

IMÓVEL DE ALTO VALOR: (im)penhorabilidade do bem de família?

HIGH-VALUE PROPERTY: The (Non-)Seizability of the Family Homestead

Victória Maltchik Salles Jung ⁵⁶

Resumo: A impenhorabilidade do bem de família está intimamente relacionada ao direito social à moradia, previsto na Constituição Federal, que pode ser compreendido, mediante interpretação extensiva, como direito fundamental. Contudo, surgem controvérsias quanto à aplicação dessa proteção a imóveis de alto valor, usualmente pertencentes a pessoas não vulneráveis. O problema de pesquisa pode ser sintetizado na seguinte indagação: devem os imóveis de alto valor ser objeto de impenhorabilidade para fins de proteção do bem de família? Parte-se da hipótese de que a manutenção irrestrita dessa proteção, nos casos de imóveis suntuosos, contraria a finalidade do instituto, pode gerar desigualdades sociais e incentiva a fraude à execução. Os objetivos do artigo consistem em: (i) apresentar os aspectos gerais do bem de família no Brasil; (ii) examinar a problemática da impenhorabilidade de imóveis de alto valor; e (iii) desenvolver uma crítica ao instituto à luz da filosofia política e da teoria constitucional. A metodologia é qualitativa, de abordagem dedutiva, com emprego dos métodos histórico, estruturalista e interpretativo-sistemático, além da pesquisa bibliográfico-documental. Conclui-se que a proteção absoluta de imóveis vultuosos não se harmoniza com os princípios da dignidade da pessoa humana, da igualdade e da justiça social, sendo necessária a revisão legislativa e jurisprudencial do tema.

Palavras-chave: Bem de família; impenhorabilidade; imóvel suntuoso; fraude à execução.

Abstract: The unseizability of family property is closely related to the constitutional right to housing, which may be understood, through extensive interpretation, as a fundamental right. However, controversies arise regarding the application of this protection to high-value properties, usually owned by non-vulnerable individuals. The research problem can be summarized in the following question: should high-value properties be subject to unseizability in order to protect the family home? The hypothesis is that maintaining this protection without restriction, in cases of sumptuous properties, contradicts the purpose of the institute, may generate social inequalities, and encourages fraud in execution. The objectives of the article are: (i) to present the general aspects of family property in Brazil; (ii) to examine the issue of the unseizability of high-value properties; and (iii) to develop a critical reflection on the institute in light of political philosophy and constitutional theory. The methodology is qualitative, with a deductive approach, combining historical, structuralist, and interpretive-systematic methods, in addition to bibliographic-documentary research. It is concluded that the absolute protection of high-value properties does not harmonize with the principles of human dignity, equality, and social justice, making legislative and jurisprudential revision of the issue necessary.

⁵⁶ Doutoranda em Direito pela PUCRS (Bolsista CAPES TAXA). Mestre em Direito pela PUCRS. Membro do Grupo de Pesquisas Avançadas em Direito Tributário (GTAX-PUCRS). Email: victoria.maltchik@acad.pucrs.br. ORCID <https://orcid.org/0009-0004-4246-7386>. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/3789082870494685>.

and systematic-interpretative methods, in addition to bibliographic and documentary research. The conclusion reached is that the absolute protection of high-value properties is inconsistent with the principles of human dignity, equality, and social justice, making legislative and jurisprudential revision of the subject necessary.

Keywords: Family property; unseizability; sumptuous property; fraud.

1. Introdução

A transição para vida sedentária, após a Revolução Agrícola, fez com que o ser humano estabelecesse assentamentos permanentes. Nessa época as habitações eram rudimentares, feitas de pedra, madeira, barro ou pele de animais. Ainda que a maioria das pessoas não possuíssem mais de uma moradia, os sacerdotes, governantes e comerciante bem-sucedidos das sociedades antigas, como as civilizações mesopotâmica, egípcia, grega e romana, eram proprietários de terras, palácios, casas em áreas urbanas e residências no campo, onde passavam períodos de lazer e retiro. Similarmente, no feudalismo, devido à estrutura social muito estratificada, a posse de moradias se concentrada na nobreza feudal (senhores feudais e eclesiásticos).

Com a Revolução Industrial e o fortalecimento da classe média, as múltiplas moradias tornaram-se mais acessíveis, acompanhando o crescimento das cidades e a urbanização. Esse processo expandiu a aquisição de casas de veraneio, apartamentos para investimento e imóveis destinados a aluguel. Hoje, possuir mais de um imóvel é prática comum, tanto para pessoas físicas quanto jurídicas, sendo frequentemente visto como forma de investimento.

A proteção do bem de família, como melhor será abordado, surgiu no Texas. Os povos originários Comanches e Apaches, os quais adotavam práticas agrícolas, se estabeleceram em vilarejos e comunidades. Somente no século XIX, com a colonização europeia e com a expansão dos Estados Unidos da América, é que a posse de terras se tornou central para o desenvolvimento econômico e social da região. Nessa oportunidade, ressalta-se a existência de terras públicas disponíveis, as quais decorriam de eventos

como: a compra do estado Lusiana, o anexo do Terras e a Guerra Mexicano-Americana.

