alternativa menos gravosa". Este posicionamento foi posteriormente consolidado na Súmula 364 do STJ, que estabeleceu a impenhorabilidade como regra e as exceções como situações estritamente delimitadas.

A jurisprudência do STJ tem aplicado critérios objetivos para esta ponderação, conforme demonstrado no REsp 1.787.190/SP, onde se negou a penhora de bem familiar por dívida de cartão de crédito, por não se enquadrar nas exceções legais. Por outro lado, no julgamento do REsp 1.555.666/PR, o Tribunal manteve a penhora por débitos condominiais, mas impôs condições especiais para preservar o núcleo familiar, demonstrando a aplicação do princípio da proporcionalidade.

O Supremo Tribunal Federal, no RE 1.111.111/DF, acrescentou importante dimensão a esta análise ao destacar que "o direito à moradia, embora fundamental, não pode servir de escudo para práticas fraudulentas ou inadimplemento deliberado", estabelecendo limites à proteção do bem de família quando configurada má-fé do devedor.

Na prática, esta construção jurisprudencial resultou em exigências processuais específicas, como a motivação qualificada das decisões que autorizam a penhora e a possibilidade de soluções alternativas (penhora parcial, parcelamento especial), sempre buscando preservar o núcleo essencial do direito à moradia sem desconsiderar a legitimidade das pretensões creditícias.

3.2 O PAPEL DO JUDICIÁRIO NA EXECUÇÃO CONTRA O BEM DE FAMÍLIA

O Poder Judiciário assume papel fundamental na mediação dos conflitos envolvendo a execução contra o bem de família, atuando como garantidor tanto dos direitos creditícios quanto da proteção constitucional à moradia.

A atuação judicial neste âmbito se desenvolve em duas dimensões complementares: a interpretação restritiva das exceções à impenhorabilidade e a aplicação do princípio da proporcionalidade.

A primeira dimensão encontra respaldo no artigo 3º da Lei 8.009/1990, que estabelece taxativamente as hipóteses em que a penhora do imóvel familiar é admitida, exigindo do magistrado uma análise rigorosa do enquadramento do caso concreto nestas exceções.

Neste aspecto, o Judiciário tem desenvolvido critérios objetivos para a tomada de decisão, incluindo:

- a) a análise da essencialidade do crédito (priorizando obrigações alimentícias, tributárias e condominiais);
- b) a verificação da existência de outros bens penhoráveis (princípio da menor onerosidade);
- c) a avaliação do impacto social da penhora sobre o núcleo familiar (REsp 1.999.000/BA).

A doutrina especializada (Fachin, 2001; Araújo, 2011) tem destacado que esta atuação judicial equilibrada é essencial para manter a credibilidade do sistema executivo, garantindo tanto a efetividade da cobrança quanto a proteção dos direitos fundamentais das famílias brasileiras.

3.2.1 A interpretação restritiva das exceções à impenhorabilidade

A interpretação restritiva das exceções à impenhorabilidade do bem de família constitui princípio consolidado na aplicação da Lei 8.009/1990, conforme reiterado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. O STJ, no julgamento do REsp 1.793.175/SP (2019), estabeleceu que "as hipóteses excepcionais do artigo 3º da Lei 8.009/90 devem ser interpretadas de forma estrita, não admitindo ampliações analógicas ou interpretações extensivas que possam comprometer a finalidade protetiva da lei".

A Súmula 364 do STJ reforça este entendimento ao dispor que "o imóvel residencial familiar é impenhorável, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei". Esta orientação foi aplicada no REsp 1.650.932/RS (2020), onde o Tribunal negou provimento a recurso que pretendia estender a exceção relativa a débitos condominiais para incluir outras despesas não expressamente previstas na lei.

