

A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA: ALGUMAS VARIÁVEIS¹

JOSÉ HENRIQUE MOUTA ARAÚJO, pós-doutor (Universidade de Lisboa), doutor e mestre em direito (Universidade Federal do Pará), professor titular da UNAMA, CESUPA e FACI. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual. Procurador do Estado do Pará e advogado.
www.henriquemouta.com.br.

I. INTRODUÇÃO: A PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA

Não é de hoje que o tema ligado à impenhorabilidade do bem de família vem provocando discussão doutrinária e jurisprudencial. A princípio este bem, assim definido nos termos do art. 1º da Lei 8009/90², não responde por qualquer dívida civil, fiscal, previdenciária, trabalhista, etc, tendo em vista o foco de proteção constitucional da moradia e da instituição familiar, além da própria dignidade da pessoa humana.

Contudo, nestes últimos anos vários debates foram travados em relação a esta proteção, como os casos de renúncia à cláusula de impenhorabilidade, a existência de imóvel de elevado valor, com várias matrículas, de solteiro, vazio, etc.

De acordo com a legislação, tem-se como protegido aquele imóvel residencial que é a única propriedade utilizada pelo casal ou pela entidade familiar (art. 5º, da Lei 8009/90 c/c arts. 1711 a 1722 do Código Civil). Esta proteção, contudo, é relativa, não sendo oponível para as hipóteses previstas no art. 3º da mesma Lei.

Ora, se de um lado há a necessidade de proteção de parcela patrimonial do devedor, de outro também se deve estimular um processo de execução

¹ Texto publicado originariamente na Revista Dialética de Direito Processual n. 99 (Junho/2011).

² O Código Civil também consagra que o bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, em seu art. 1715.

ou uma fase de cumprimento de sentença com maior efetividade possível. Assim, levando em consideração a *patrimonialidade da execução* (art. 591, do CPC), é fato que a alegação de que o bem a ser penhorado é de família, é muito comum e deve ser interpretada de forma cautelosa pelo Poder Judiciário.

Neste pequeno ensaio, portanto, procurar-se-á enfrentar alguns aspectos controvertidos da proteção ao bem de família. Visando alcançar este objetivo, é mister partir de uma premissa: a proteção constitucional e infraconstitucional deste bem visa, como já mencionado, salvaguardar a habitação residencial e a dignidade da pessoa humana.

II. ALGUMAS VARIÁVEIS RELACIONADAS À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

Na prática forense, existem várias situações envolvendo a penhora do bem de família, além dos casos expressamente previstos no art. 3º da Lei 8009/90. Neste ensaio, algumas serão destacadas, senão vejamos:

a) Imóvel de elevado valor

A questão a ser travada é a seguinte: quando o bem de família é excessivamente luxuoso e de elevado padrão, considerando o padrão médio da população brasileira, poderá responder pelo valor da dívida e, conseqüentemente, ser objeto de penhora?

O tema é tormentoso e tem provocado divergência interpretativa. Ora, se de um lado o objetivo da proteção é garantir a moradia familiar; de outro, não se pode deixar de observar que, muitas vezes, o devedor adquire imóvel de elevado valor para fixar residência e, no momento da execução, alega que se trata de bem de família. Como resolver o dilema envolvendo a proteção familiar e a ostentação de luxo?³

³ Esta hipótese (único imóvel de valor excessivo) é diferente daquela prevista no art. 4º, da Lei 8009/90, em que o devedor, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé outro imóvel, mais valioso, para transferir a residência familiar. De acordo com o §1º, do art. 4º, desta Lei, o juiz poderá transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior.

Particularmente, acredito que o legislador deveria fixar parâmetros objetivos para a proteção do bem de família, além daqueles previstos na literalidade dos arts. 1º e 5º, da Lei 8009/90⁴.

Contudo, sem essa fixação, a prática forense acaba por provocar algumas reflexões e preocupações, especialmente nos casos em que a eficácia da execução gira em torno da penhora ou não de imóvel de excessivo valor.