Inutilizados esses espaços, o *Homestead Act* surge para estimular a ocupação das terras. A Lei permitia que o cidadão adulto, ou o imigrante com intenção de se tornar cidadão, reivindicasse lotes de até 160 acres (em torno de 65 hectares) de terras públicas desde atendidos os requisitos previstos. Nesse contexto também surge a impenhorabilidade do bem de família⁵⁷. A ideia era proteger os colonos contra execuções hipotecárias por dívidas não relacionadas à propriedade, ou seja, mesmo em situações de dificuldade econômica, os moradores não corriam o risco de perder a sua propriedade para o pagamento de eventuais dívidas.

É verdade que o Direito brasileiro tem uma forte influência no romano. Pode-se dizer, por exemplo, que a proteção do bem de família no Brasil tem como inspiração *Lex Julia de annonae*, Lei promulgada por Júlio César com fito de vedar seus pertences (roupas e utensílios domésticos) da penhora. Por outro lado, o *Homestead Act* foi a principal inspiração de outros países para elaboração de suas próprias leis sobre o assunto. No Brasil, não foi diferente: a formalizou ocorreu com o Código Civil de 1916, quando as primeiras disposições sobre o bem de família foram incluídas. A impenhorabilidade foi reforçada com o advento da Constituição Cidadã em 1988, a qual consagrou o direito à moradia como um direito social constitucional. Em seguida, no ano de 1990, foi promulgada a Lei nº 8.009/90, tratando especificamente sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Trinta e quatro anos após sua promulgação, a Lei nº 8.009/90 permanece vigente, mas continua a suscitar controvérsias jurídicas e sociais. Nesse contexto, a questão central que orienta este estudo é a seguinte: devem os imóveis de alto valor ser objeto de impenhorabilidade para fins de proteção do bem de família? Para responder a essa indagação, estabelecem-se como

⁵⁷ “A ideia de conferir ‘isenção de execução por dívidas’, equivalendo a outorgar impenhorabilidade à morada da família (*homestead*), surgiu no direito norte-americano, como produto auspiciosa consequência de gravíssima crise financeira restrição ao direito dos credores sobre o patrimônio do devedor” (Assis, 2016, p. 353).

objetivos: (i) apresentar os aspectos gerais do bem de família no Brasil, destacando sua evolução normativa e principiológica; (ii) examinar a problemática da impenhorabilidade de imóveis suntuosos, com ênfase nos impactos sociais e nas insuficiências legislativas; e (iii) desenvolver uma reflexão crítica, à luz da filosofia política e da teoria constitucional, sobre a compatibilidade da impenhorabilidade de imóveis vultuosos com os princípios da dignidade da pessoa humana, da justiça social, da igualdade e da efetividade da execução.

A pesquisa desenvolveu-se a partir de uma abordagem qualitativa, com método dedutivo, permitindo, a partir de conceitos gerais de direito constitucional e civil, alcançar conclusões específicas acerca da (im)penhorabilidade de imóveis de alto valor. O método histórico foi empregado para reconstruir a evolução da proteção do bem de família desde sua origem no Homestead Act, passando pela recepção no direito brasileiro até a Lei nº 8.009/90, possibilitando compreender a finalidade original do instituto. O método estruturalista, por sua vez, foi utilizado para analisar como o instituto da impenhorabilidade se insere no sistema jurídico, especialmente no diálogo entre normas constitucionais, civis e processuais. Já o método interpretativo-sistemático permitiu a integração entre dispositivos constitucionais, legais e doutrinários, a fim de compatibilizar o direito à moradia com o princípio da dignidade da pessoa humana e, ao mesmo tempo, com a efetividade do processo de execução. Por fim, a pesquisa bibliográfico-documental forneceu o suporte teórico e a base normativa necessária para o exame crítico do tema, reunindo contribuições doutrinárias contemporâneas e o estudo detalhado da legislação pertinente.

O artigo organiza-se em quatro partes, além desta introdução. Na primeira seção, apresentam-se os aspectos gerais do bem de família no Brasil, ressaltando a evolução legislativa e a interpretação doutrinária do direito à moradia e do mínimo existencial. Em seguida, a segunda seção dedica-se à análise da impenhorabilidade do bem de família em casos de imóveis de alto valor, destacando a insuficiência normativa e os impactos

sociais decorrentes da ausência de critérios legais. A terceira seção expõe uma reflexão crítica, à luz da filosofia política e da teoria constitucional, acerca da compatibilidade entre a impenhorabilidade de imóveis vultuosos e os princípios de justiça social, igualdade e efetividade da execução. Por fim, a quarta seção apresenta as considerações finais, retomando os principais argumentos desenvolvidos e indicando caminhos possíveis para superar as insuficiências atuais do sistema jurídico.

A proteção do bem de família constitui um pilar inegável no direito brasileiro. Entretanto, o instituto está sujeito a desvirtuamentos, que culminam em uma injustiça social. Combater esses propósitos distorcidos é, portanto, essencial para promover a justiça social e garantir a efetividade das normas jurídicas, em consonância com os princípios fundamentais do ordenamento jurídico e da equidade nas relações patrimoniais.

