

INSTITUTO DOS ADVOGADOS BRASILEIROS

INDICAÇÃO nº 100 /2025

Ementa: PROJETO DE LEI Nº 4.697 DE 2025. BEM DE FAMÍLIA DE ALTO PADRÃO. PENHORABILIDADE PARCIAL. CRITÉRIO OBJETIVO. INADEQUAÇÃO. PARÂMETROS DE MERCADO QUE DIFEREM. ANÁLISE CASUÍSTICA.

Palavras-chave: IMÓVEIS Suntuosos. DIGNIDADE HUMANA. SOLIDARIEDADE SOCIAL. DIREITO À MORADIA. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. DIREITO DE CRÉDITO. INADIMPLÊNCIA. PROTEÇÃO DAS FAMÍLIAS. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. APRIMORAMENTO E ATUALIZAÇÃO DA LEI Nº 8.009/1990.

I. DA SOLICITAÇÃO

Solicita-nos o Instituto dos Advogado Brasileiros (“IAB”), em atenção à Indicação 100/2025, levada a efeito pelo consorte Pedro Teixeira Pinos Greco, presidente da Comissão de Direito das Famílias e Sucessões do IAB, parecer sobre a recepção constitucional, juridicidade e adequação do Projeto de Lei nº 4.697/2025¹, de relatoria do Deputado Paulo Abi-Ackel, que “*modifica a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para corrigir distorções e desvios na aplicabilidade do instituto da Impenhorabilidade do Bem de Família em imóveis de valor vultoso para possibilitar a penhora parcial*”. Após examinada a matéria, passa-se à sua resposta.

II. DO RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.697/2025, de relatoria do Deputado Paulo Abi-Ackel (“Relator”), apresentado em 22/09/2025, visa modificar “*a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para corrigir distorções e desvios na aplicabilidade do instituto da Impenhorabilidade do Bem de Família em imóveis de valor vultoso para possibilitar a penhora parcial*”.

Neste sentido, o i. Relator, na Justificativa da proposição legislativa, aponta que “*existe no país um claro desvio de finalidade do instituto da proteção ao bem de família que tem sido utilizado por pessoas milionárias, não raramente de forma estratégica, para ficarem impunes à inadimplência por meio da transferência de todo o seu patrimônio para um único imóvel de alto valor como estratégia para impedir que seja atingido por penhora*”.

Citando dois precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“TJSP”) exarados em tais circunstâncias, bem como a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (“STJ”), que, supostamente, tem atenuado o caráter absoluto da impenhorabilidade do bem de família com base no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/1990 (“Lei do Bem de Família”) e nos arts. 1.711 e 1.715 do Código Civil, o i. Relator prossegue, defendendo que “*não há justificativa plausível para que imóveis de alto padrão gozem de proteção absoluta, sobretudo quando seu valor revela evidente desproporcionalidade frente à dívida executada*”.

¹ Disponível em <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2563199>.

Isso pois, também nos termos da Justificativa, “a proteção absoluta de imóveis de alto padrão eleva o risco das operações de crédito, o que se reflete em taxas mais altas para toda a população, inclusive para quem não possui patrimônio relevante, bem como para aqueles economicamente mais vulneráveis”.

Em síntese, a proposição legislativa visa ampliar as exceções à impenhorabilidade dos bens de família, criando nova hipótese legal de exceção à impenhorabilidade: o caso de imóvel de “alto padrão”. Assim, o i. Relator propõe a alteração do art. 3.º da Lei n.º 8.009/1990, nos seguintes termos:

“Art. 1º Esta Lei modifica a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para corrigir distorções e desvios na aplicabilidade do instituto da Impenhorabilidade do Bem de Família em imóveis de valor vultoso para possibilitar a penhora parcial.

Art. 2º. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

‘Art. 3º.....

VIII - para execução de dívidas, fica permitida a penhora de imóvel único, desde que considerado de alto padrão, sendo, reservado, entretanto, o equivalente a 50% da arrematação para aquisição de outro imóvel, de modo a manter sua dignidade e direito à moradia.

§1º Considera-se imóvel de alto padrão àquele cujo preço de mercado supere a quantia de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

§2º O valor de que trata o parágrafo anterior deverá ser atualizado anualmente com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro índice que venha a substituí-lo.

§3º A atualização será realizada no mês de janeiro de cada ano, com base na variação acumulada do IPCA no exercício anterior.’

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Deste modo, passa-se ao exame da compatibilidade desta proposta legislativa com as previsões da Constituição Federal de 1988 (“CF/88” - notadamente, arts. 1º, III, 5º, LIV e 6º), do Código Civil de 2002 (“CC/2002” - notadamente, arts. 1.711 e 1.715), do Código de Processo Civil de 2015 (“CPC/2015” - notadamente, arts. 832 e 833), da Lei n.º 8.009/1990 (notadamente, arts. 1º, 2º, 3º e 4º) e, também, da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e demais Tribunais nacionais.

III. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A. CONTEXTO GERAL SOBRE A IMPENHORABILIDADE LEGAL, A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA E A (IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DE ELEVADO VALOR

É de conhecimento geral que o moderno ordenamento jurídico, em substituição às medievais ou romanísticas maneiras de execução corpórea das obrigações (que se davam, por exemplo, por meio da imposição de castigos físicos ao devedor), consagrou o princípio fundamental da patrimonialidade (ou patrimonialismo) da execução forçada, cujo significado é o de que somente o patrimônio do devedor pode responder pelas dívidas que ele mesmo contraiu, na medida do que é devido.

Como não poderia ser diferente, em solo brasileiro, notadamente a partir da instituição do que se convencionou chamar “modelo constitucional de processo”, após o advento da Constituição Federal de 1988, o ordenamento material e processual têm sido fortemente influenciado por princípios constitucionais fundamentais como os da proporcionalidade, razoabilidade e, especialmente, da dignidade humana (art. 1º, CF/88), com repercussões na execução forçada das obrigações e em um de seus instrumentos fundamentais: a penhora de bens, sejam eles móveis, imóveis ou de qualquer natureza.

Engana-se quem pensa que tal influência se deu apenas a partir da edição do Código Civil de 2002, o qual criou institutos como a impenhorabilidade convencional, ou do Código de Processo Civil de 2015. Afinal, a Lei n.º 8.009/1990, popularmente conhecida como Lei do Bem de Família, pode ser mencionada como a pedra de toque neste sentido, uma

vez que positivou a necessidade de respeito aos direitos fundamentais básicos do devedor, em conjunção com a necessidade de satisfação do crédito por parte do credor, mesmo tendo sido editada ainda sob a vigência do Código de Processo Civil de 1973 (“CPC/1973”).

Com o advento da sobredita lei, o legislador reforçou a proteção da dignidade humana do devedor, bem como de seus direitos sociais fundamentais, notadamente os de moradia, alimentação e trabalho (art. 6º, CF/88), ao estabelecer que “*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*” (art. 1º).

A par das controvérsias jurisprudenciais sobre a extensão dos conceitos que envolvem o bem de família, o que exorbita o objeto deste Parecer, ressalte-se que o art. 5º da referida Lei estabelece que “*para os efeitos de impenhorabilidade de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente*”, sendo que, “*na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil*” (art. 5º, parágrafo único).

A referida proteção do devedor, é bom dizer, “*compreende 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*” (art. 2º), repita-se, em claro esforço legislativo contrário à “execução pela execução”, isto é, à satisfação do crédito independentemente das consequências deste adimplemento forçado ao devedor e aos seus respectivos direitos fundamentais básicos.

Neste sentido, bem resume a doutrina de Rita Vasconcelos o contexto em que editada a Lei do Bem de Família:

“Mesmo diante do princípio da sujeição do patrimônio às dívidas e do princípio da responsabilidade patrimonial, segundo o qual o devedor responde com seus bens para o cumprimento de suas obrigações, o legislador pode excluir alguns bens, por força do

interesse público, estipulando que não se sujeitem à execução, não sendo passíveis de expropriação para satisfação dos créditos. Ao instituir a impenhorabilidade do bem de família, subtraindo alguns bens da garantia patrimonial do credor, o legislador acertadamente valorizou o direito à habitação, considerando-o indispensável para que o devedor e sua família vivam com dignidade.

Ainda que incompleta e em muitos pontos deficiente, a Lei 8.009/1990 surgiu num período em que era extremamente importante limitar o exercício de direitos particulares e valorizar a moradia familiar em prol da justiça social, sobretudo diante da imprevisibilidade da economia de nosso País, que à época comprometia seriamente o setor habitacional.”²

Tratava-se, porém, de uma restrição justificada e muito pontual à persecução do crédito; o intuito do legislador nunca foi o de inviabilizar a execução forçada das obrigações, mas sim de proteger direitos fundamentais e o mínimo existencial do devedor (art. 1.º, CF/88). Assim, é forçoso concluir que as referidas restrições ao direito de crédito não pretendiam ser aplicáveis a qualquer caso, mas somente em hipóteses de violação aos direitos constitucionais do devedor, o que abriria margem, dessa forma, para a sua atenuação nas hipóteses de devedores de má-fé ou contumazes, que, apesar de possuírem condições financeiras de adimplir as suas dívidas, optam deliberadamente por não fazê-lo, se beneficiando das proteções que em tese lhes seriam conferidas pela Lei do Bem de Família.

