

A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA CARACTERIZADO COMO IMÓVEL DE LUXO NAS EXECUÇÕES CIVIS.

FLÁVIO DE MELLO ALMADA FERREIRA¹

flaviomaf@gmail.com

STEFFANIE SEVILHANO VASQUES²

stefanie@saeferreira.adv.br

¹ Pós graduando em Direito Notarial e Registral, Legale Educacional, São Paulo, Brasil.

² Graduada na Unisantos, Santos/SP, Brasil.

RESUMO: Este artigo tem como objetivo analisar o instituto do bem de família no direito brasileiro. É necessária a análise acerca da verdadeira finalidade social e econômica sobre o instituto do bem de família, a fim de evitar o abuso de direito por parte dos devedores que possuem imóveis de alto padrão. O instituto do bem de família é primordial para a proteção do patrimônio familiar tendo em vista as situações atinentes as partes econômicas e sociais. No Brasil, sua normatização foi apurada no decorrer dos anos, pensando na necessidade de adaptar-se às constantes evoluções. Os tribunais pátrios vêm encarregando-se em exercer papel fundamental na identificação e interpretação desse instituto sob o ângulo da lei 8.009/90, posto que a proteção ao bem de família está agregada à preservação de direitos individuais mínimos de uma vida digna, em garantir o imóvel residencial contra a transferência forçada para o pagamento do débito.

Palavras-chave: penhorabilidade, bem de família, possibilidade.

THE POSSIBILITY OF ATTACHMENT OF FAMILY PROPERTY CHARACTERIZED AS LUXURY PROPERTY IN CIVIL FORECLOSURES.

ABSTRACT: This article aims to analyze the institute of family property in Brazilian law. It is necessary to analyze the true social and economic purpose of the family property institute, in order to avoid abuse of rights by debtors who own high-standard properties. The family asset institute is essential for the protection of family assets in view of situations relating to economic and social aspects. In Brazil, its standards have been refined over the years, considering the need to adapt to constant developments. The national courts have been responsible for playing a fundamental role in identifying and interpreting this institute from the perspective of law 8,009/90, since the protection of family assets is combined with the preservation of minimum individual rights to a dignified life, in guaranteeing the residential property against forced transfer to pay the debt.

Keywords: attachment, family asset, possibility.

LA POSIBILIDAD DE EMBARGO DE BIENES FAMILIARES CARACTERIZADOS COMO BIENES DE LUJO EN EJECUCIONES HIPOTECARIAS CIVILES.

RESUMEN: Este artículo tiene como objetivo analizar la institución de la propiedad familiar en el derecho brasileño. Es necesario analizar el verdadero propósito social y económico del instituto de propiedad familiar, a fin de evitar abusos de derecho por parte de deudores propietarios de propiedades de alto nivel. El instituto del patrimonio familiar es fundamental para la protección del patrimonio familiar ante situaciones relativas a los aspectos económicos y sociales. En Brasil, sus estándares se han perfeccionado a lo largo de los años, considerando la necesidad de adaptarse a los constantes desarrollos. Los tribunales nacionales han sido responsables de desempeñar un papel fundamental en la identificación e interpretación de este instituto desde la perspectiva de la ley 8.009/90, ya que la protección del patrimonio familiar se combina con la preservación de derechos individuales mínimos a una vida digna, en la garantía de la vivienda. propiedad contra transferencia forzosa para pagar la deuda.

Palabras clave: apego, patrimonio familiar, posibilidad.

INTRODUÇÃO:

Uma das principais questões relacionadas ao bem de família, é, com certeza, a sua função social. Os tribunais têm corroborado a ideia de que o bem de família deve ser interpretado à luz da função social da propriedade, agregando o amparo patrimonial com os interesses coletivos. Esse ponto de vista tem orientado decisões que consideram a possibilidade de penhora de imóveis destinados à moradia quando não há prejuízo ao sustento da família.

O bem de família pode ser instituído pelos cônjuges, pela entidade familiar ou por terceiros, e, ou resultar da lei.