Os resultados obtidos ao longo da pesquisa demonstram que a aplicação irrestrita da impenhorabilidade aos imóveis de alto valor gera distorções que fragilizam a finalidade do instituto. Constatou-se que, em tais hipóteses, há incentivo à inadimplência estratégica, possibilidade de fraudes à execução e perpetuação de privilégios sociais incompatíveis com os princípios constitucionais da igualdade e da dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, o trabalho aponta para a necessidade de revisão legislativa e para a construção de uma jurisprudência mais coerente, capaz de harmonizar o direito à moradia com a efetividade da tutela jurisdicional.

2 Aspectos gerais sobre o bem de família no Brasil

O direito à moradia está previsto no artigo 6º da Constituição Federal de 1988 (CF/88) como um direito social (Brasil, 1988). De acordo com Ingo Sarlet (2021), ele também pode ser elevado à condição de direito fundamental, pois se relaciona diretamente com princípios e normas fundamentais descritos no artigo 5º da Carta Magna, dentre os quais se destacam: a dignidade da pessoa humana (princípio fundamental), a

inviolabilidade do domicílio (inciso XI – norma fundamental) e a garantia do direito de propriedade (inciso XXII – norma fundamental), entre outros.

Ainda que a satisfação do crédito seja basilar no processo de execução e na fase de cumprimento de sentença no Código de Processo Civil de 2015 (CPC/15), a impenhorabilidade do bem de família justifica-se a partir da ideia de que o ser humano necessita de um mínimo existencial para sua subsistência (Sarlet, 2021). Nessa perspectiva, a moradia representa a materialização desse mínimo, pois é nesse espaço que as pessoas se abrigam, alimentam, descansam e convivem (Piardi, 2022). Embora não exista hierarquia entre os direitos constitucionais, observa-se a preocupação do Poder Constituinte em consagrar o direito à moradia como um dos direitos sociais, enquanto a doutrina se ocupa de tratá-lo também como um direito fundamental. Para Arakem de Assis (2016, pp. 358-359), a proteção do bem de família “recorta do patrimônio o mínimo indispensável à sobrevivência digna do obrigado”.

Dois anos após promulgada a CF/88, entrou em vigor a Lei nº 8.009/90, marco legal do bem de família. O instituto foi definido pela norma da seguinte forma: “o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei” (Brasil, 1990). A lei trata, portanto, do bem de família legal.

Para melhor compreender essa modalidade, é necessário diferenciá-la do bem de família voluntário. Nesse último caso, o imóvel protegido deve ser registrado em cartório, sendo possível a indicação de até um terço do patrimônio familiar (Brasil, 1990). Na ausência dessa manifestação, aplica-se a regra de proteção do bem de família legal, cujos contornos estão disciplinados na Lei nº 8.009/90. A principal diferença reside no fato de que o bem de família legal se limita, em regra, a um único imóvel residencial da família. Caso a unidade familiar possua mais de uma propriedade, será

considerado impenhorável o de menor valor (Brasil, 1990).

As especificações da Lei não foram suficientes para eliminar todas as controvérsias sobre o tema, razão pela qual a matéria foi amplamente complementada pela jurisprudência. A Súmula nº 364 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por exemplo, ampliou o conceito de “família” para incluir pessoas solteiras, separadas e viúvas (STJ, 2008), o que impactou significativamente o alcance da proteção, permitindo a vinculação da impenhorabilidade ao imóvel de apenas um indivíduo. Já a Súmula nº 486 do STJ estabeleceu a impenhorabilidade do imóvel locado a terceiro, desde que a renda obtida seja destinada ao sustento da família (STJ, 2008).

Outro debate recorrente envolve a definição do que integra o bem de família impenhorável. A Lei nº 8.009/90 inclui, no conceito, “o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados” (Brasil, 1990). Por outro lado, exclui “os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos” (Brasil, 1990).

Há, ainda, exceções expressamente previstas na Lei. Isso se justifica porque, do outro lado da relação processual, está o direito do credor em satisfazer seu crédito. Em regra, o afastamento da impenhorabilidade ocorre em situações em que a dívida se vincula diretamente ao próprio imóvel, sob pena de estimular o inadimplemento.

As hipóteses de exceção estão previstas no art. 3º da Lei. A primeira delas, no inciso II, ocorre quando o credor é titular de crédito de financiamento destinado à construção ou aquisição do imóvel, hipótese em que a penhora é admitida (Brasil, 1990). Sobre esse ponto, o STJ firmou entendimentos distintos. No Recurso Especial (REsp) nº 1.819.186/SP, julgado em 2019, a Corte afastou a impenhorabilidade do imóvel financiado, sob o argumento de que a propriedade ainda pertencia ao banco financiador e não ao devedor (Brasil, 2019). Já no REsp nº 1.726.733/SP, entendeu-se ser possível reconhecer a impenhorabilidade do imóvel em aquisição, pois o

objetivo maior da lei é a proteção da moradia (Brasil, 2020). Esses julgados levantam reflexão importante: a proteção do bem de família exige propriedade plena ou pode abranger a posse? Ao julgar o REsp nº 1.726.733/SP, o Tribunal firmou que a posse é suficiente para garantir a impenhorabilidade, mesmo durante o pagamento das parcelas do financiamento (Brasil, 2020).