Até porque, a doutrina processual é assente em identificar o fenômeno histórico denominado como “crise da execução” no Brasil. Esse fenômeno decorre, justamente, de uma combinação de altíssimo volume de processos em fase executiva e da baixíssima taxa de efetiva satisfação do crédito e grande congestionamento dessa etapa procedimental. Para constatá-lo, não é preciso ir de veras longe: estudos com base em dados do CNJ indicam que as execuções (especialmente as fiscais) representam por volta de um terço a quase 40% de todos os casos pendentes no Judiciário nacional em, com taxas de congestionamento que giram em torno de 87% ou mais, o que significa que a imensa maioria dos processos de execução permanece sem baixa e sem pagamento ao credor, em alguns recortes com recuperação inferior a 1% do estoque de dívidas.³

² Rita Vasconcelos, *Impenhorabilidade do Bem de Família* [livro eletrônico], 1 ed. - São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, item 2.

³ Neste sentido, SICA, Heitor Vitor Mendonça. Efetividade da execução civil: Relatório Nacional (Brasil). *Civil Procedure Review*, [S. l.], v. 4, p. 161–190, 2013. Disponível em: <https://civilprocedurereview.com/revista/article/view/5>.

A doutrina de Hermes Zaneti Jr. resume bem uma forma para solucionar o dilema do legislador e do aplicador do direito, entre proteger os direitos fundamentais do devedor, mas sem deixar de lado a legítima tutela do crédito, que é consagrada pela hermenêutica de interpretação constitucional das leis processuais e materiais:

“A impenhorabilidade é uma restrição explícita ao direito fundamental à tutela do crédito e ao direito fundamental ao processo para a tutela do crédito. **A impenhorabilidade somente pode se fundamentar, portanto, como uma restrição de direitos fundamentais que é, quando justamente fundada em direitos fundamentais do executado** ou de terceiros que entrem em relação com o executado ou seu patrimônio.”⁴

Sendo assim, além das restrições à penhora e ao direito de crédito propriamente ditas, o legislador, desde a edição da Lei do Bem de Família, também cuidou de estabelecer “restrições às restrições”, ou seja, hipóteses que excepcionam a impenhorabilidade de determinados bens que, a rigor, poderiam ser protegidos pela Lei, como no caso de “*veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos*” (art. 2.º), em relação à créditos originados de relações específicas, como, por exemplo, os de natureza alimentícia (art. 3º, I) e, também, nas hipóteses de aquisição fraudulenta de imóvel de valor elevado, para “unificar” todo o patrimônio do devedor em um único bem que lhe sirva de residência (art. 4º), apesar de este mesmo dispositivo restar silente sobre a eventual penhorabilidade de imóveis residenciais de elevado valor. Veja-se o texto legal atualmente em vigor:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

⁴ Hermes Zaneti Jr., Comentários ao código de processo civil [livro eletrônico] : (artigos 824 ao 925) / . -- 3. ed. rev. e atual. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2021. -- (Coleção comentários ao código de processo civil; v. XIV / Diretor Luiz Guilherme Marinoni; Coordenadores Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero), RB-2.3.

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Art. 4º Não se beneficiará do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.

§ 1º Neste caso, poderá o juiz, na respectiva ação do credor, transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior, ou anular-lhe a venda, liberando a mais valiosa para execução ou concurso, conforme a hipótese.”

Até por isso, há, desde o princípio, relevante crítica doutrinária à amplitude e constitucionalidade da Lei do Bem de Família, que, nos atuais termos, pode incidir também em relação à imóveis de elevado valor, apesar de, reiterar-se, o intuito da proteção legal ser a garantia do mínimo existencial e da dignidade humana, e não a manutenção de padrão de vida luxuoso. Confira-se:

“Outra consideração importante, é a de que o objeto da impenhorabilidade legal, tal como definido na Lei 8.009/1990, **pode consistir, em tese, tanto na mais simples quanto na mais luxuosa residência**, visto que a lei não faz qualquer menção à área ou à localização do imóvel, tratando do assunto com uma injustificável generalidade.

Há quem defenda até mesmo a inconstitucionalidade da lei em razão da ausência de critérios seguros para definir a habitação familiar abrangida pelo benefício. Carlos Callage, para quem a Lei 8.009/1990 está repleta de equívocos, aponta como uma das causas de sua inconstitucionalidade, a inexistência de regulamentação quanto ao valor, localização ou metragem do imóvel residencial familiar.

E essa inexistência de critérios seguros para definir o imóvel residencial impenhorável fez com que a jurisprudência evoluísse no sentido de admitir o desmembramento do imóvel tido como residencial familiar, aplicando-se analogicamente o § 2.º do art. 4.º da lei sob exame, a fim de que a impenhorabilidade recaia somente sobre a área indispensável à fixação da residência, quando esta comportar individualização. Ressalte-se, entretanto, que a pluralidade de construções não pressupõe necessariamente a divisibilidade do imóvel.”⁵

⁵ Rita Vasconcelos, *Impenhorabilidade do Bem de Família* [livro eletrônico], 1 ed. - São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, item 2.

