

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
CAMPUS GOVERNADOR VALADARES
CURSO DE DIREITO

ARIANE SOUZA DUPRAT

**A FUNCIONALIZAÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA E A RELATIVIZAÇÃO DA
IMPENHORABILIDADE EM CASOS DE BENS COM VALOR VULTUOSO**

Governador Valadares
2025

ARIANE SOUZA DUPRAT

**A FUNCIONALIZAÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA E A RELATIVIZAÇÃO DA
IMPENHORABILIDADE EM CASOS DE BENS COM VALOR VULTUOSO**

Artigo apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora Campus Governador Valadares, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração Direito sob orientação do Prof. Dr. Alisson Silva Martins.

**Governador Valadares
2025**

FOLHA DE APROVAÇÃO

Ariane Souza Duprat

A FUNCIONALIZAÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA E A RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE EM CASOS DE BENS COM VALOR VULTUOSO

Artigo apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, Campus Governador Valadares, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração Direito submetida à Banca Examinadora composta pelos membros:

Orientador: Prof. Dr. Alisson Silva Martins
Universidade Federal de Juiz de Fora – UFJF/GV

Prof. Dener De Oliveira Maia
Universidade Federal de Juiz de Fora – UFJF/GV

Prof. Lucas Tosoli De Souza
Universidade Federal de Juiz de Fora – UFJF/GV

PARECER DA BANCA

() APROVADO

() REPROVADO

Governador Valadares, 13, de FEVEREIRO, de 2025.

RESUMO

O trabalho analisa a funcionalização do bem de família e a relativização de sua impenhorabilidade, com foco em imóveis de alto valor. A pesquisa destaca que, embora a Lei nº 8.009/90 proteja a moradia familiar, garantindo a dignidade da pessoa humana, tal proteção deve ser ponderada diante das necessidades dos credores em processos de execução. Propõe-se a aplicação do princípio da proporcionalidade como solução para conciliar os direitos fundamentais em conflito. A investigação percorre os fundamentos jurídicos da impenhorabilidade e examina os casos práticos enfrentados pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ). Defende-se a possibilidade de penhora parcial de imóveis com valor vultuoso, garantindo que o proprietário mantenha uma moradia digna, enquanto parte do imóvel ou seu valor for utilizado para satisfazer a dívida. Conclui-se que a penhora parcial do imóvel de alto valor é uma medida necessária para garantir a efetividade do processo de execução e a proteção dos direitos fundamentais, proporcionando uma solução justa tanto para credores quanto para devedores.

Palavras-chave: Impenhorabilidade do Bem de Família. Relativização. Proporcionalidade.

ABSTRACT

This paper analyzes the functionalization of family assets and the relativization of their non-attachability, focusing on high-value properties. The research highlights that, although Law No. 8,009/90 protects family housing, ensuring human dignity, such protection must be weighed against the needs of creditors in enforcement proceedings. The application of the principle of proportionality is proposed as a solution to reconcile conflicting fundamental rights. The investigation covers the legal foundations of non-attachability and examines practical cases dealt with by the Superior Court of Justice (STJ). The possibility of partial seizure of high-value properties is defended, ensuring that the owner maintains a decent home while part of the property or its value is used to satisfy the debt. The conclusion is that partial seizure of high-value properties is a necessary measure to ensure the effectiveness of the enforcement proceedings and the protection of fundamental rights, providing a fair solution for both creditors and debtors.

Keywords: Non-attachability of Family Assets. Relativization. Proportionality.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	6
2 FUNDAMENTOS DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.....	7
3 A POSSIBILIDADE DE RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL DE VULTUOSO VALOR QUE SERVE COMO BEM DE FAMÍLIA.....	11
4 O PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE COMO SOLUÇÃO	17
5 CONCLUSÃO.....	19
REFERÊNCIAS	20

1 INTRODUÇÃO

A Lei nº 8.009/90 consagrou a impenhorabilidade do imóvel residencial destinado à moradia do casal ou da entidade familiar, vedando que este bem responda por dívidas contraídas pelos proprietários, salvo em hipóteses expressamente previstas em lei. Essa proteção busca assegurar o direito à moradia e preservar a dignidade da pessoa humana, princípios fundamentais do ordenamento jurídico brasileiro.

Entretanto, apesar de sua relevância social, a impenhorabilidade do bem de família tem gerado desafios práticos no âmbito do processo de execução. O sistema Judiciário enfrenta uma crise de efetividade, marcada pela dificuldade crescente dos credores em localizar bens penhoráveis no patrimônio dos devedores. Esse cenário contribui para a lentidão dos processos executivos, gerando congestionamento no Judiciário e prejudicando a concretização do princípio constitucional da duração razoável do processo.