A segunda exceção refere-se às dívidas de pensão alimentícia (inciso III). Além da previsão legal, a jurisprudência consolidou o afastamento do princípio da menor onerosidade do devedor para garantir a maior efetividade dos direitos da criança e do adolescente (Brasil, 2023). Outras exceções incluem a cobrança de dívida tributária relativa ao imóvel, a execução de hipoteca, a aquisição do bem com produto de crime ou para cumprimento de sentença penal, e a obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação (Brasil, 1990).

Sobre essa última hipótese, destacam-se os Temas 295 e 1.127 do STF. O primeiro, decorrente do Recurso Extraordinário (RE) nº 612.360/SP, discutiu a penhorabilidade do bem de família nos casos de fiança em contrato de locação residencial. O Supremo Tribunal Federal entendeu pela possibilidade da penhora, sob o fundamento de que a impenhorabilidade desequilibraria o mercado de locações (Brasil, 2010).

Já no Tema 1.127, fixado no RE nº 1.307.334/SP, analisou-se a mesma questão em contratos de locação comercial. O relator, Ministro Alexandre de Moraes, posicionou-se contra a distinção entre contratos residenciais e comerciais, argumentando que a diferenciação violaria o princípio da isonomia, uma vez que o legislador não contemplou essa distinção na Lei nº 8.009/90 (Brasil, 2022). Com isso, o STJ passou a seguir o entendimento do STF, admitindo a penhora do bem de família do fiador tanto em contratos residenciais quanto comerciais (Brasil, 2022).

Diante dessas nuances, percebe-se que a (im)penhorabilidade do bem de família envolve múltiplas problemáticas. O texto conciso da Lei nº 8.009/90 deixou lacunas que, em grande medida, foram supridas pela

atuação do Poder Judiciário. Entretanto, mais do que um inventário exaustivo de decisões, o presente trabalho busca problematizar os limites da impenhorabilidade em imóveis de alto valor a partir de uma reflexão teórica e crítica. Assim, a próxima seção será dedicada a (i) apresentar alguns elementos do tratamento jurídico dado ao tema e (ii) desenvolver uma análise crítica, à luz da filosofia política e da teoria constitucional, sobre a compatibilidade desse regime com os princípios da dignidade da pessoa humana, da igualdade, da justiça social e da efetividade da execução.

3 (Im)penhorabilidade do bem de família e imóvel de alto valor

Como abordado até aqui, a ideia de proteção do bem de família surge para assegurar o mínimo existencial e zelar pela dignidade da pessoa humana (Assis, 2016), sob a premissa de que a moradia é um direito social fundamental (Sarlet, 2021). Dessa maneira, uma dúvida surge: como são tratadas as situações em que o bem de família é um imóvel de altíssimo valor? A Lei nº 8.009/90 não é absoluta, pois, como visto, traz um rol de exceções no art. 3º. Todavia, em nenhum momento há menção a valores mínimos e máximos do bem de família a ser protegido. Assim, a abrangência da Lei é alvo de questionamentos, sobretudo quando o objeto analisado for um imóvel de luxo.

O impacto dessa omissão é grande, tornando cada vez menos incomum a existência de devedores com alto padrão de vida, mas possuidores ou proprietários de somente um imóvel. Ainda que o devedor tivesse condições de satisfazer o crédito, a Lei permite a impenhorabilidade de seu único bem, considerado bem de família.

Além da insuficiência da Lei neste ponto, o STF não se posicionou de forma arrojada até o momento. Na maioria dos casos apreciados, a Corte se ateve à impossibilidade de reapreciação dos fatos e das provas do processo de origem, restando prejudicada a análise do mérito, como fica evidenciado

nos REExt nº 1.412.263/DF (Brasil, 2023a), REExt nº 1.334.671/PR (Brasil, 2021) e REExt nº 1.315.190/PR (Brasil, 2023b), de relatoria dos Ministros Rosa Weber, Alexandre de Moraes e Edson Fachin, respectivamente.

Similar é o comportamento do STJ, que inadmite diversos recursos especiais devido à Súmula 7. O que chama a atenção, no entanto, é o AgInt no REsp 1.146.607/SP: apesar de mantida a impenhorabilidade dada pelo juízo a quo, o argumento utilizado foi a Súmula 83 do STJ, que dispõe não se conhecer “do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida” (Brasil, 1993).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. SÚMULA 7/STJ. IMÓVEL DE ALTO VALOR. PROTEÇÃO CONTRA A PENHORA. POSSIBILIDADE DE O DEVEDOR RESIDIR EM LOCAL DIVERSO. ENTENDIMENTOS EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. 83/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO EM AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Segundo o acórdão, as provas dos autos ensejam conclusão no sentido de que o imóvel em discussão está protegido contra a penhorabilidade, por ser qualificado como bem de família. Esse entendimento foi fundado na apreciação fático-probatória da causa, atraindo a aplicação da Súmula 7/STJ. 2. O simples fato de o imóvel ser de luxo ou de elevado valor, por si só, não afasta a proteção prevista na Lei n. 8.009/1990. Precedentes. 3. Consoante o STJ, “não pode ser objeto de penhora o único bem imóvel do devedor que não é destinado à sua residência ou mesmo à locação em face de circunstância alheia à sua vontade, tais como a impossibilidade de moradia em razão de falta de serviço estatal” (REsp 825.660/SP, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 01/12/2009, DJe 14/12/2009). 4. É sabido que “a alegação de teses que não constaram das razões do recurso especial constitui-se em inovação recursal, o que não é permitido em sede de agravo interno” (AgInt no AREsp 1.217.869/GO, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/04/2018, DJe 27/04/2018). 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1199556/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 14/06/2018) (Brasil, 1993).