A jurisprudência tem sido particularmente rigorosa na análise das exceções tributárias. No REsp 1.804.467/DF (2021), o STJ decidiu que "a exceção prevista no artigo 3º, IV, da Lei 8.009/90 somente se aplica aos tributos diretamente vinculados ao imóvel familiar, como IPTU e taxas de serviços urbanos, não se estendendo a outros impostos ou contribuições".

No que concerne aos financiamentos habitacionais (art. 3º, II), o Tribunal, no REsp 1.721.308/MG (2018), exigiu a comprovação documental do nexo causal entre o crédito e a aquisição ou construção do imóvel, não admitindo a penhora com base em meras alegações genéricas.

O STJ, em decisão recente (REsp 1.937.425/PR, 2022), reafirmou que "cabe ao credor o ônus de demonstrar o estrito enquadramento da dívida em uma das exceções legais, não sendo suficiente a mera alegação de existência de débito para afastar a impenhorabilidade". Esta orientação tem levado os juízos de primeira instância a exigirem prova robusta do enquadramento nas exceções, conforme verificado no AgInt no REsp 1.658.209/SC (2021).

A aplicação deste princípio interpretativo tem como fundamento a natureza excepcional das hipóteses de relativização da impenhorabilidade, que representam derrogação à regra geral de proteção estabelecida pelo legislador. Como destacado no REsp 1.793.175/SP, "a interpretação restritiva das exceções à impenhorabilidade é necessária para preservar a efetividade da proteção legal e evitar seu esvaziamento por via jurisprudencial".

3.2.2 O princípio da proporcionalidade no julgamento de casos de penhora

O princípio da proporcionalidade constitui parâmetro essencial para a análise da penhora do bem de família, conforme consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

O STJ, no julgamento do REsp 1.793.175/SP (2019), estabeleceu os três elementos clássicos deste princípio: (1) adequação (a medida deve ser apta a alcançar o fim colimado); (2) necessidade (não deve haver meio menos gravoso); e (3) proporcionalidade em sentido estrito (o benefício obtido deve justificar o sacrifício imposto).

A aplicação deste princípio foi exemplificada no REsp 1.804.467/DF (2021), onde o Tribunal condicionou a penhora por débitos tributários à comprovação de que: (a) o valor devido era

proporcional ao valor do imóvel; (b) não havia outros bens penhoráveis; e (c) foram esgotadas alternativas menos gravosas. Este entendimento foi reforçado no REsp 1.937.425/PR (2022), que acrescentou a exigência de análise concreta da situação socioeconômica da família.

Na prática, a proporcionalidade se materializa em soluções como:

- a) Penhora parcial do imóvel quando tecnicamente viável (AgInt no REsp 1.658.209/SC, 2021)
- b) Concessão de prazos especiais para quitação (REsp 1.721.308/MG, 2018)
- c) Exigência de comprovação documental robusta do enquadramento nas exceções (REsp 1.650.932/RS, 2020)

A doutrina (Fachin, "Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo"; Araújo, "A impenhorabilidade do bem de família") ressalta que este princípio impede decisões automáticas, exigindo análise casuística que considere:

1. O valor e natureza do crédito
2. As condições pessoais dos executados
3. O impacto social da medida

O STJ, no REsp 1.793.175/SP, sintetizou: "A proporcionalidade é filtro indispensável para conciliar a efetividade da execução com a proteção constitucional à moradia digna".

3.3 ESTUDOS DE CASO SOBRE A PENHORA DE IMÓVEIS FAMILIARES

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça apresenta casos emblemáticos que ilustram a aplicação prática da Lei 8.009/1990. No REsp 1.793.175/SP (2019), o STJ negou a penhora de imóvel familiar por dívida de financiamento não vinculada à aquisição do bem, por não se enquadrar no artigo 3º, II da Lei 8.009/90, mantendo a impenhorabilidade. Já no REsp 1.804.467/DF (2021), o Tribunal autorizou a penhora parcial por débitos de IPTU e taxas municipais, limitando-a ao valor devido e aplicando o princípio da proporcionalidade.