A Lei 8.009/90 dispõe que o imóvel residencial da entidade familiar é impenhorável, não respondendo pelas dívidas civis, fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza contraída pelos seus proprietários ou que nele residam.¹

Todavía, tal proteção não é absoluta, vez que a própria lei traz diversas exceções que afastam a impenhorabilidade do bem de família, como por exemplo: (i) quando a entidade familiar possuir mais de um imóvel caracterizado como bem de família; (ii) quando a dívida exequenda decorrer de financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel; ou (iii) em razão da concessão de fiança nos contratos de locação, etc.²

Resta claro que o intuito do legislador era apenas garantir às pessoas o direito a uma moradia digna, à luz do princípio da dignidade da pessoa humana.

Ocorre que, em razão da referida garantia ao bem de família, passou-se a observar um abuso do direito desta proteção, com a clara finalidade de blindagem patrimonial, frustrando o pagamento de dívidas que estariam abrangidas pelo artigo 1º da Lei n. 8.009/90.

¹ Lei 8.009/90: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm

² Lei 8.009/90: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm

Assim, há um cenário muito comum hoje: o devedor possui elevado padrão de vida, sendo proprietário de um único imóvel de alto valor, o que se revela totalmente incompatível com as demais pesquisas de bens que restam infrutíferas.

Neste contexto, o credor possui a única opção de requerer a penhora deste bem. Todavia, o devedor alega que se trata de bem de família, pleiteando a proteção da Lei n. 8.009/90, com o evidente objetivo de privar seus credores de obterem a satisfação dos seus créditos, ocultando seu patrimônio de forma proposital, mesmo ostentando uma residência luxuosa.

Como se sabe, o entendimento jurisprudencial vem progredindo quanto às possibilidades de mitigação das impenhorabilidades previstas em lei, sob o prisma de encontrar o equilíbrio entre a garantia da subsistência e preservação da dignidade da pessoa humana do devedor frente à inafastabilidade do Poder Judiciário, a qual deve garantir a efetividade nos processos de execução para satisfação dos créditos perseguidos pelos credores, sempre resguardando a proporcionalidade e razoabilidade caso a caso.

E neste sentido caminha a discussão acerca da possibilidade de penhora de imóvel de alto padrão (e valor) considerado bem de família do devedor.

Em alguns casos, o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem dado uma nova interpretação analítica sobre o instituto legal da impenhorabilidade do bem de família nos casos concretos que envolvem imóveis de luxo, considerados de alto padrão.

Com isso, observa-se que o Judiciário vem buscando um maior equilíbrio entre o direito do credor em obter a satisfação do seu débito e a garantia de moradia digna ao devedor que reside em um imóvel de alto valor, com a finalidade de dar um desfecho que atenda a todos os envolvidos no processo de execução.

Diante de tal cenário, surge a possibilidade da penhora do imóvel bem de família considerado de luxo ou alto padrão, cujo valor atinja patamares elevados, sendo reservada porcentagem significativa do valor arrematado para garantir a aquisição de nova residência digna para o devedor e seus familiares, sem que isso frustre o pagamento do débito perseguido na execução civil.

Vale ressaltar que este posicionamento possui o mesmo raciocínio lógico adotado atualmente pela jurisprudência pátria acerca da possibilidade da penhora de salários e aposentadorias, que antes eram considerados absolutamente impenhoráveis, em virtude do disposto pelo artigo 833, §2º, IV, do Código de Processo Civil, mas que passaram a ser considerados como passíveis de penhora, desde que garantam o sustento de forma digna do devedor e do seu núcleo familiar.

A título de exemplo, destacam-se 2 (dois) acórdãos proferidos pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

No primeiro, o Tribunal admitiu a penhora de um imóvel considerado como bem de família de alto valor avaliado em R\$ 1.500.000,00. Na ocasião o imóvel recebeu um lance de R\$ 900.000,00, o qual foi suficiente para o pagamento do crédito perseguido na execução, sendo o saldo remanescente destinado aos executados para comprarem uma nova moradia digna³.