Assim, sem a quantificação objetiva do que seja elevado valor, para fins de penhora do bem de família, a proteção de qualquer imóvel como entidade familiar poderá frustrar a eficácia processual executiva. No art. 2º, da Lei 8009/90 há exceção relativa aos adornos suntuosos, mas não especificamente em relação ao bem imóvel de valor elevado.

O STJ, em decisão do final de 2010, ratificou o entendimento de que a proteção independe do valor do bem de família. A ementa do REsp 1.178.496, dentre outros temas, enfrenta a quantificação pecuniária do bem a ser protegido pela legislação em comento (itens V e VI)⁵, senão vejamos:

“Recurso Especial - Direito Civil - Questão preliminar – Julgamento proferido por Câmara composta majoritariamente por juízes convocados - Possibilidade, desde que observados parâmetros legais - Precedentes - Existência de vício redibitório e o prosseguimento da execução da forma menos onerosa ao devedor - Prequestionamento - Ausência - Incidência da Súmula 211/STJ - Penhora - Parte ideal de imóvel - Possibilidade - Precedentes - Bem de Família - Avaliação -

⁴ O Projeto de Lei que alterou parte do processo de execução (transformado na Lei 11386/06) tentou estabelecer este parâmetro objetivo, ao fixar como penhorável o bem de família acima de 1000 salários mínimos. Contudo, houve veto a esta tentativa de inclusão de §único, ao art. 650, do CPC. As razões do veto, especialmente quanto ao bem de família, foram as seguintes: “Na mesma linha, o Projeto de Lei quebrou o dogma da impenhorabilidade absoluta do bem de família, ao permitir que seja alienado o de valor superior a mil salários mínimos, ‘caso em que, apurado o valor em dinheiro, a quantia até aquele limite será entregue ao executado, sob cláusula de impenhorabilidade’. Apesar de razoável, a proposta quebra a tradição surgida com a Lei nº 8.009, de 1990, que ‘dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família’, no sentido da impenhorabilidade do bem de família independentemente do valor. Novamente, avaliou-se que o vulto da controvérsia em torno da matéria torna conveniente a reabertura do debate a respeito mediante o veto ao dispositivo.”. Mensagem de veto n. 1047/2006, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Msg/Vep/VEP-1047-06.htm. Acesso em 22.02.11, às 16:00 horas.

⁵ Ver também o REsp 715259/SP, Rel.MIn. Luis Felipe Salomão, DJe de 09/09/2010.

Juízo dinâmico - Bem imóvel de elevado valor - Irrelevância, para efeitos de impenhorabilidade - Índice de correção monetária - Divergência jurisprudencial - Demonstração - Inexistência – Embargos de declaração - Multa - Impossibilidade - Intuito procrastinatório - Ausência - Incidência da Súmula 98/STJ - Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

(...)

V - Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, de acordo com o artigo 1º, da Lei nº 8.009/90, basta que o imóvel sirva de residência para a família do devedor, sendo irrelevante o valor do bem.

VI - O art. 3º da Lei nº 8.009/90, que trata das exceções à regra da impenhorabilidade, não faz traz nenhuma indicação concernente ao valor do imóvel. Portanto, é irrelevante, para efeitos de impenhorabilidade, que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão. Precedente da Eg. Quarta Turma”. (REsp 1178469 / SP – Rel. Min. Massami Uyeda. 3ª T, J. em 18/11/2010, DJe de 10/12/2010).

A ponderação que apresento antes de encerrar este item refere-se à aplicação da proporcionalidade na interpretação do caso concreto; eis que, se o valor do bem é excessivo (*v.g.*, alguns milhões de reais), deveria ser permitida a penhora, garantindo ao devedor a aquisição de outro imóvel de menor valor com parte do produto da hasta pública. O Projeto de Lei que foi rejeitado me parece que estava bem correto, ao fixar 1000 salários mínimos como o padrão pecuniário máximo para a proteção do bem de família. Convenhamos que, na maioria das cidades brasileiras, esse valor é suficiente para a aquisição de imóvel de bom padrão de localização e conforto.