No mesmo sentido, pontuava, desde o princípio, o ilustre professor Cândido Rangel Dinamarco:

“Pelo aspecto da relevância social da tutela jurisdicional, é imperioso mitigar as impenhorabilidades, adequando as previsões legais ao objetivo de proteger o mínimo indispensável à vida. Não se legitima, por exemplo, livrar da execução um bem qualificado como impenhorável mas economicamente tão valioso que deixar de utilizá-lo *in executivis* seria um inconstitucional privilégio ao devedor. **Pense-se na hipótese de devedor arquivilionário mas sem dinheiro visível, ou qualquer outro bem declarado, e que viva em luxuosa mansão; esse é o seu bem de família, em tese impenhorável por força de lei (lei n.º 8.009 de 29.3.90), mas que, em casos como esse, não se justifica ficar preservado por inteiro**”⁶

Justamente em razão dos problemas práticos (e mesmo técnicos) envolvendo a extensão da impenhorabilidade conferida pela Lei do Bem de Família, o legislador teve por bem editar o Projeto de Lei n.º 51, de 2006 (originado como PL 4.497/2004 na Câmara), o qual tinha como objeto central a reforma do processo de execução no CPC/1973, alterando de forma abrangente dispositivos sobre títulos executivos extrajudiciais, penhora, avaliação, expropriação de bens, embargos do devedor e institutos correlatos, com o objetivo declarado de tornar a execução mais célere e efetiva.

Entre essas alterações, o texto aprovado pelo Congresso incluía, no art. 650 do CPC/1973, a possibilidade de penhora do imóvel considerado bem de família quando tivesse valor superior a mil salários mínimos, hipótese em que a quantia equivalente a esse limite deveria ser resguardada ao devedor com cláusula de impenhorabilidade, o que consagrava, de modo expresso, a relativização da impenhorabilidade do bem de família de elevado valor. Confira-se a então proposição do legislador:

“Art. 650. Podem ser penhorados, à falta de outros bens, os frutos e rendimentos dos bens inalienáveis, salvo se destinados à satisfação de prestação alimentícia.
Parágrafo único. Também pode ser penhorado o imóvel considerado bem de família, se de valor superior a mil salários mínimos, caso em que, apurado o valor em dinheiro, a quantia até aquele limite será entregue ao devedor, sob cláusula de impenhorabilidade.”⁷

⁶ Cândido Rangel Dinamarco, Instituições de Direito Processual Civil, Vol. IV - 4. ed. - São Paulo: Malheiros, 2016, p. 360.

⁷ Projeto de Lei n.º 51/2006. Disponível em https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=252414&filename=Tramitacao-PL%204497/2004.

Porém, houve veto presidencial parcial ao projeto (Veto n. 25/2006), atingindo, entre outros pontos, justamente a proposta de alteração do parágrafo único do art. 650 do CPC/1973, ou seja, exatamente o dispositivo que autorizava a penhora do bem de família de valor superior a mil salários mínimos.

Nas razões do veto, consignadas na mensagem encaminhada ao Congresso Nacional, o Presidente da República apontou, em síntese, que a regra seria inconstitucional, pois violaria a proteção especial conferida ao bem de família pela Lei do Bem de Família, que reforça o direito fundamental à moradia digna; comprometeria a segurança jurídica e a confiança do devedor na intangibilidade de sua residência; e, ainda, dependeria de maiores debates legislativos, por afetar diretamente a política legislativa de proteção à moradia, motivo pelo qual o Presidente, apesar de reconhecer a razoabilidade da proposta, considerou mais prudente manter, naquele momento, a disciplina legal vigente sobre a (e, por consequência, a extensão irrestrita da) impenhorabilidade do bem de família:

“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.”⁸

Registre-se que, durante a tramitação do anteprojeto do CPC/2015, o Deputado Federal Júnior Coimbra, por meio da Emenda n.º 358, voltou a discutir o tema, propondo incluir na redação do então art. 790 da lei processual, a proteção do bem de família apenas até determinado limite de valor, permitindo a penhora da parcela excedente de imóveis residenciais de elevado valor econômico. A redação sugerida incluía inciso ao artigo que tratava da impenhorabilidade, prevendo a impenhorabilidade do bem de família apenas até o teto de mil salários mínimos, com possibilidade de constrição do que excedesse esse montante, de modo semelhante ao que já havia sido discutido anteriormente no Projeto de Lei n.º 51/2006, em relação à penhora de bem de família de alto padrão ou luxuoso:

⁸ Veto n.º 25/2006. Disponível em <https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=16&data=07/12/2006>.

“Art. 790. São absolutamente impenhoráveis: [...]

XII – o bem imóvel de residência do devedor e sua família até o limite de 1000 salários mínimos.