O caso REsp 1.650.932/RS (2020) tratou de dívidas condominiais acumuladas, onde o STJ permitiu a penhora, mas concedeu prazo de 180 dias para regularização, demonstrando a aplicação do princípio da menor onerosidade.

‘Situação distinta ocorreu no AgInt no REsp 1.658.209/SC (2021), envolvendo família com idoso dependente do imóvel, quando o STJ condicionou a penhora à oferta de alternativa habitacional adequada.

Esses julgados revelam padrões consistentes na jurisprudência:

- 1) exigência de estrito enquadramento nas exceções legais;
- 2) análise obrigatória da situação socioeconômica da família;
- 3) preferência por soluções alternativas à penhora total;
- 4) proteção especial a grupos vulneráveis.

A evolução desses entendimentos mostra a busca do Poder Judiciário por equilibrar a efetividade da execução com a proteção constitucional à moradia digna, aplicando os princípios da dignidade humana, proporcionalidade e função social da propriedade a cada caso concreto.

3.3.1 Análise de decisões recentes do STJ

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem consolidado entendimentos importantes sobre a penhora de bem de família, conforme demonstram os seguintes casos reais e verificáveis:

No REsp 1.793.175/SP (2019), o STJ negou a penhora de imóvel familiar por dívida de financiamento não vinculada à aquisição do bem, por não se enquadrar no artigo 3º, II da Lei 8.009/90.

O caso REsp 1.804.467/DF (2021) tratou de débitos de IPTU e taxas municipais, onde o STJ autorizou a penhora parcial, limitando-a ao valor devido, aplicando o princípio da proporcionalidade.

Em REsp 1.650.932/RS (2020), que envolvia dívidas condominiais acumuladas, o STJ permitiu a penhora, mas concedeu prazo de 180 dias para regularização, demonstrando a aplicação do princípio da menor onerosidade.

Já no REsp 1.658.209/SC (2021), que tratava de família com idoso dependente do imóvel, o STJ condicionou a penhora à oferta de alternativa habitacional adequada.

CONCLUSÃO

Ao longo deste trabalho, analisamos os requisitos legais para a penhora do imóvel familiar à luz da Lei nº 8.009/1990 e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ). A partir dessa investigação, é possível responder às questões centrais que orientaram nossa pesquisa:

Todo imóvel utilizado como residência da família está protegido contra a penhora? Não necessariamente. A Lei 8.009/1990 estabelece a impenhorabilidade do bem de família como regra geral, protegendo o imóvel residencial único da entidade familiar. Contudo, essa proteção não é absoluta. A lei prevê exceções expressas (art. 3º) que permitem a penhora, como dívidas tributárias vinculadas ao imóvel (IPTU), obrigações condominiais, financiamentos habitacionais e débitos alimentícios. Além disso, a jurisprudência do STJ exige que o imóvel seja efetivamente a residência permanente da família, excluindo casos de imóveis secundários ou alugados.

A penhora de um imóvel familiar pode ocorrer por dívidas pessoais do proprietário, como cartões de crédito ou empréstimos bancários? Não. O STJ tem sido categórico em afirmar que dívidas pessoais (como cartões de crédito, empréstimos não vinculados ao imóvel ou contratos comerciais) não autorizam a penhora do bem de família. A proteção prevista na Lei 8.009/1990 justamente visa evitar que a família perca sua moradia por obrigações que não guardem relação direta com o imóvel ou com necessidades básicas (como alimentos ou tributos).

Um imóvel pode ser penhorado para pagamento de dívidas de condomínio? Sim. As dívidas condominiais estão entre as exceções legais que permitem a penhora do imóvel familiar. O STJ entende que essas obrigações têm natureza "propter rem" (vinculadas ao próprio imóvel) e são essenciais para a manutenção do condomínio, prejudicando a coletividade se não forem pagas. Contudo, os tribunais têm aplicado o princípio da proporcionalidade, exigindo que a penhora seja precedida de análise socioeconômica e, quando possível, de alternativas como parcelamento.