Embora medidas como os sistemas Sisbajud, Renajud, PrevJud, Infojud, tenham sido implementadas para facilitar a busca de bens passíveis de excussão patrimonial para pagamento de dívidas, nem sempre é possível localizar bens que possam ser alvo da atividade executiva.

Diante disso, o presente estudo propõe a análise crítica da possibilidade de relativização da impenhorabilidade do bem de família, com foco na aplicação da penhora parcial sobre imóveis de elevado valor. A premissa adotada é a de que a manutenção irrestrita da impenhorabilidade do bem de família pode, em determinadas situações, comprometer a efetividade do processo de execução e impedir a satisfação de créditos legítimos, especialmente quando se trata de imóveis de elevado valor. Assim, torna-se necessário ponderar essa proteção à luz do princípio da proporcionalidade, de modo a harmonizar os direitos dos credores e dos devedores.

A pesquisa se embasa nos fundamentos teóricos do direito processual civil, notadamente nos estudos de Daniel Amorim Assumpção Neves (2021), que discute a responsabilidade patrimonial do devedor e suas limitações legais, bem como na obra de Fredie Didier Jr. (2009), que trata da teoria das impenhorabilidades e da necessidade de interpretação proporcional das normas restritivas da execução. Além

disso, a análise considerará os precedentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ), como o Recurso Especial nº 1.351.571-SP, relatado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, que discute a possibilidade de penhora de imóveis de alto valor e seus impactos na efetividade da execução.

Ademais, o estudo se sustenta na análise da obra "Impenhorabilidade do Bem de Família" de Rita Vasconcelos (2015), que examina a evolução histórica e jurisprudencial do instituto, bem como suas limitações e exceções.

Assim, a pesquisa percorre, inicialmente, os fundamentos da impenhorabilidade do bem de família, destacando os princípios da dignidade da pessoa humana e o direito à moradia. Em seguida, examina-se a possibilidade de relativização da impenhorabilidade do imóvel de vultoso valor que serve como bem de família. Por fim, propõe-se a aplicação do princípio da proporcionalidade como instrumento para compatibilizar os direitos fundamentais em conflito, permitindo uma solução mais justa que atenda tanto ao credor quanto ao devedor, sem comprometer o direito à moradia digna.

2 FUNDAMENTOS DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

Em sede de tutela executiva, não sendo satisfeita de forma espontânea a obrigação de pagar quantia certa, o ordenamento jurídico permite a adoção de medidas executivas que garantam a satisfação do crédito. Em outras palavras, o processo avança para a execução forçada, na qual o Estado pode invadir o patrimônio do devedor promovendo o cumprimento forçado da obrigação (GUERRA; EMERIQUE, 2006).

A responsabilidade patrimonial é um princípio basilar do direito civil e processual civil, o qual estabelece que o patrimônio do devedor responde por suas obrigações. Dessa forma, em caso de inadimplência, o credor pode buscar a satisfação de seu crédito através da penhora, que, embora não satisfaça o crédito diretamente, é uma medida executiva de constrição, a qual vincula os bens do devedor à atividade executiva.

A partir do que se afere no art. 789 do Código de Processo Civil, essa responsabilidade, abrange todos os bens do devedor, sejam eles presentes ou futuros, exceto aqueles que a lei expressamente declara impenhoráveis.

Apesar de ser ampla, a responsabilidade patrimonial não é ilimitada. O ordenamento jurídico brasileiro impõe diversas limitações para proteger determinados bens do devedor, evitando que a execução se torne excessivamente onerosa ou que comprometa a dignidade do executado. Essas limitações são estabelecidas por meio de normas de impenhorabilidade e de outros dispositivos legais que resguardam bens indispensáveis à subsistência do devedor e de sua família, garantindo o mínimo existencial (NEVES, 2021).

Nessa linha, nem todos os bens do executado podem ser empregados na execução forçada, daí porque não se realiza a penhora de certos bens, já que ela representa espécie de constrição patrimonial dos bens que serão, no futuro empregados direta ou indiretamente na satisfação do crédito exequendo. A execução não deve ser utilizada como meio para provocar a ruína, a fome ou o desamparo do devedor e de sua família, criando situações inconciliáveis com o princípio da dignidade humana.