JUSTIFICATIVA: **A emenda impedirá que devedores abastados se valham do imóvel de família em situação de abuso de direito.** Já há jurisprudência que afasta a impenhorabilidade do imóvel suntuoso, pois a idéia é garantir que haja um patrimônio mínimo razoável capaz de garantir ao devedor e a sua família a manutenção de sua dignidade.”

A proposta, contudo, não vingou, por enfrentar forte resistência, especialmente política, em razão do entendimento de que a limitação objetiva da impenhorabilidade poderia vulnerar o direito fundamental à moradia e o padrão de proteção fixado pela Lei 8.009/1990, além de contrariar uma linha de precedentes do STJ que vinha ampliando a tutela do bem de família.

A doutrina que tratava da tramitação do então novo CPC registrou que a emenda não foi acolhida nas versões finais do texto justamente porque a comissão e o plenário preferiram manter a disciplina geral da Lei do Bem de Família, evitar qualquer novo desgaste político e, ainda, que o novo código processual se tornasse o veículo de uma relativização legislativa expressa da impenhorabilidade do imóvel residencial de alto valor, deixando eventuais ajustes a cargo da jurisprudência e de futura legislação específica, em que pese posicionar-se, a princípio, favoravelmente à penhorabilidade dos imóveis de alto padrão⁹.

Assim, com a superveniência do texto definitivo do CPC/2015, não houve um consenso definitivo sobre a atenuação da proteção conferida pela Lei do Bem de Família em relação à imóveis de alto valor, em que pese as previsões legais sobre a execução forçada e a penhora terem sido aprofundadas: o *codex* processual instituiu que o processo executivo deve se dar em atenção ao interesse do credor, mas **da maneira menos gravosa ao devedor** (art. 805); a penhora de bens é limitada à extensão da dívida (art. 831); e, no que mais se assemelha ao presente objeto de investigação, replicou no art. 833 um já consagrado **rol de**

⁹ Neste sentido, André Medeiros Toledo, Elias Marques de Medeiros Neto. PROPOSTA DE UMA POSSÍVEL RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP. Rio de Janeiro. Ano 12. Volume 19. Número 2. Maio a Agosto de 2018 Periódico Quadrimestral da Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito Processual da UERJ. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/download/36482/25841/121357>

impenhorabilidades, sem prejuízo das hipóteses de bens que “*a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis*” (art. 832), como no caso da Lei do Bem de Família.

No referido *rol* de impenhorabilidades, em comunhão ao que já estabelecia o art. 2º da Lei do Bem de Família e o art. 649 do CPC/1973, o legislador tratou de afastar, expressamente, as hipóteses incompatíveis com a razão de ser da proteção aos direitos fundamentais do devedor, “restringindo as restrições” à penhora, ou seja, autorizando a constrição de determinados bens que, em um primeiro olhar, seriam impenhoráveis. Nestas circunstâncias, estão as hipóteses de **bens móveis e outras utilidades** “*de elevado valor*”, bem como pertences que superem “*um médio padrão de vida*”, os quais podem ser regularmente objeto de penhora, mas **sem menção à hipótese de bens imóveis** “*de elevado valor*” ou que superem “*um médio padrão de vida*”. Leia-se:

“Art. 833. São impenhoráveis:

I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;

II - os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guardam a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;

III - os vestuários, bem como os pertences de uso pessoal do executado, salvo se de elevado valor;”

O legislador processual, portanto, compartilhou das mesmas preocupações e fundamentos que já haviam sido adotados pelo legislador da Lei do Bem de Família: proteger o patrimônio do devedor somente nas hipóteses em que haja efetivo risco a direitos fundamentais básicos, como moradia e trabalho, que compõem o seu mínimo existencial, de modo a afastar, portanto, a incidência desta proteção extraordinária aos devedores que, de má-fé, porventura tentassem usar da impenhorabilidade indevidamente, apesar de possuírem plenas capacidades econômico-financeiras de quitar a dívida. Contudo, isso não encerrou a controvérsia acerca dos bens imóveis que, em um primeiro olhar, continuariam protegidos pelo art. 1º da Lei do Bem de Família.

Novamente a doutrina de Rita Vasconcelos é precisa, ao sintetizar que os conceitos de “*elevado valor*” ou “*médio padrão de vida*” empregados na atual lei processual, além de acabarem, é bem verdade, por serem vagos e diferem de acordo com o caso, ainda mais em um país de dimensões continentais e elevadas disparidades sociais como o Brasil, o

que confere certa criatividade ao julgador, restam silentes sobre o bem imóvel de elevado valor:

“Foi, sem dúvida, uma importante evolução, mas por se tratar de conceito vago, a interpretação do que se considera médio padrão de vida merece maior atenção. Primeiramente, observe-se que o que se garante ao executado é que mantenha um padrão de vida médio, e não necessariamente o ‘seu’ padrão de vida. Mas o médio padrão de vida pode variar de acordo com a época e o local onde se vive. Trata-se, portanto, de regra que permite ao juiz exercer a criatividade em certa medida, para interpretá-la conforme as peculiaridades do caso concreto.”¹⁰