Por outro lado, a falta de fixação de quantia máxima e a interpretação literal dos arts. 1º e 5º, da Lei 8009/90, podem gerar o absurdo de paralisar execuções judiciais, exatamente em virtude da argumentação de que o

imóvel é o único, mesmo tendo elevado valor venal. Ora, neste caso, não seria mais razoável alienar este bem, garantindo ao devedor parte do produto para compra de outro de menor valor? Protegia-se, de um lado, a instituição familiar e, de outro, em parte, o direito do credor e a efetividade do processo executivo.

b) Imóvel de solteiro, divorciado e em regime de união estável.

Além do imóvel de grande valor, outros aspectos que desafiam a interpretação dizem respeito ao imóvel do solteiro, do divorciado e daqueles que convivem em regime de união estável.

Vale repisar que o objetivo da proteção diz respeito à entidade familiar. Será, neste contexto, que incide a vedação de ato executório em relação ao imóvel do devedor solteiro que mora só, do divorciado e daquele que convive em união estável?

A rigor, se é opção da pessoa morar só, é razoável garantir a proteção da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia. Não vislumbro a necessidade imperiosa de estabelecer matrimônio para constituir família, mesmo porque a pessoa pode ser solteira e ter filhos, sem necessidade de ter vínculo marital.

No STJ encontramos alguns precedentes favoráveis à penhora do imóvel de solteiro que mora só⁶. Contudo, a Corte Especial, ao analisar os embargos de divergência no REsp 182223 firmou entendimento pela extensão da proteção de impenhorabilidade do imóvel do solteiro, senão vejamos:

⁶ “Impenhorabilidade. Lei nº 8.009, de 29.3.90. Executado solteiro que mora sozinho. A Lei nº 8.009/90 destina-se a proteger, não o devedor, mas a sua família. Assim, a impenhorabilidade nela prevista abrange o imóvel residencial do casal ou da entidade familiar, não alcançando o devedor solteiro, que reside solitário. Recurso especial conhecido e provido parcialmente (RESP 169239/SP, STJ, 4ª Turma, J. em 12.12.2000, DJU de 19.03.2001, Rel. Min. Barros Monteiro).

“Processual – Execução - Impenhorabilidade – Imóvel - Residência – Devedor solteiro e solitário – Lei 8.009/90. - A interpretação teleológica do Art. 1º, da Lei 8.009/90, revela que a norma não se limita ao resguardo da família. Seu escopo definitivo é a proteção de um direito fundamental da pessoa humana: o direito à moradia. Se assim ocorre, não faz sentido proteger quem vive em grupo e abandonar o indivíduo que sofre o mais doloroso dos sentimentos: a solidão. - É impenhorável, por efeito do preceito contido no Art. 1º da Lei 8.009/90, o imóvel em que reside, sozinho, o devedor celibatário” (REsp 182223. Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira- Relator p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros – J. em 06.02.02 – DJ de 07.04.2003).

No mesmo sentido relativo à proteção do imóvel do devedor sozinho, ver REsp 759962 / DF (Rel. Mln. Aldir Passarinho Junior – 4ª Turma – J. em 22/08/2006 – DJ de 18/09/2006 p. 328 - RJP vol. 12 p. 123).

Esta é a interpretação mais correta. A proteção constitucional diz respeito ao direito de moradia e a instituição familiar. Não importa se o imóvel é de pessoa casada ou solteira que mora só.

Contudo, este raciocínio sofre alguma variação quando se está diante de pessoas divorciadas e em regime de união estável. Uma coisa é falar em imóvel de solitário e outra, completamente diferente, é bem que pertence a pessoa ainda casada legalmente, apesar de separada de fato.

Explica-se.

A proteção normativa alcança o bem de família e, a rigor, apenas um imóvel. Ora, se o casal resolve se separar de fato, passando cada um a residir em imóvel diferente, mesmo que pertencente ao acervo do casal, apenas um poderá ser objeto de proteção e não os dois. O raciocínio não é similar ao colocando anteriormente envolvendo o solteiro que mora só.