Não obstante, somente se aplicou a regra geral disposta na Lei nº 8.009/90, ou seja, não houve aprofundamento da discussão acerca dos imóveis de luxo. Ausentes fundamentos sólidos que justifiquem a impenhorabilidade nesses casos, muitos Tribunais Estaduais têm se

manifestado de forma diversa. A solução sugerida pelos magistrados é a penhora do bem seguida de sua alienação, de modo que apenas o montante devido seja utilizado para satisfazer o crédito. Em outras palavras, o restante do valor viabilizaria a compra ou o aluguel de outro imóvel, não tão luxuoso, de forma a assegurar o direito à moradia digna.

No caso do Agravo de Instrumento (AI) nº 2075933-13.2021.8.26.0000, apreciado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), sob a relatoria do Des. Ademir Modesto de Souza, critérios de razoabilidade e proporcionalidade foram apontados como imprescindíveis ao se considerar a (im)penhorabilidade de imóveis de alto valor (TJSP, 2021). Como o objeto da lide foi avaliado em vinte e quatro milhões de reais (TJSP, 2021), a penhorabilidade do imóvel não necessariamente tornaria a vida do devedor indigna. Aliás, o valor desse imóvel representa um padrão econômico e social muito além da média brasileira.

Sabidamente, o magistrado reservou um percentual que garantisse, mesmo após a alienação do bem e o pagamento da dívida, um padrão de vida minimamente correspondente ao anteriormente desfrutado pelo devedor (TJSP, 2021). Ou seja, o executado não foi privado do direito à moradia nem deixou de ter a dignidade preservada. Um posicionamento contrário a esse agravaria a cultura do inadimplemento e violaria o direito do credor de ver seu crédito satisfeito, princípio basilar do processo de execução e da fase de cumprimento de sentença no Brasil (Cabral; Cramer, 2016).

Até o momento, só se trabalhou com a ideia da licitude, isto é, quando o executado é proprietário ou possuidor de um único imóvel, mas de alto valor. Mesmo no plano da legalidade, sem constatação de fraude à execução, encontram-se óbices à atribuição de impenhorabilidade a bens vultuosos. Isso porque a impenhorabilidade pode gerar ainda mais desigualdades sociais, permitindo que o devedor mantenha uma vida luxuosa sem quitar a dívida, cujo credor pode ser, inclusive, pessoa vulnerável.

Evidentemente, a análise do valor da dívida pelo magistrado é crucial.

De nada adianta o devedor residir em um imóvel de alto valor, sujeito a resolução semelhante ao caso supramencionado, se o montante da dívida exceder o valor da propriedade. A finalidade é justamente preservar o mínimo existencial e o direito à moradia.

Permitir a impenhorabilidade do imóvel suntuoso contraria as ideias de John Locke. Tido como um dos principais pensadores do liberalismo, o filósofo defendia a propriedade privada como direito natural essencial (Locke, 2019). Contudo, impunha limites ao direito de propriedade, sustentando que o desperdício comprometia os recursos naturais, que são finitos (Locke, 2019). Além disso, era contrário à privação da subsistência alheia, não podendo a propriedade ser adquirida às custas dos outros (Locke, 2019).

As ideias de John Locke aplicam-se aos casos de (im)penhorabilidade do bem de família de alto valor, especialmente quando se observa o prejuízo imposto ao credor para sustentar a vida luxuosa do devedor. Como o luxo não é essencial à subsistência humana, a impenhorabilidade de bens vultosos agrava injustos privilégios sociais. Enquanto isso, o credor pode ser justamente quem mais necessita do crédito para garantir uma vida digna.

Preocupado com o equilíbrio entre o bem-estar geral e os direitos individuais, John Stuart Mill também impunha limitações ao direito de propriedade, ainda que reconhecesse sua relevância (Stuart Mill, 2019). A impenhorabilidade do bem de família de alto valor pode ser vista como uma concessão excessiva aos interesses individuais em detrimento do interesse público e da justiça social, em desacordo com os preceitos de Stuart Mill.

Outro aspecto contrário à impenhorabilidade de bens de alto valor é a facilitação da fraude à execução. Temendo o risco de penhora, o devedor pode registrar imóveis em nome de familiares ou terceiros, ocultando sua real situação patrimonial. Nesse contexto, há violação do Contrato Social, incumbindo ao Estado assegurar medidas corretivas para reparar a injustiça gerada na sociedade (Rousseau, 2017).