Para ajudar na interpretação dos sobreditos conceitos, cumpre ainda trazer à baila, pela pertinência, os ensinamentos de Hermes Zaneti Jr. e Araken de Assis, respectivamente:

“São considerados como impenhoráveis os bens móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, excepcionam-se os bens de alto valor, os quais poderão ser penhorados. Pretendeu-se garantir aqui que bens tidos como artigos de luxo, aqueles que ultrapassam os parâmetros médios de necessidade comum dos indivíduos possam e devam ser nomeados à penhora. **Não existe justificativa para o executado manter um alto padrão de vida, com sofisticação e suntuosidade, em detrimento e prejuízo de seus credores.**”¹¹

Tais conceitos juridicamente indeterminados já eram empregados na interpretação do art. 2.º, caput, da Lei 8.009/1990. Não constituem novidade, nem apresentam empecilhos reais na correta aplicação da regra. Por exemplo: o faqueiro de prata, antiguidade transmitida por gerações na família, objeto de devoção e uso nas datas magnas de celebração familiar, é penhorável. Também admite penhora a televisão de plasma, porque ultrapassa a necessidade de “um médio padrão de vida”. Idêntica condição ostenta a adega climatizada. Já a televisão colorida, outrora objeto de polêmica, o aparelho de ar-condicionado central ou individual, o refrigerador e o fogão, porque **bens comuns e adequados ao médio padrão de vida tutelado, mostram-se impenhoráveis. O médio padrão de vida não significa, necessariamente, o padrão de vida do executado.**

A interpretação do art. 833, II, harmoniza-se com o bem comum, finalidade de toda regra jurídica, e o princípio da dignidade da pessoa humana, fundamento do benefício de competência.”¹²

Justamente pela amplitude conceitual e pelo silêncio legislativo mencionados acima, a maior contribuição a respeito da temática da (im)penhorabilidade do imóvel de alto

¹⁰ Rita Vasconcelos, *Impenhorabilidade do Bem de Família* [livro eletrônico], 1 ed. - São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, item 2.

¹¹ Hermes Zaneti Jr., *Comentários ao código de processo civil* [livro eletrônico] : (artigos 824 ao 925) / . -- 3. ed. rev. e atual. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2021. -- (Coleção comentários ao código de processo civil; v. XIV / Diretor Luiz Guilherme Marinoni; Coordenadores Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero), RB-2.3.

¹² Araken de Assis, *Manual da execução* [livro eletrônico]. -- 6. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2024, RB-4.23

padrão tem sido, de fato, a jurisprudencial. Isso não implica em dizer, porém, que o entendimento dos Tribunais brasileiros tem sido uníssono sobre a matéria.

Afinal, de um lado, a posição majoritária do Superior Tribunal de Justiça, desde antes da edição do CPC/2015, tem sido a de estender a proteção do art. 1º da Lei do Bem de Família também aos imóveis residenciais familiares de elevado valor, privilegiando a legalidade estrita e o princípio interpretativo da *lex specialis derogat legi generali*, justamente em razão da inexistência de qualquer previsão legal expressa no CPC/2015 que afaste a impenhorabilidade nestas circunstâncias.

Neste sentido, pode-se citar como *leading case* da matéria o REsp n.º 1351571/SP, de relatoria do Min. Luís Felipe Salomão, da Terceira Turma do STJ. Não se trata, porém, de precedente isolado: no mesmo sentido, também há precedentes da Quarta Turma do STJ (por exemplo, o AREsp 2107604/SP, de relatoria da Min. Nancy Andrighi), e, ainda, da Segunda Turma do STJ (por exemplo, o REsp n.º 1320370/RJ, de relatoria do Min. Castro Meira, prolatado ainda antes da vigência do CPC/2015), *in verbis*:

“RECURSO ESPECIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE COBRANÇA POR DESPESAS DE MANUTENÇÃO E MELHORIAS DE LOTEAMENTO - PRETENSÃO DE PENHORA DO ÚNICO BEM DE PROPRIEDADE DA EXECUTADA SOB A ALEGAÇÃO DE TRATAR-SE DE IMÓVEL DE LUXO (ALTO VALOR) - TRIBUNAL A QUO QUE MANTEVE O INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE PENHORA DA UNIDADE HABITACIONAL INDIVIDUAL ANTE O NÃO ENQUADRAMENTO NAS HIPÓTESES DE EXCEÇÃO À ALUDIDA GARANTIA (IMPENHORABILIDADE). IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE. Hipótese: Controvérsia envolvendo a possibilidade de reinterpretação do instituto da impenhorabilidade do bem de família com vistas a alargar as hipóteses limitadas, restritas e específicas de penhorabilidade descritas na legislação própria, ante a arguição de que o imóvel é considerado de alto valor. 1 . **O bem de família obrigatório está disciplinado na Lei nº 8.009/90 e surgiu com o objetivo de proteger a habitação da família, considerada, pela Constituição Brasileira, elemento nuclear da sociedade.** 2. **Em virtude do princípio da especificidade "lex specialis derogat legi generali", prevalece a norma especial sobre a geral, motivo pelo qual, em virtude do instituto do bem de família ter sido especificamente tratado pelo referido ordenamento normativo, é imprescindível, tal como determinado no próprio diploma regedor, interpretar o trecho constante do caput do artigo 1º "salvo nas hipóteses previstas nesta lei", de forma limitada . Por essa razão, o entendimento do STJ é pacífico no sentido de que às ressalvas à impenhorabilidade ao bem de família**