Destarte, estando separados de fato, o acervo patrimonial ainda pertence ao casal, não podendo, portanto, ser protegido mais de um imóvel, sob o argumento de que servem de moradia aos ex-cônjuges. Aliás, a decisão em questão é extremamente interessante:

“Direito civil. Bem de família. Caracterização. Hipótese de dívida dos cônjuges que, após a propositura da ação visando ao seu recebimento, promovem sua separação de fato, partindo, cada um deles, para residir em um dos imóveis integrantes do patrimônio do casal. Pretensão ao reconhecimento da qualidade de bem de família às duas residências. Impossibilidade - O Superior Tribunal de Justiça já consolidou seu entendimento no sentido de que a proteção ao bem de família pode ser estendida ao imóvel no qual resida o devedor solteiro e solitário. Esse entendimento, porém, não se estende à hipótese de mera separação de fato entre cônjuges, com a migração de cada um deles para um dos imóveis pertencentes ao casal, por três motivos: (i) primeiro, porque a sociedade conjugal, do ponto de vista jurídico, só se dissolve pela separação judicial; (ii) segundo, porque antes de realizada a partilha não é possível atribuir a cada cônjuge a propriedade integral do imóvel que reside; eles são coproprietários de todos os bens do casal, em frações-ideais; (iii) terceiro, porque admitir que se estenda a proteção a dois bens de família em decorrência da mera separação de fato dos cônjuges-devedores facilitaria a fraude aos objetivos da Lei. Recurso especial não conhecido” (REsp 518711 / RO – Relator Ministro Ari Pargendler – Relatora p/ Acórdão Ministra Nancy Andrighi – 3ª Turma – J. em 19/08/2008 DJe 05/09/2008 - LEXSTJ vol. 230 p. 101 - RDDP vol. 69 p. 165).

A interpretação em questão parece perfeita. O tratamento protecionista refere-se ao imóvel de solteiro e também do divorciado, que já realizou a divisão patrimonial do antigo casal. Contudo, jamais seria possível

configurar como impenhoráveis dois imóveis ainda pertencentes ao patrimônio matrimonial.

Na mesma pisada, a proteção deve se estendida à união estável, enquanto permanecer a entidade familiar⁷.

c) imóvel desmembrado com parte comercial e penhora de garagem

Outra variável em relação à penhora de bem de família refere-se ao imóvel com dupla funcionalidade (comercial e residencial).

Neste contexto, é necessário lembrar a premissa indicada no início deste ensaio: a proteção é para o imóvel em que há moradia familiar. Contudo, é natural a existência de bem de família com parte utilizada para fins comerciais.

Não se está, *in casu*, atingindo aquele pequeno comércio que fica na garagem do imóvel ou mesmo aquele trabalho informal exercido no próprio domicílio, mas sim aquelas hipóteses em que é possível fazer o desmembramento do imóvel.

Este é o raciocínio a ser feito: se for possível o desmembramento do imóvel, deve ser admitida a penhora da parte comercial. A proteção de impenhorabilidade, portanto, alcança apenas a parcela imobiliária efetivamente utilizada para fins de moradia. O STJ já decidiu:

“Processual civil. Embargos do devedor. Inépcia da inicial. Não caracterização. Bem de família. Penhora de parte comercial do imóvel. Possibilidade. I - Segundo a jurisprudência desta Corte, "o indeferimento da petição inicial, quer

⁷ Decidiu o TRF da 4ª Região: “Embargos de terceiro. Impenhorabilidade. Bem de família. Lei nº 8.009/90. Registro da escritura pública. Desnecessidade. 1. O registro da escritura pública prevista no artigo 260 da Lei nº 6.015/73, não é fator determinante do bem de família e, por conseguinte, não é apto a determinar a impenhorabilidade do bem. 2. O critério definidor do bem familiar é a destinação que lhe é dada. 3. É de ser desconstituída a penhora realizada sobre o imóvel no qual a entidade familiar reside, nos termos da Lei 8.009/90. 4. A impenhorabilidade do bem de família estabelecida por meio da Lei nº 8.009/90, abrange o imóvel residencial do casal ou da entidade familiar. O conceito de entidade familiar abrange tanto o grupo de pessoas vinculadas de modo natural (ascendentes, descendentes) como civil (casamento, união estável). 5. Honorários advocatícios reduzidos para 10% sobre o valor da causa” (TRF4 – 1ª Turma – Rel. Marcos Roberto Araújo dos Santos – D.E. 17/02/2009).