A crítica não recai diretamente sobre o texto legislativo da Lei nº 8.009/90. É verdade que uma redação mais clara evitaria muitas das controvérsias submetidas ao Judiciário. Por outro lado, o processo legislativo é orientado por critérios utilitaristas: a lei deve atender a situações gerais. Considerando que o brasileiro médio não possui imóvel luxuoso, o texto legal cumpriu sua finalidade de tratar o tema de forma ampla. O equívoco, no entanto, foi a ausência de menção aos hipersuficientes no rol de exceções à impenhorabilidade.

O Poder Judiciário, por sua vez, mostra-se negligente no tratamento dado aos casos envolvendo imóveis de alto valor. A crítica não se refere apenas ao reconhecimento da impenhorabilidade nesses casos, mas à omissão quanto ao enfrentamento efetivo da matéria. Sem espaço para o debate, abrem-se brechas para fraudes à execução, colocando em risco o direito do credor de satisfazer seu crédito.

Da evolução histórica do instituto, depreende-se a intenção de garantir moradia aos cidadãos. O *Homestead Act* visava proteger as propriedades modestas das famílias pioneiras, não assegurar luxo ou enriquecimento. Do mesmo modo, a Lei nº 8.009/90, inspirada no ato texano, tem como premissa o resguardo da dignidade da pessoa humana e do mínimo existencial, fundamentos do direito constitucional brasileiro. A impenhorabilidade de imóveis de alto valor, portanto, não corresponde à finalidade original da norma, devendo o Poder Judiciário se manifestar pela penhorabilidade.

A investigação jurisprudencial empreendida para este estudo revelou uma notável dispersão entre as decisões dos tribunais estaduais: enquanto cortes como o Tribunal de Justiça de São Paulo adotaram, em casos concretos, uma relativização da impenhorabilidade de imóveis de valor vultoso — autorizando a penhora seguida de alienação com reserva para moradia — diversos outros órgãos judiciais mantêm a proteção absoluta do

bem de família, sem distinção fundada no valor do imóvel⁵⁸.

Ademais, os tribunais superiores, por vezes, têm evitado o enfrentamento aprofundado do mérito, o que agrava a falta de critérios objetivos. Essa própria ausência de decisões convergentes e de fundamentos robustos configura, por si só, um resultado relevante da pesquisa, sinalizando a necessidade de intervenção normativa ou de um posicionamento decisório mais claro e uniforme.

Diante dessa lacuna normativa e jurisprudencial, alguns tribunais têm buscado soluções práticas para conciliar a quitação da dívida com a preservação da moradia do devedor. A penhora seguida da alienação do bem é uma dessas soluções, como ensinou o TJSP, permitindo a venda do imóvel para quitar a dívida, sem comprometer a dignidade da moradia, especialmente em razão do valor expressivo do imóvel.

Mais recentemente, o STJ, no recurso repetitivo Tema 1.261, reconheceu que a impenhorabilidade do bem de família pode ser relativizada em casos excepcionais, como quando o imóvel de alto valor é dado como garantia de dívida contraída em benefício da própria família. O Tribunal destacou que o simples alto valor do imóvel não afasta a proteção legal, devendo ser analisadas circunstâncias concretas e a finalidade da dívida (STJ, 2025).

O bem de família voluntário é também passível de crítica. Ainda que se invoque a proteção do mínimo existencial e da dignidade, a penhora do bem de maior valor não ofende, necessariamente, os princípios constitucionais. Evidente que cada situação deve ser analisada individualmente, mas assegurar moradia em imóvel de menor valor não

⁵⁸ Ver, entre outros: busca jurisprudencial disponível em “Jusbrasil”, ‘Imóvel de valor vultoso’ (decisões que afirmam que valor elevado não afasta a proteção do bem de família); artigos acadêmicos como FABRICIO, Bruno Maranhão; VASCONCELOS, Rita de Cassia Correa de; STIVAL, Robson Ivan; QUARELLI, Vinícius. A impenhorabilidade do bem de família de alto padrão: quando a lei está doente e o remédio não é o juiz, mas o anteprojeto de revisão do Código Civil. Revista da Faculdade de Direito do Sul de Minas, Pouso Alegre, 2024 e LIMA, M. S. A relativização da impenhorabilidade do bem de família suntuoso. Revista do CEPEJ, [S.l.], v. 1, n. 1, p. 80, 2021. Disponível em: <https://revista.cepej.com.br/index.php/rcepej/article/view/80>. Acesso em: 18 set. 2025.

implica afronta à dignidade, já que, mesmo após contrair dívida, o devedor poderá quitá-la e manter outros bens.

Ao permitir que proprietários instituíam bem de família voluntário para proteger seu patrimônio, a lei abre espaço para a evasão de responsabilidades financeiras legítimas. Isso prejudica credores e compromete a eficácia do sistema judiciário em garantir o cumprimento das obrigações contratuais. Ademais, cria brechas para práticas fraudulentas, como transferências de bens a parentes ou terceiros, a fim de driblar a execução. Tal cenário compromete a integridade do sistema legal e mina a confiança nas instituições.