obrigatório, é sempre conferida interpretação literal e restritiva. Precedentes. 3. A lei não prevê qualquer restrição à garantia do imóvel como bem de família relativamente ao seu valor, tampouco estabelece regime jurídico distinto no que tange à impenhorabilidade, ou seja, os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei 8009/90 . 4. O momento evolutivo da sociedade brasileira tem sido delineado de longa data no intuito de salvaguardar e elastecer o direito à impenhorabilidade ao bem de família, de forma a ampliar o conceito e não de restringi-lo, tomando como base a hermenêutica jurídica que procura extrair a real pretensão do legislador e, em última análise, a própria intenção da sociedade relativamente às regras e exceções aos direitos garantidos, tendo sempre em mente que a execução de crédito se realiza de modo menos gravoso ao devedor consoante estabelece o artigo 620 do CPC/73, atual 805 no NCPC. 5. A variável concernente ao valor do bem, seja perante o mercado imobiliário, o Fisco, ou ainda, com amparo na subjetividade do julgador, não afasta a razão preponderante justificadora da garantia de impenhorabilidade concebida pelo legislador pelo regime da Lei nº 8.009/90, qual seja, proteger a família, garantindo-lhe o patrimônio mínimo para sua residência. 6. **Na hipótese, não se afigura viável que, para a satisfação do crédito, o exequente promova a penhora, total, parcial ou de percentual sobre o preço do único imóvel residencial no qual comprovadamente reside a executada e sua família, pois além da lei 8009/90 não ter previsto ressalva ou regime jurídico distinto em razão do valor econômico do bem, questões afetas ao que é considerado luxo, grandiosidade, alto valor estão no campo nebuloso da subjetividade e da ausência de parâmetro legal ou margem de valoração. 7 . Recurso especial desprovido.**

(STJ - REsp: 1351571 SP 2012/0226735-9, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 27/09/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/11/2016)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. BEM DE FAMÍLIA . ALTO VALOR DO IMÓVEL. IMPENHORABILIDADE MANTIDA. SÚMULA 568/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO . 1. Ação de execução de título extrajudicial. 2. **Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei nº 8.009/90.** Súmula 568/STJ. 3. Diante da análise do mérito em que foi desacolhida a pretensão do agravante, fica prejudicada a divergência jurisprudencial . 4. Agravo interno desprovido.”

(STJ - AgInt no AREsp: 2107604 SP 2022/0109007-9, Relator: Min. NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 17/10/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 19/10/2022)

“PROCESSUAL CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. BEM DE FAMÍLIA . LEI Nº 8.009/09. IMÓVEL DE ELEVADO VALOR. RESTRIÇÕES À GARANTIA DA IMPENHORABILIDADE . INEXISTÊNCIA. 1. A tese desenvolvida com esteio no art. 274 do Código Civil não foi objeto de análise pela

instância ordinária, o que configura falta de prequestionamento e impede o acesso da matéria a este Superior Tribunal de Justiça . Incidência da Súmula 211/STJ. 2. A recorrente pretende afastar o regime protetivo da Lei nº 8.009/90 sob a justificativa de que o único bem imóvel pertencente ao executado, e que serve de morada para sua família, possui valor bastante elevado, caracterizando-se como residência luxuosa de alto padrão - casa situada no bairro do Leblon, Município do Rio de Janeiro/RJ . 3. **A Lei nº 8.009/90 não estabelece qualquer restrição à garantia do imóvel como bem de família no que toca a seu valor nem prevê regimes jurídicos diversos em relação à impenhorabilidade, descabendo ao intérprete fazer distinção onde a lei não o fez.** 4 . Independentemente do elevado valor atribuído ao imóvel pelo Fisco, **essa variável não abala a razão preponderante que justifica a garantia de impenhorabilidade concebida pelo legislador: de modo inequívoco, o bem em referência serve à habitação da família. É o bastante para assegurar a incidência do regime da Lei nº 8.009/90.** 5 . Recurso especial conhecido em parte e não provido.”