por força do não preenchimento dos requisitos exigidos nos artigos 282 e 283, do CPC, quer pela verificação de defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, reclama a concessão de prévia oportunidade de emenda pelo autor e o transcurso in albis do prazo para cumprimento da diligência determinada, ex vi do disposto no artigo 284, do CPC." (REsp 812.323/MG, Rel. Min. Luiz Fux, DJ 2.10.08). II - É possível a penhora de parte do bem que não se caracteriza como bem de família quando, levando-se em conta as peculiaridades do caso, não houver prejuízo para a área residencial do imóvel também utilizado para o exercício de comércio. III - Hipótese em que o andar inferior do imóvel é ocupado por duas lojas, ficando restrita a moradia dos recorridos ao andar superior. Recurso Especial provido. Indexação (RESP 1018102 – Rel. Min. Sidnei Beneti - 3º Turma – J. em 12/08/2010, DJ de 23/08/2010 - LEXSTJ VOL.:00255 PG:00141)

É claro que, muitas vezes, o desmembramento não é de fácil percepção. A racionalidade indicará quando será ou não possível a penhora da fração comercial do imóvel, desde que permaneça íntegra a parte em que há o domicílio do devedor.

A solução interpretativa leva em conta justamente a possibilidade ou não de manutenção do domicílio, mesmo ocorrendo penhora de parte do imóvel que está sendo explorada comercialmente. A recíproca também deve ser levada em conta, tendo em vista que, a rigor, a proteção é da entidade familiar, não sendo permitida a constrição patrimonial caso a fração do imóvel explorada comercialmente comprometa a continuidade da moradia.

Vejamos o entendimento do TRF da 4ª Região sobre o tema:

“Execução fiscal. Imóvel destinado à moradia permanente da família. Impenhorabilidade. Alcance do benefício legal. Nomeação à

penhora. Cédula de produto rural. 1. Para a proteção legal da impenhorabilidade, basta que o imóvel seja efetivamente utilizado como residência da família, não sendo necessário comprovar que é o único de propriedade do executado. A Lei nº 8.009/90 não impede que o executado tenha mais de um imóvel, todavia somente um é impenhorável, quando se destinar à moradia permanente da família, mesmo que haja outro de menor valor não usado para esse fim. 2. O fato de o terreno em que foi construída a unidade residencial pertencer à sociedade executada não afasta o benefício da impenhorabilidade, porquanto não é possível desmembrá-la sem descaracterizar o imóvel. 3. A cédula de produto rural constitui título de crédito e não direito a crédito, constando em segundo lugar na ordem legal (art. 11, II, da LEF) e também atendendo à exigência de cotação do título em bolsa, de acordo com a Lei nº 8.929/94” (TRF 4ª Região- 1ª Turma – Rel. Joel Ilan Paciornik – J. em 05/04/2006 - DJ 26/04/2006 PÁGINA: 857)

O raciocínio prático a ser feito, portanto, refere-se à possibilidade de manutenção do domicílio. Por outro lado, se o imóvel residencial for contíguo a outro com matrícula diferente, é mais fácil perceber a possibilidade de penhora daquele que é objeto de atividade comercial⁸.

De outra banda, tema que vem provocando discussão interpretativa refere-se a possibilidade de penhora da garagem do bem de família. As questões que devem ser colocadas são: a) o imóvel e a garagem possuem matrículas diferentes no registro imobiliário? b) o imóvel é casa ou apartamento? c) qual o tamanho da garagem?

Na jurisprudência pátria é possível observar vários precedentes favoráveis à penhora de garagem, mesmo que o imóvel seja considerado bem de

⁸ “Processual civil. Bem de família. Imóvel residencial. Imóvel contíguo. Matrículas diferentes. Penhora. Possibilidade. Agravo regimental não provido. 1. A jurisprudência desta Corte Superior de Justiça se orienta no sentido de possibilitar a construção sobre imóvel contíguo ao bem de família, que possua matrícula própria no Registro de Imóveis, sem que viole a norma insculpida no art. 1º da Lei n. 8.009/90. 2. Agravo regimental não provido”. (Agravo regimental no agravo de instrumento – 679395 – STJ – Rel. Min. Hélio Quaglia Barbosa – 4ª T - J. em 27.03.2007- DJ de 23/04/2007 PG:00272)

família⁹. Contudo, em relação ao imóvel condominial, além da Lei 8009/90, é necessária a observância da Lei 4591/64 que proíbe, nos seu art. 2º, §§ 1º e 2º, a transferência do direito à guarda de veículos nas garagens a pessoas estranhas ao condomínio.