Em outro giro, é de se ter em conta que a impenhorabilidade de certos bens é uma restrição ao direito fundamental à tutela executiva. É técnica processual que limita a atividade executiva e que se justifica como meio de proteção de alguns bens jurídicos relevantes, como a dignidade do executado e o direito ao patrimônio mínimo.

Sob essa ótica, com o advento da Lei 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, conforme previsão em seu artigo 1º, o legislador estabeleceu que o imóvel de propriedade do devedor e que é utilizado por ele como sua moradia, é impenhorável, ou seja, não responderá pelas dívidas contraídas pelo proprietário, surgiu em nosso ordenamento jurídico mais uma ferramenta de proteção ao patrimônio do devedor.

As normas da impenhorabilidade estão fundamentadas no princípio da dignidade da pessoa humana, o qual orienta, harmoniza e legitima a criação, interpretação e aplicação das normas jurídicas, consagrado no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal de 1988, o princípio da dignidade da pessoa humana constitui o cerne do ordenamento jurídico brasileiro, com a finalidade de proteger e valorizar a pessoa humana, portanto, é dever do Estado respeitar, proteger e promover condições que viabilizem uma vida com dignidade para todos (GUERRA; EMERIQUE, 2006).

A Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, em seu artigo 1º declarou que todos os homens nascem e são livres e iguais em direito. No Brasil, embora o princípio da dignidade da pessoa humana apresente uma certa indeterminação, é fundamental para a interpretação da ordem constitucional, o qual é utilizado para reconhecimento de direitos fundamentais (GUERRA; EMERIQUE, 2006).

Nesse sentido, a dignidade da pessoa humana é o alicerce para a garantia de direitos e deveres fundamentais, essenciais à condição humana. Apesar de ser um conceito amplo e com contornos imprecisos, sua relevância é incontestável, pois sintetiza valores morais e sociais que orientam a proteção de direitos inalienáveis e invioláveis. Assim, cabe ao Estado garantir a todos uma existência digna, sendo o direito à moradia uma premissa fundamental para assegurar tal condição (MOHAMAD ALI, 2021).

Nesse contexto, a proteção da dignidade humana transcende meras declarações formais, exigindo ações concretas e específicas para a efetivação dos direitos sociais, em especial o direito à moradia, o qual consagrado no rol dos direitos sociais, é essencial para a fixação do indivíduo em um espaço que lhe permita desenvolver sua vida de forma plena. Essa garantia pressupõe que todos tenham uma habitação com dimensões adequadas e condições que assegurem o mínimo existencial, como higiene, segurança e conforto (MOHAMAD ALI, 2021).

É imperioso destacar que a noção de mínimo existencial está intrinsecamente ligada a garantia de um elenco de direitos fundamentais, pois sem o mínimo, faltam as condições elementares à existência humana. Nesse aspecto, temos que o mínimo é composto pela educação fundamental, à saúde básica, à assistência social, ao acesso à justiça, à moradia, ao trabalho, ao salário-mínimo, à proteção à maternidade e à infância (MOHAMAD ALI, 2021).

Com o objetivo de ampliar a proteção a entidade familiar, valorizando o direito à habitação, o legislador instituiu a impenhorabilidade do bem de família, com o fim de que o bem que serve de moradia ao devedor, não pode ser tomado a força para satisfação das suas dívidas, portanto, este imóvel é imune a excussão promovida pelos credores, é o que se convencionou chamar de bem de família.

Nesse aspecto, a Lei 8.009/90, originou-se da Medida Provisória nº 143, de 08.03.1990, resultado de uma grande crise enfrentada pela economia nacional, a qual veio para proteger direitos fundamentais já garantidos pela Constituição Federal de 1988 (VASCONCELOS, 2015).

Consoante a lição de Daniel Amorim Assumpção Neves, a impenhorabilidade de bens representa o marco final no caminho trilhado pela “humanização da execução”, isto é, proteger o único imóvel da família é uma forma de assegurar um refúgio à família, assim coloca-se a dignidade humana em superioridade ao direito de satisfação do crédito (NEVES, 2021).

Na legislação civil, atualmente, existem duas espécies de bem de família, o voluntário e o legal, sendo o primeiro decorrente da vontade, e o segundo da Lei 8.009/90, e ainda que com princípios parecidos, apresentam requisitos próprios (VASCONCELOS, 2015).

A expressão “impenhorabilidade de bem de família” inclui, igualmente, imóveis de propriedade de pessoas solteiras, separadas ou viúvas, conforme entendimento consolidado com a edição da Súmula 364 do Superior Tribunal de Justiça, do seguinte teor “*O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.*”, portanto, todos são beneficiários da impossibilidade de constrição judicial.