³ (TJSP; Agravo de Instrumento 2280186-94.2020.8.26.0000; Relator (a): Cerqueira Leite; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tremembé - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 24/11/2021; Data de Registro: 24/11/2021)

No segundo, o Tribunal reconheceu a possibilidade da penhora de um imóvel considerado bem de família, avaliado em R\$ 6.400.000,00, determinando que fosse resguardado 1/3 (um terço) do produto da arrematação para que o devedor adquirisse nova moradia para seus familiares, sendo o valor remanescente utilizado para a satisfação do débito exequendo.⁴

Nesta mesma linha, em recente decisão, o MM. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos, Dr. Frederico Messias, destacou a necessidade do Poder Judiciário enfrentar a questão da proteção do bem de família de luxo sob a ótica do credor, visto que, na prática, existem inúmeros casos em que o credor fica privado da satisfação do crédito em razão da proteção que recai sobre imóveis de elevado valor de mercado, permitindo o desvio de tal proteção com a finalidade blindagem patrimonial. Na mesma oportunidade, o MM. Juiz se posicionou favoravelmente à possibilidade de alienação do imóvel, desde que seja reservada uma parte do produto da arrematação para a aquisição de outro imóvel de menor valor pelo devedor.⁵

Apesar de tal entendimento ainda ser adotado de maneira minoritária pela jurisprudência, é de suma importância a evolução desta discussão, sob os mesmos prismas de outros debates que resultaram na mitigação das regras de impenhorabilidade.

Tal posicionamento busca uma maior efetividade aos processos de execução, sendo necessária a reflexão acerca da real finalidade social e econômica sobre o instituto do bem de família, além de trazer soluções mais harmônicas, evitando-se o abuso de direito dos devedores de má-fé que possuem elevado padrão de vida e desvirtuam esta proteção legal para frustrar os interesses dos credores de boa-fé.

⁴ (TJSP; Agravo de Instrumento 2011061-57.2019.8.26.0000; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 22ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2019; Data de Registro: 23/05/2019)

⁵ (TJSP; Decisão interlocutória 0015931-45.2019.8.26.0562; Juiz: Frederico dos Santos Messias; Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos; Data da decisão:17/10/2022; Data da publicação: 19/10/2022)

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O escopo de impenhorabilidade advinda da Lei nº 8.009/90, tem por salvaguarda a dignidade do devedor e de sua família.

O imóvel empregado como moradia é resguardado da expropriação, como regra, para pagamento de dívidas, com o intuito de se segurar a moradia digna para a família do devedor.

Isso não quer dizer que o devedor deva usar dessa prerrogativa para se escusar do cumprimento da obrigação. A despeito disto, de maneira alguma se pode permitir que o respaldo fincado na dignidade da pessoa humana, seja modificado de forma a propiciar que imóveis de elevado valor continuem inalcançáveis, em prejuízo do credor.

O entendimento jurisprudencial tem sido de que o alto valor do bem imóvel não interfere na impenhorabilidade.

Como explicitado acima, decisões admitindo a penhorabilidade de imóveis de alto luxo ainda são minoritárias, contudo, considera-se um avanço para coibir de maneira mais efetiva a má-fé utilizada pelos devedores, a fim de se escusarem dos pagamentos devidos.

REFERÊNCIAS:

Lei 8.009/90: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm

Lei 8.009/90: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm

TJSP; Agravo de Instrumento 2280186-94.2020.8.26.0000; Relator (a): Cerqueira Leite; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tremembé - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 24/11/2021; Data de Registro: 24/11/2021. Acesso em: 11/11/2022

TJSP; Agravo de Instrumento 2011061-57.2019.8.26.0000; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 22ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2019; Data de Registro: 23/05/2019. Acesso em: 11/11/2022

TJSP; Decisão interlocutória 0015931-45.2019.8.26.0562; Juiz: Frederico dos Santos Messias; Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos; Data da decisão: 17/10/2022; Data da publicação: 19/10/2022. Acesso em: 11/11/2022

CONTRIBUIÇÃO DOS AUTORES:

¹ Coordenador do artigo, participação ativa, escrita de texto e revisor final.

² Coleta de dados, escrita de texto.

DECLARAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE:

Os autores declaram que não há conflito de interesse com o presente artigo.