Em julgamento ocorrido em 2006, o STJ entendeu:

“Processo Civil - Recurso Especial em autos de Agravo de Instrumento - Retenção Legal - Afastamento - Processo Executivo - Infringência aos Arts. 183 E 473 Do CCP - Ausência de Prequestionamento - Súmula 356/STF - Divergência Entre Julgados Do Mesmo Tribunal - Súmula 13/STJ - Execução - Penhora Incidente Sobre Vagas De Garagem em Condomínio Vertical - Impossibilidade, por integrarem o Bem de Família. 1 - Cuidando-se de recurso especial proveniente de decisão interlocutória proferida no curso de execução de título judicial, configura-se indevida a respectiva retenção, porquanto não caracterizadas as hipóteses taxativas do art. 542, § 3º, do CPC (cf. REsp nº 598.111/AM, Rel. Ministro José Delgado, DJ de 21.06.2004, MC nº 4.807/SP, Rel. Ministro Luiz Fux, DJ de 03.11.2003). 2 - Não enseja interposição de recurso especial matérias (arts. 183 e 473 do CPC) não ventiladas no julgado atacado (Súmula 356/STF) e nem divergência entre julgados do mesmo Tribunal Estadual (Súmula 13/STJ). 3 - É certo que esta Corte firmou entendimento no sentido da possibilidade de se penhorar vagas de garagem em condomínio vertical, com matrícula e registro próprios, distintos do apartamento em que reside o devedor e sua família, não integrando essas vagas o bem de família (cf. REsp nº 582.044/RS,

⁹ Veja, no tema, a seguinte decisão: “Civil. Bem de família. Vaga de garagem. Penhora. I - As vagas de garagem de apartamento residencial, individualizadas como unidades autônomas, com registros individuais e matrículas próprias, podem ser penhoradas, não se enquadrando na hipótese prevista no art. 1º da Lei nº 8.009/90. II - Agravo regimental que não conseguiu infirmar as razões expostas na decisão agravada. Desprovidimento” (STJ-AGA - Agravo Regimental no Agravo De Instrumento – 377010 – Relator Min. Antônio de Pádua Ribeiro – 3ª T – J. em 06/09/2001 - DJ de 08/10/2001).

Rel. Ministro Aldir Passarinho Júnior, Dj de 29.3.2004; REsp nº 541.696/SP, Rel. Ministro César Asfor Rocha, DJ de 28.10.2003; REsp nº 316.686/SP, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, DJ de 29.3.2004; REsp nº 311.408/SC, Rel. Ministro Antônio De Pádua Ribeiro, DJ de 1.10.2001). No entanto, tratando-se de vagas de garagem em condomínio vertical e sendo considerado bem de família o apartamento a elas vinculado, deve-se interpretar o art. 1º da Lei nº 8.009/90 juntamente com a legislação relativa ao condomínio em edificações e às incorporações imobiliárias, a saber, Lei nº 4.591/64, cujo art. 2º, §§ 1º e 2º, com a redação dada pela Lei nº 4.864/65, é expresso ao vedar a transferência do direito à guarda de veículos nas garagens a pessoas estranhas ao condomínio. Assim, as vagas de garagem integram o apartamento (bem de família), estando, portanto, protegidas pelo disposto na Lei nº 8.009/90, ou seja, são impenhoráveis, ainda que possuam registros próprios e individualizados no Registro de Imóveis, com matrículas próprias (cf. REsp nº 595.099/RS, Rel. Ministro Franciulli Netto, DJ de 16.8.2004). 4 - Recurso parcialmente conhecido e, nesta parte, provido, para afastar a penhora incidente sobre as vagas de garagem. (STJ - RESP 776611 –Rel. Jorge Scartezini – 4ª Turma – J. Em 12/12/2005. DJ DATA:01/02/2006 PG:00571).