Além do mais, de acordo com a Súmula 486 do Superior Tribunal de Justiça, a impenhorabilidade recairá sobre o único imóvel da família mesmo que nele não residam, desde que esteja locado a terceiros, e que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.

A instituição, portanto, independe de qualquer formalidade especial para que tais bens sejam tidos por impenhoráveis, o que é louvável do ponto de vista social, na tentativa de proteção da família e da sociedade que, na grande parte das vezes, não tem o conhecimento necessário, nem recursos suficientes, para a instituição do bem de família voluntário.

Nesse sentido, a jurisprudência tem reafirmado que determinados bens indispensáveis ao funcionamento do lar são considerados impenhoráveis, uma vez que sua ausência comprometeria as condições mínimas de dignidade do devedor e

de sua família. Assim, a penhora não pode recair sobre itens como geladeira, fogão, mesa e cadeiras, camas, armários, máquinas de lavar e de secar roupa, máquina de lavar louça, congelador, forno de micro-ondas, computador, televisão, aparelhos de som e vídeo, desde que limitados, em regra, a uma unidade de cada tipo (STJ, 2003, on-line).

Essa interpretação alinha-se à finalidade da norma, que busca garantir o mínimo necessário para uma existência digna, protegendo bens essenciais ao cotidiano do lar. O objetivo é evitar que a execução se torne excessivamente gravosa e desproporcional, comprometendo o direito fundamental à dignidade da pessoa humana e à preservação de um padrão básico de vida (STJ, 2003, on-line).

Considerando isso, a impenhorabilidade do bem de família rege-se pela garantia do mínimo existencial, preservando um patrimônio adequado e, assegurando uma vida digna com a manutenção do essencial.

Embora a regra geral seja a proteção do bem de família contra penhora, a própria Lei 8.009/90 prevê exceções em seu artigo 3º, tais como, dívidas relacionadas ao financiamento do próprio imóvel ou garantidas por hipoteca, conseqüentemente esta proteção não é absoluta, dado que ela pode ser relativizada para atender finalidades específicas prevista em lei (STJ, 2012, on-line).

3 A POSSIBILIDADE DE RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL DE VULTUOSO VALOR QUE SERVE COMO BEM DE FAMÍLIA

Uma questão importante enfrentada pelo STJ foi a seguinte “e se o imóvel que serve de moradia ao devedor, for um imóvel de altíssimo padrão, ainda é impenhorável?” O STJ entendeu que o simples fato do imóvel ostentar alto valor, não é uma razão suficiente para se afastar a proteção legal. O bem de família de alto padrão continuaria impenhorável como qualquer outro.

Apesar do voto-vencido, o voto do Min. Luis Felipe Salomão no Recurso Especial nº 1.351.571 representa uma análise abrangente e rica em perspectivas sobre a impenhorabilidade do bem de família. Os argumentos refletem a necessidade de equilibrar à proteção da dignidade da família com os interesses dos credores.

No caso em questão, O Recurso Especial nº 1.351.571, discutia-se a penhorabilidade de um imóvel de alto valor, considerado bem de família. O recurso foi

interposto dado as decisões anteriores que interpretaram de forma restritiva a Lei 8.009/90, na qual estabelece a impenhorabilidade do bem de família, levando à discussão se a proteção se aplicava igualmente a imóveis de luxo ou de alto padrão.

Pontuou a agravante que à época da interposição do recurso, o débito era no valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais), e, decorrido o prazo para pagamento voluntário sem a quitação do valor devido, o juiz autorizou a busca por bens passíveis de penhora. O único bem encontrado foi um imóvel localizado em condomínio de luxo, avaliado, entre R\$ 470.000,00 e R\$1.200.000,00, na ocasião, o que demonstra ser irrazoável a proteção do devedor, permitindo-lhe a manutenção da vida luxuosa em detrimento dos direitos do credor.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, analisando o recurso, negou provimento ao agravo, com fundamento no artigo 1º da Lei 8.009/90, entendendo que a regra não excepciona a impenhorabilidade de imóveis de grande valor econômico.

Irresignada, a agravante/exequente interpôs recurso especial, pugnando pela autorização da penhora apenas sobre percentual do bem, suficiente ao pagamento do débito, sendo reservado à executada valor razoável para aquisição de outro imóvel que lhe servirá de moradia, em condições que garantam o cumprimento da finalidade protetiva da lei.