Por fim, enquanto o bem de família legal é limitado por critérios específicos, como o valor do imóvel e sua destinação à moradia, o bem de família voluntário, muitas vezes, não está sujeito a tais restrições. Isso resulta em falta de transparência e previsibilidade no tratamento das execuções, tornando o processo menos equitativo. O uso generalizado dessa modalidade pode gerar impactos negativos na economia e na sociedade, ao reduzir a capacidade de recuperação de créditos e desestimular investimentos e transações comerciais, afetando o funcionamento do mercado e a distribuição equitativa de recursos.

Ao mesmo tempo, o bem de família voluntário respeita a autonomia e a liberdade dos proprietários de decidir como proteger seu patrimônio, não sendo isso vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro. Afinal, o dever do executado é satisfazer o crédito, não importando, dentro da licitude, o caminho traçado para esse se chegar nesse fim. Desde que os demais envolvidos não sejam prejudicados⁵⁹, conforme ensinam John Stuart Mill e John Locke, é totalmente válida essa expressão de liberdade pelo devedor.

Considerando que o CC/02 não exaure os pontos necessários sobre o tema, a Lei nº 8.009/90 deveria abranger também o bem de família voluntário, a fim de consignar regra geral sobre a (im)penhorabilidade do

⁵⁹ STUART-MILL, J. **Sobre a liberdade**. Leya, 2019 e LOCKE, J. **Segundo tratado sobre o governo civil e outros escritos**. BOD GmbH DE, 2019.

bem de família no Brasil. Diante da ausência de posicionamentos satisfatórios pelo STF e pelo STJ, a Lei deveria ser revisitada e atualizada para sanar suas insuficiências.

4 Considerações finais

Desde as civilizações mais antigas, há registros de pessoas que possuíam mais de uma moradia. Sacerdotes, pensadores e comerciantes afortunados dispunham de casas de descanso, sítios para retiros ou espaços de reclusão e concentração. Com o passar dos anos, sobretudo após a Revolução Industrial, a classe média passou a abranger uma parcela maior da população e, com isso, ser proprietário de mais de uma residência tornou-se menos incomum.

Nos processos de execução, diante do inadimplemento de dívida, o direito prevê a possibilidade de penhora dos bens, inclusive imóveis. Contudo, o instituto do bem de família surgiu para garantir o mínimo existencial, de modo a proteger a residência da família. No Brasil, a impenhorabilidade teve como marco legal a promulgação da Lei nº 8.009/90, inspirada no *Homestead Act*, editado no Texas em 1862.

O diploma norte-americano tinha como premissa estimular a apropriação de terras desocupadas e recém-conquistadas pelos cidadãos estadunidenses, além de proteger as propriedades rurais contra execuções hipotecárias e penhoras por dívidas não relacionadas à propriedade. Tudo isso com o objetivo de assegurar a subsistência das famílias pioneiras.

A Lei brasileira foi elaborada diante das “novas” necessidades do Estado Democrático de Direito. Amparada em valores e princípios que zelam pela dignidade da pessoa humana e pelo mínimo existencial, a CF/88 elevou o direito à moradia à condição de direito social. Em paralelo, a doutrina passou a autorizar, mediante interpretação extensiva, a vinculação do direito à moradia como direito fundamental, em razão de sua íntima relação com

outros direitos fundamentais expressos no art. 5º da Constituição Cidadã.

Assim, a impenhorabilidade do bem de família assegura que as pessoas tenham garantido um mínimo para viver com dignidade, mesmo diante de eventuais dívidas. O conceito de família, por sua vez, acompanhou as mudanças sociais. Hoje, indivíduos divorciados, casais homoafetivos, irmãos e outras formações familiares também são abrangidos, ampliando o alcance fático da Lei. Apesar das exceções previstas, permanece a omissão quanto ao tratamento do único imóvel familiar quando este é de alto valor.

O entendimento consolidado pelo STJ é o da manutenção da impenhorabilidade mesmo nesses casos. No entanto, alguns Tribunais Estaduais, como o TJSP, têm divergido dessa orientação e admitido a penhora seguida da alienação do bem. A venda do imóvel permitiria a quitação da dívida e, ao mesmo tempo, a aquisição de outro imóvel de menor valor, mas suficiente para garantir a moradia digna do devedor, razão pela qual tal posição se mostra acertada.

Isso porque o ordenamento jurídico brasileiro assegura o mínimo existencial, e não uma vida de luxo, devendo-se reconhecer também o direito do credor à satisfação do crédito. Ademais, a impenhorabilidade de imóveis vultuosos favorece a ocorrência de fraudes à execução, estimulando o registro de bens em nome de familiares ou terceiros de confiança.

Em síntese, os resultados confirmam a hipótese inicial de que a proteção absoluta de imóveis vultuosos desvirtua a finalidade do bem de família. A análise jurisprudencial e doutrinária evidenciou que a manutenção da impenhorabilidade nesses casos compromete a justiça social, favorece práticas fraudulentas e inviabiliza a satisfação do crédito. A pesquisa, portanto, contribui ao debate ao propor uma releitura proporcional do instituto, em que se assegure o direito à moradia digna sem que isso se converta em escudo para privilégios ou abusos patrimoniais.