Percebe-se, portanto, que o sistema de proteção da garagem de bem de família presente em condomínio decorre das duas legislações citadas no acórdão em comento. Contudo, é mister formular três indagações: a) e se outro condômino pretender arrematar a garagem do bem de família; ou melhor, se o exequente for outro condômino, e pretender adjudicar o imóvel do devedor, será possível? b) a garagem de uma casa, localizada em via pública (fora de qualquer condomínio), é penhorável? c) e se a garagem do imóvel localizado em via pública for muito grande, com capacidade para vários veículos, será possível a penhora parcial, com diminuição da área protegida?

Em relação à primeira indagação, a resposta parece ser positiva, tendo em vista que a restrição prevista no §2º, da Lei 4.591/64 diz respeito apenas à pessoa estranha ao condomínio e não a outro condômino. Por outro lado, a proteção legal refere-se apenas a condomínio, pelo que a residência localizada em via pública poderá ter sua garagem penhorada, desde que possua matrícula distinta¹⁰, inclusive aplicando-se a proporcionalidade em relação ao seu tamanho¹¹.

c) Imóvel locado e vazio

Como conclusão, vale pena enfrentar o problema ligado ao imóvel locado e ao desocupado.

Não se pode esquecer qual é o objetivo da impenhorabilidade do bem de família: garantir a manutenção do vínculo familiar. Ora, se o imóvel foi objeto de locação, ainda permanece sendo impenhorável?

Mais uma vez é necessário imaginar algumas variáveis. A entidade familiar pode ter alugado seu único imóvel, passando a residir em outro imóvel, sendo locador do seu bem de família e locatário de outro, provavelmente de menor valor. Não há dúvida que a quantia advinda da locação contribui para a manutenção da família e, neste sentido, o bem deve ser protegido pela impenhorabilidade.

Uma conclusão deve ser feita: a proteção inerente ao bem de família prescinde a posse direta da entidade familiar, bastando que haja comprovação de que os aluguéis estão sendo revertidos para subsistência da família. Contudo, o mesmo raciocínio não pode ser aplicado ao imóvel vazio em que, além de inexistir a posse direta, falta o requisito pecuniário apontado para o imóvel locado. Portanto, parece-me que o imóvel vazio pode ser objeto de penhora¹².

¹⁰ Sobre o assunto, ver o REsp 868374 (STJ - 3ª Turma. Relator Min. Sidnei Beneti. J. em 18/05/2010, DJE de 07/06/2010).

¹¹ Poderá, quem sabe, ser penhorada apenas um fração da garagem do imóvel, permanecendo com o devedor apenas o tamanho suficiente para um ou dois automóveis.

¹² Vale, mais uma vez, citar precedente do STJ: “Processo Civil. Recurso Especial. Embargos De Declaração. Prequestionamento. Ausência. Súmula 211/STJ. Impenhorabilidade do Bem de Família. Imóvel Desocupado. 1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 2. A ausência de decisão acerca dos

Não se deve interpretar o requisito “residência familiar” de forma restritiva. A garantia de impenhorabilidade pode atingir um bem que, mesmo não sendo utilizado diretamente pela entidade familiar, tem o produto pecuniário revertido para sua subsistência. Contudo, tal interpretação não deve ser utilizada para o imóvel vazio.

dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 3. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o fato de a entidade familiar não utilizar o único imóvel como residência não o descaracteriza automaticamente, sendo suficiente à proteção legal que seja utilizado em proveito da família, como a locação para garantir a subsistência da entidade familiar. 4. Neste processo, todavia, o único imóvel do devedor encontra-se desocupado e, portanto, não há como conceder a esse a proteção legal da impenhorabilidade do bem de família, nos termos do art. 1º da Lei 8.009/90, pois não se destina a garantir a moradia familiar ou a subsistência da família. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido”. (RESp 1005546 – 3ª Turma - rel. Min. Sidnei Beneti – Rel. para acórdão Min. Nancy Andrighi – J. em 26.10.2010, DJ de 03.02.11).