O Min. Luis Felipe Salomão, destacou que é por todos conhecida a interpretação literal e restritiva conferida por esta Corte Superior de Justiça aos dispositivos legais que regulam a matéria, no sentido de que, independentemente de seu valor, é impenhorável o imóvel que serve de lar para o executado e sua família, no entanto frisou que é chegado o momento de uma interpretação mais atualizada e consentânea com o momento evolutivo da sociedade brasileira.

O ministro inicia seu voto reafirmando a importância da Lei nº 8.009/90, a qual estabelece a impenhorabilidade do bem de família. Argumentando que essa legislação se mostrou em sintonia com princípios caros da Carta Política de 1988, tais como o princípio da dignidade da pessoa humana, a solidariedade social, o direito à moradia e a igualdade substancial. O bem de família é visto como um espaço essencial para a convivência familiar e, portanto, deve ser protegido contra constrições que possam comprometer a moradia da família.

Sob essa perspectiva, o ministro criticou a interpretação restritiva que tem sido aplicada às ressalvas da impenhorabilidade. Ele aponta que a jurisprudência tem adotado uma visão excessivamente limitada, que não considera adequadamente as circunstâncias contemporâneas e a evolução social, a partir disso sugere que a interpretação da lei seja mais flexível, permitindo que a proteção ao bem de família se adapte às condições econômicas e sociais atuais, sem comprometer a finalidade da legislação.

O voto enfatiza a necessidade de uma análise razoável e proporcional ao considerar a penhorabilidade de bens de alto valor, a proteção do bem de família não deve ser absoluta a ponto de inviabilizar a satisfação de dívidas legítimas. Do ponto de vista do ministro, ele sugere que em casos onde o imóvel é de alto valor, é possível permitir a penhora, desde que se respeite a dignidade da família e se assegure que a moradia básica seja mantida.

Além disso, expressa preocupação com a subjetividade que pode surgir ao avaliar o que constitui um "bem de alto valor", essa subjetividade pode levar a decisões inconsistentes e insegurança jurídica, a fim de evitar isso, destaca a necessidade de critérios objetivos que possam ser aplicados de forma uniforme, garantindo que a proteção ao bem de família não se torne um obstáculo à justiça e à satisfação de créditos.

Um dos pontos centrais do voto que merece destaque, é a busca por um equilíbrio entre os direitos dos credores e a proteção da família. Frisa que os credores também têm direitos legítimos e que a proteção do bem de família não deve ser um entrave à recuperação de créditos. Tomando como ponto de partida, a jurisprudência deve evoluir para encontrar soluções que respeitem tanto a necessidade de moradia digna quanto os direitos dos credores, evitando que a impenhorabilidade se torne um mecanismo de impunidade para devedores.

Para reforçar a tese defendida pelo Senhor Ministro Luis Felipe Salomão no Recurso Especial nº 1.351.571, passa-se à análise das exceções à impenhorabilidade do bem de família. O Ministro, em seu voto, destaca a necessidade de uma interpretação mais flexível da proteção ao bem de família, especialmente quando sua manutenção impede a efetividade da execução e a satisfação do crédito.

Assim, é fundamental considerar as hipóteses excepcionais que permitem a penhora, como nos casos de dívidas originadas pela própria aquisição do imóvel, ou quando o bem, por seu valor elevado, deixa de cumprir sua finalidade de garantir a moradia digna, funcionando, na prática, como um instrumento de manutenção de luxo.

O Recurso Especial nº 1989345 de Minas Gerais, relatado pelo Ministro Marco Buzzi, trata-se de um caso em que o agravante questiona a decisão que deferiu a penhora de seu único imóvel, classificado como bem de família para satisfazer uma dívida que tem natureza alimentar.

O Tribunal de origem entendeu que a proteção conferida pela Lei 8.009/90 não se aplicava ao caso, uma vez que a dívida possuía natureza alimentícia. A penhora foi determinada em decorrência de uma condenação ao pagamento de danos morais, onde a parte ré foi responsabilizada por um ato ilícito e obrigada a indenizar a vítima. Nesse contexto, o reconhecimento da relativização da impenhorabilidade fundamenta-se no entendimento de que a proteção ao bem de família não pode servir como obstáculo absoluto ao cumprimento de obrigações decorrentes de ilícitos civis que impactam diretamente a dignidade do credor.