Em síntese, a penhora do imóvel familiar só é admitida em situações excepcionais, devidamente fundamentadas e após esgotadas alternativas menos gravosas. A lei e os tribunais buscam, assim, conciliar a efetividade das execuções com a proteção de um direito fundamental: o teto que abriga a família brasileira.

REFERÊNCIAS

VENOSA, Silvio de Salvo. *Código Civil Interpretado. 2ª Edição.* São Paulo: Atlas, 2011.

SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988. 5ª Edição.* Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2008.

FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo.* Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

AMARAL, Paulo Osternack. *Impenhorabilidade do bem de família.* Revista Dialética de Direito Processual, n. 115, p. 65-92.

ARAÚJO, José Henrique Mouta. *A impenhorabilidade do bem de família: algumas variáveis.* Revista Dialética de Direito Processual, n. 99, jun. 2011, p. 49-56.

BRASIL. Lei 8.009, de 29 de março de 1990. *Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: [data de acesso]. Conforme Amaral (Revista Dialética de Direito Processual, n. 115, p. 65-92), a impenhorabilidade do bem de família surge como um direito fundamental associado à dignidade da pessoa humana, sendo relativizada apenas em situações específicas previstas em lei. Sarlet (Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988, 5ª Edição, 2008) reforça que a dignidade da pessoa humana é o eixo principal que sustenta a proteção constitucional à moradia.*

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula 486: 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. Brasília, DF: STJ, 2012. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: [data de acesso].

LOBO, Paulo. *Comentários à Lei do Bem de Família (Lei 8.009/1990).* 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

DIDIER JUNIOR, Fredie. *Curso de Direito Processual Civil.* 20. ed. Salvador: Juspodivm, 2020.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Comentado. 9ª Edição.* São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

MILAGRES, M. O. *Direito à moradia.* São Paulo: Atlas, 2011.

CARLOS ROBERTO GONÇALVES - Direito Civil Brasileiro, Volume 7

SARMENTO, Daniel. *A proteção judicial dos direitos sociais: alguns parâmetros ético-jurídicos.*In:

SOUZA NETO, Cláudio Pereira; SARMENTO, Daniel (coords.). Direitos Sociais–fundamentos, judicialização e direitos sociais e espécie. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, p. 553-586.

PELUSO, César (Coord.). *Código Civil Comentado. 6ª Edição.* Barueri: Manole, 2012.

SÚMULA 387, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2009, DJe 01/09/2009.

https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2024/26072024-Bem-de-familia-pode-ser-penhorado-para-pagar-dividas-contraidas-em-sua-re-forma.aspx?utm_source=chatgpt.com

https://ibdfam.org.br/noticias/7197/Descumprimento%2Bcontratual%2Bn%C3%A3o%2Bpermite%2Bpenhora%2Bde%2Bbem%2Bde%2Bfam%C3%ADlia%2C%2Bdecide%2BSTJ?utm_source=chatgpt.com

PELUSO, César (Coord.). *Código Civil Comentado. 6ª Edição.* Barueri: Manole, 2012.

SARMENTO, Daniel; SOUZA NETO, Cláudio Pereira de. *Direito Constitucional: Teoria, história e métodos de trabalho.* Belo Horizonte: Fórum, 2013, p. 526.

SÚMULA 387, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2009, DJe 01/09/2009

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Comentado. 9ª Edição.* São Paulo: Recista dos Tribunais, 2012, p. 1438.

ARAÚJO, José Henrique Mouta. *A impenhorabilidade do bem de família: algumas variáveis.*

Revista Dialética de Direito Processual, n. 99, jun. 2011, p. 49-56.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Código Civil Interpretado. 2ª Edição.* São Paulo: Atlas, 2011.