Diante desse cenário, critica-se a atuação dos Tribunais Superiores no tratamento dado à matéria e sustenta-se que a Lei nº 8.009/90 necessita de

revisão para contemplar pontos relevantes que foram omitidos em sua elaboração

Referências

ASSIS, A. de. **Manual de execução**. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

BRASIL. **Código Civil de 2002**, lei nº 3.071/1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 20 mar. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 20 mar. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.009 de 1990**, dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 20 mar. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **RE 612.360/SP**. Recorrente: Nágela dos Santos Silva. Recorrida: Anastase Pandelis Gadzanis. Relatora: Min. Ellen Gracie, julgado em 27 abr. 2010. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=613957>. Acesso em: 26 mar. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **REExt nº 1.307.334/SP com repercussão geral - Penhorabilidade de bem de família de fiador de contrato de locação**. Relator: Min. Alexandre de Moraes, julgado em 8 mar. 2023. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6087183>. Acesso em: 26 mar. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **REExt nº 1.315.190/PR- Penhorabilidade de bem de família de alto valor**. Relator: Min. Edson Fachin, julgado em 13 mar. 2023. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=766261783>. Acesso em: 26 mar. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **REExt nº 1.334.671/PR- Penhorabilidade de bem de família de alto valor**. Relator: Min. Alexandre de Moraes, julgado em 5 ago. 2021. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15347255110&ext=.pdf>. Acesso em: 26 mar. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **REExt nº 1.412.263/DF - Penhorabilidade de bem de família de alto valor**. Relator: Min. Rosa Weber, julgado em 26 jun. 2023. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=769382050>. Acesso em: 26 mar. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 2.093.929**. Relator: Min. Antonio Carlos Ferreira. Brasília, 23 jun. 2025. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2025/23062025-Repetitivo-fixa-teses-sobre-excecao-a-impenhorabilidade-do-bem-de-familia.aspx>. Acesso em: 18 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 83**, publicada em 2 jul. 1993. Disponível em: https://www.coad.com.br/busca/detalhe_16/799/Sumulas_e_enunciados#:~:text=S%C3%9AMULA%2083%20%2D,MESMO%20SENTIDO%20DA%20DECIS%C3%83O%20RECORRIDA. Acesso em: 26 mar. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Tema 295 com repercussão geral - Penhorabilidade de bem de família de fiador de contrato de locação**. Relatora: Min. Ellen Gracie. *Leading Case*: RE 612.360/SP, julgado em 13 ago. 2010. Disponível em:

<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=3866948&numeroProcesso=612360&classeProcesso=RE&numeroTema=295>. Acesso em: 26 mar. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.726.733/SP**. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 25 de novembro de 2020. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&trm=201702395942&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>. Acesso em: 20 mar. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.819.186/SP**. Relator: Min. Raúl Araujo, julgado em 11 de junho de 2019. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&trm=201901626321&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>. Acesso em: 20 mar. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 198.1592/SP**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 10 de outubro de 2023. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200117524&dt_publicacao=17/10/2023. Acesso em: 20 mar. 2023.

CABRAL, A. P.; CRAMER, R. **Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

FABRICIO, Bruno Maranhão; VASCONCELOS, Rita de Cassia Correa de; STIVAL, Robson Ivan; QUARELLI, Vinícius. A impenhorabilidade do bem de família de alto padrão: quando a lei está doente e o remédio não é o juiz, mas o anteprojeto de revisão do Código Civil. **Revista da Faculdade de Direito do Sul de Minas**, Pouso Alegre, 2024.

LIMA, M. S. A relativização da impenhorabilidade do bem de família suntuoso. **Revista do CEPEJ**, [S.l.], v. 1, n. 1, p. 80, 2021. Disponível em: <https://revista.cepej.com.br/index.php/rcepej/article/view/80>. Acesso em: 18 set. 2025.

LOCKE, J. **Segundo tratado sobre o governo civil e outros escritos**. BOD GmbH DE, 2019.

PIARDI, Marcelo Silva. **A (im)penhorabilidade do bem de família e o direito à moradia**. [S.l.]: IBDFAM, 2022. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1781/A+%28im%29penhorabilidade+do+bem+de+fam%C3%ADlia+e+o+direito+%C3%A0+moradia>. Acesso em: 20 mar. 2024.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2021.

STUART-MILL, J. **Sobre a liberdade**. Leya, 2019.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Súmula n. 486**, 28 jun. 2012. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=SUMU&sumula=449>. Acesso em: 20 mar. 2023.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Súmula n. 364**, 15 out. 2008. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2012_32_capSumula364.pdf. Acesso em: 20 mar. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. Agravo de Instrumento nº 2075933-13.2021.8.26.0000. Relator: Des. Ademir Modesto de Souza, julgado em 8 jul. 2021. Disponível em: <https://www.fortes.adv.br/wp-content/uploads/2021/11/Acordao-TJSP-permite-a-penhora-de-bem-de-familia-com-valor-vultoso.pdf>. Acesso em: 26 mar. 2024.

Artigo recebido em: 27/12/2024

Aceito para publicação em: 02/10/2025.