No acórdão, foi destacado que a pensão alimentícia está prevista no art. 3º, III, da Lei 8.009/90, como uma hipótese de exceção à impenhorabilidade do bem de família. Isso significa que, mesmo que um imóvel seja considerado bem de família, ele pode ser penhorado para satisfazer dívidas alimentares, independentemente da origem dessa prestação seja decorrente de relação familiar ou de ato ilícito.

No Agravo Interno no Agravo no Recurso Especial nº 1912039 – RS, discute-se a penhorabilidade de vagas de garagem que possuem matrícula própria no registro de imóveis.

A partir do que se afere do recurso em epígrafe, o STJ reafirma a aplicação da Súmula 449 do STJ, a qual estabelece que a vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora, isto é, mesmo que a vaga de garagem esteja vinculada a um imóvel classificado como bem de família, ela é penhorável se tiver sua própria matrícula e registro.

O acórdão enfatiza que as vagas de garagem, quando registradas com matrícula própria, são consideradas bens autônomos em relação ao imóvel principal.

Em virtude disso, a proteção jurídica atribuída ao bem de família não se aplica a essas unidades, permitindo sua utilização como garantia em processos de execução.

Outro ponto importante foi tratado no Agravo Interno no Recurso Especial nº 2017280 – SP, na qual ação foi movida devido à falta de pagamento do aluguel, e estava em fase de cumprimento de sentença.

O agravante, argumentou que o bem de família deveria ser protegido da penhora, sustentando que a impenhorabilidade se aplicava ao seu caso, uma vez que a fiança foi dada em um contrato de locação comercial.

No entanto, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, afirmando que a penhora do bem de família do fiador é válida, mesmo em contratos de locação, seja residencial ou comercial, conforme o entendimento consolidado na jurisprudência, logo, em caso de inadimplemento do locatário, o fiador pode ter seu bem de família penhorado para satisfazer a dívida.

A decisão implica que a proteção conferida pela Lei nº 8.009/90, que visa proteger o bem de família da penhora, não se estende aos fiadores em contratos de locação, assim, os fiadores não podem invocar a impenhorabilidade do bem de família para se eximirem de suas responsabilidades contratuais.

A partir da análise de casos acerca da impenhorabilidade do bem de família, evidencia-se a sua importância no ordenamento jurídico fundamentadas no princípio da dignidade da pessoa humana, contudo também se torna claro a necessidade de adequação dessa proteção a situações concretas que demandam uma ponderação entre os direitos do credor e do devedor, em busca de uma justiça mais equânime e eficiente.

Portanto, exemplos como a penhora de vagas de garagem com matrícula própria, reconhecida pelo STJ como bens independentes, e a penhora de bens de fiadores em contratos de locação demonstram que a impenhorabilidade do bem de família não é absoluta e pode ser relativizada em contextos específicos, dessa forma a Lei 8.009/90 não pode ser interpretada de forma rígida, a ponto de frustrar o direito legítimo de credores que enfrentam a impossibilidade de satisfação de seus créditos.

As decisões analisadas sugerem que a relativização da impenhorabilidade do bem de família, especialmente nos casos de imóveis de elevado valor, é uma solução que merece ser considerada com maior seriedade, conforme o voto do Ministro Luis Felipe Salomão no Recurso Especial nº 1.351.571/SP, a aplicação do princípio da proporcionalidade é essencial para equilibrar os direitos fundamentais em conflito (STJ, 2012, on-line).

Além disso, é indispensável a definição de parâmetros para caracterizar um imóvel de elevado valor e para estabelecer as condições da penhora parcial, assegurando que o devedor mantenha uma moradia digna enquanto viabiliza a satisfação do crédito (MOHAMAD ALI, 2021).

Assim, busca-se uma efetividade do processo de execução que não comprometa os valores fundamentais da dignidade humana, mas que também não sirva de instrumento de impunidade para aqueles que têm condições de satisfazer suas obrigações financeiras sem prejuízo relevante à sua dignidade (MOHAMAD ALI, 2021).

4 O PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE COMO SOLUÇÃO

O objetivo da Lei 8.009/90, não é assegurar um elevado padrão de vida ao devedor, mas sim buscar garantir o mínimo para que se tenha uma vida digna de acordo com os direitos fundamentais. Portanto, ao interpretar a proteção conferida ao imóvel protegido pela impenhorabilidade, é necessário ponderar o que é essencial para uma vida com dignidade, de tal forma que afaste a proteção de cenários em que o patrimônio ultrapasse expressivamente o necessário para tal propósito (STJ, 2012, on-line).

A impenhorabilidade do bem de família tem como fim resguardar o direito à moradia, a dignidade da pessoa humana e o mínimo existencial, com isso resta analisar se seria possível relativizar a impenhorabilidade sem que seja afetada a sua finalidade a partir da análise do princípio da proporcionalidade (JÚNIOR, 2009).

A proporcionalidade intenciona determinar qual direito fundamental da mesma categoria prevalecerá, em um caso concreto, dessa forma, deve ser uma medida necessária, adequada e proporcional (JÚNIOR, 2009).

Composto por três subprincípios, os quais se relacionam entre si de forma subsidiária, o princípio da proporcionalidade para que seja adequado exige que um ato seja compatível com certo resultado, além disso, a necessidade parte de uma análise comparativa, a qual visa analisar se a restrição a um direito fundamental é necessária para alcançar um objetivo legítimo, basicamente faz-se uma análise se existe uma forma alternativa para alcançar o mesmo resultado pretendido com menos impacto ao direito limitado (MOHAMAD ALI, 2021).

Por último, é necessário que a medida seja proporcional em sentido estrito, refere-se ao equilíbrio entre os meios utilizados e os fins pretendidos, essa análise avalia se a restrição imposta a um direito fundamental é justificada pela importância do objetivo que se busca alcançar, portanto, para que uma medida seja considerada proporcional, os benefícios que ela proporciona ao direito protegido devem superar os prejuízos causados ao direito limitado (MOHAMAD ALI, 2021).

Em vista disso, pressupondo que há um direito fundamental à uma tutela executiva efetiva e o direito fundamental à moradia, direitos estes que podem ser contrapostos nos casos de impenhorabilidade do bem de família, é de suma

importância o uso da proporcionalidade, quando se trata do direito do credor em satisfazer o seu crédito e o direito do devedor ao patrimônio mínimo (GAMA, 2014).

A contraposição entre esses direitos fundamentais decorre do fato de que, de um lado, a proteção ao bem de família está ancorada na dignidade da pessoa humana, garantindo um mínimo existencial ao devedor e sua família. De outro, o direito à tutela executiva efetiva, conforme estabelecido nos artigos 3º e 4º do Código de Processo Civil, assegura que o credor tenha um meio adequado para obter a satisfação de seu crédito.

Além disso, o princípio da duração razoável do processo e o princípio da inafastabilidade da jurisdição reforçam a necessidade de que as execuções sejam conduzidas de maneira eficiente e justa.

Dessa forma, constata-se que a Lei 8.009/90 não deve inviabilizar a penhora parcial do imóvel de valor vultuoso, tendo em vista que esse posicionamento afronta a razoabilidade entre o bem jurídico sacrificado e o bem jurídico tutelado.

Conforme exemplo citado por Fredie Didier, é bem ilustrado o problema central do tema, ao abordar a necessidade de uma ponderação mais equilibrada entre os direitos fundamentais em conflito. Imagine-se, por exemplo, um imóvel de altíssimo valor que serve como residência familiar e uma dívida correspondente a 40% do valor desse bem. A venda judicial do imóvel permitiria não apenas a satisfação do crédito do credor, mas também garantiria ao devedor recursos suficientes para adquirir outra moradia que preservasse sua dignidade (JÚNIOR, 2009).

Nessa situação, a aplicação literal da norma que veda a penhora protegeria exclusivamente o direito do devedor, de maneira desnecessária, já que a proporção entre o valor da dívida e o valor do imóvel possibilitaria uma solução que equilibrasse os interesses em conflito.

Diante de uma situação em que não há outros bens para que sejam penhorados, impedir a penhora parcial dos imóveis com valor vultuoso que servem como bem de família, impede a tutela adequada dos interesses do credor.

Para que haja um equilíbrio justo entre assegurar a dignidade do devedor e o direito do credor em ter efetividade na execução, entende-se que o que excede o necessário para uma vida digna deve ser excluído da proteção conferida pela

legislação, uma vez que o que ultrapassa o necessário está além da finalidade da norma (STJ, 2012, on-line).

A legislação que regula a impenhorabilidade do bem de família, embora clara em seus objetivos, não estabelece limites fixos para definir o que seria um imóvel de valor adequado às necessidades básicas, essa lacuna permite que o operador do direito diante do caso concreto, considere o contexto a fim de equilibrar os interesses do credor e do devedor, de tal forma que garanta a efetividade do processo, bem como não comprometa os direitos fundamentais do executado (STJ, 2012, on-line).

Portanto, a penhora parcial do imóvel de elevado valor que serve como bem de família se apresenta como uma solução intermediária, uma vez que possui valor superior ao necessário para garantir condições adequadas de habitação, a parte que excede pode ser utilizada para quitação do débito, enquanto o restante permanece protegido, garantindo que o credor não seja prejudicado (STJ, 2012, on-line).

5 CONCLUSÃO

Este trabalho analisou criticamente a problemática da impenhorabilidade do imóvel de elevado valor que serve como bem de família, à luz do princípio da proporcionalidade. A pesquisa buscou evidenciar a necessidade de relativizar essa proteção em situações específicas, sem comprometer a essência do instituto, mas garantindo maior efetividade ao processo de execução.

Destacou-se que a finalidade primordial do bem de família não é proporcionar um elevado padrão de vida ao devedor, mas assegurar-lhe uma moradia digna e compatível com o princípio do mínimo existencial. Nesse sentido, defendeu-se a possibilidade de penhora parcial do imóvel em casos em que seu valor exceda o necessário para a manutenção de uma existência digna, de modo que parte do bem ou de seu valor seja destinada à satisfação do crédito, preservando o direito fundamental do devedor à moradia.

Propõe-se, portanto, que o magistrado adote uma postura ativa, analisando as peculiaridades de cada caso concreto com base nos critérios de justiça e equidade, aplicando um juízo de ponderação para equilibrar os direitos fundamentais em conflito.

O princípio da proporcionalidade surge como instrumento fundamental para a resolução desse embate, possibilitando um equilíbrio entre a proteção ao direito à

moradia do devedor e a efetividade do direito do credor à satisfação do crédito. Em vez de privilegiar um direito em detrimento do outro, busca-se preservar ambos na medida do possível, garantindo uma solução justa e adequada.

Por fim, conclui-se que a penhora parcial do imóvel de vultoso valor, quando adotada de forma criteriosa, representa uma alternativa viável para equilibrar os direitos do credor e do devedor, além de contribuir para a maior eficiência e efetividade do processo de execução, sem comprometer a dignidade do executado.

REFERÊNCIAS

GUERRA, Sidney; EMERIQUE, Lílian Márcia Balmant. O princípio da dignidade da pessoa humana e o mínimo existencial. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, v. 9, p. 379-97, 2006. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/16012947.pdf>. Acesso em: 17.01.2025.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil – Volume único. 13ª edição. São Paulo: Ed. Juspodivm, 2021, p. 1132 – 1133.

Mohamad Ali, Anwar. A possibilidade de penhora do imóvel bem de família de alto valor: propostas de *lege lata* e de *lege ferenda*. *Revista de Processo*. vol. 319. ano 46. p.153-179. São Paulo: Ed. RT, setembro 2021. **Disponível em:** <https://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srqid=i0a89d04500000193adda0f916faa7a51&docguid=lab5098e0f73711eb8ad4abdeab2e5049&hitguid=lab5098e0f73711eb8ad4abdeab2e5049&spos=1&epos=1&td=14&context=6&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 04.12.2024.

VASCONCELOS, Rita. Impenhorabilidade do Bem de Família. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais Ltda. 2015. E-book.

Súmula 364 do Superior Tribunal de Justiça, de 31 de outubro de 2008.

Súmula 486 do Superior Tribunal de Justiça, de 01 de agosto de 2012.

STJ. RECURSO ESPECIAL: Resp nº 533.388 - RS (2003/0038610-0). Relator: Ministro Teori Albino Zavascki. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200300386100&dt_publicacao=29/11/2004. Acesso em: 17/12/2024.

STJ. RECURSO ESPECIAL: Resp. nº 1.351.571 - SP (2012/0226735-9). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201351571>. Acesso em: 28/05/2023.

JÚNIOR, Fredie Didier. Subsídios Para Uma Teoria Das Impenhorabilidades. Revista de Processo. vol. 174/2009.p. 30 – 50. Ed. RT, ago 2009. Disponível em: <https://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em: 04/12/2024.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Penhorabilidade do bem de família "luxuoso" na perspectiva civil-constitucional. Revista de Direito Imobiliário | vol. 77/2014 | p. 281 - 294 | Jul - Dez / 2014. Disponível em: <https://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/widgetshomepage/resultList/document?&src=rl&srguid=i0a89ca1400000194ccfd79fb33166996&docguid=106bd8280619211e4af98010000000000&hitquid=106bd8280619211e4af98010000000000&spos=15&epos=15&td=108&context=83&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 03.08.2024.