(STJ - REsp: 1320370 RJ 2012/0033556-0, Relator.: Ministro CASTRO MEIRA, Data de Julgamento: 05/06/2012, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/06/2012)

Porém, mesmo no *leading case* não houve total consenso do Tribunal da Cidadania a respeito da matéria. Afinal, o Acórdão do julgamento foi relatado pelo Min. Marco Buzzi, e não pelo Min. Relator, Luís Felipe Salomão, já que, após rico debate de ideias, houve pedido de vista formulado pelo Min. Marco Buzzi; ao final do julgamento, a Terceira Turma acabou por negar provimento ao recurso especial do credor, mantendo a impenhorabilidade do imóvel, nos termos do voto divergente do Min. Marco Buzzi, que foi acompanhado pelos Ministros Antonio Carlos Ferreira e Raul Araújo, restando vencido o voto do Min. Luís Felipe Salomão, que foi acompanhado apenas pela Min. Maria Isabel Gallotti.

Leia-se, em primeiro plano, a fundamentação do voto-vencedor do julgamento, que, ressalte-se, não foi unânime:

“Tendo em vista que o valor bloqueado não atingiu o montante do débito exequendo, a credora pleiteou a penhora do único bem de propriedade da executada Mônica, localizado na Avenida Washington Luiz nº 1576, Edifício Ipê, apartamento 152, integrante do Condomínio Reserva Casa Grande, na cidade de Santo Amaro - SP, sob a alegação de tratar-se de imóvel em condomínio de luxo e de a Lei nº 8.009/90 não objetivar "proteger os devedores contumazes, garantindo a manutenção do luxo da família do inadimplente, proporcionando-lhes uma vantagem indevida, em detrimento do credor" (fls. 716) [...] O juiz indeferiu o pedido de penhora do imóvel (fls. 749). Interposto o competente agravo de instrumento o Tribunal a quomanteve o indeferimento do pedido de penhora do apartamento. [...]

A variável concernente ao valor do bem, seja perante o mercado imobiliário, o Fisco, ou ainda, com amparo na subjetividade do julgador, não afasta a razão preponderante justificadora da garantia de impenhorabilidade concebida pelo legislador pelo regime da Lei nº 8.009/90, qual seja, proteger a família, garantindo-lhe o patrimônio mínimo para sua residência. [...]

Somado a uma interpretação restrita das ressalvas ao instituto, **há uma tendência de compreensão elástica acerca da impenhorabilidade do bem de família obrigatório tomando como base a hermenêutica jurídica**, que procura extrair a real pretensão do legislador e, em última análise, a própria intenção da sociedade relativamente às regras e excessões aos direitos garantidos. [...]

Ora, efetivamente, o momento evolutivo da sociedade brasileira tem sido delineado de longa data no intuito de salvaguardar e elastecer o direito ao bem de família, de forma a ampliar o conceito e não de restringi-lo, tendo em mente que a execução de crédito sempre se realiza de modo menos gravoso ao devedor consoante estabelece o artigo 620 do CPC/73, atual 805 no NCPC. [...]

Indaga-se: O que é considerado bem de alto valor? Qual o patamar monetário a ser utilizado? O valor venal do imóvel, a quantia estipulada pelo mercado imobiliário, o critério pessoal do credor ou do julgador? Certamente, não fosse o tema tão intrigante e com inúmeros vetores econômicos, sociais, desenvolvimentistas, já se teria estipulado, inclusive, o imposto sobre grandes fortunas, porém nesse campo as indagações são as mesmas: O que é considerado grande fortuna? Qual o patamar monetário a ser considerado?, etc. Como é sabido, o Brasil é um país continental, para cada região e localidade os critérios e padrões afetos tanto a valores necessários para a sobrevivência digna do ser humano como aqueles referentes ao mercado imobiliário são absolutamente diversos.

Tanto o é que, na hipótese, o próprio credor afirma gravitar o valor de avaliação do imóvel entre R\$ 470.000,00 e R\$ 1.200.000,00, ou seja, uma diferença monetária subjetiva de mais de 250 por cento (2 vezes e meia), a denotar a total ausência de critério minimante objetivo para a aferição da grandeza imobiliária, bem ainda do que se compreende por alto valor”¹³

Por outro lado, o Min. Luís Felipe Salomão divergiu, justamente, pelo exame teleológico e mais amplo da legislação processual, a qual, a princípio, tende a afastar a impenhorabilidade de bens luxuosos, os quais não se relacionam à manutenção do mínimo existencial do devedor e, por isso, não seriam compatíveis com a razão de ser do instituto da impenhorabilidade, conforme fundamentação a seguir:

¹³ STJ - REsp: 1351571 SP 2012/0226735-9, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 27/09/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: 11/11/2016. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1534880&num_registro=201202267359&data=20161111&formato=PDF

[...] Com base nesse entendimento é que o eminente Ministro Fachin desenvolveu sua tese relativa ao patrimônio mínimo, por meio da qual afirmou a prevalência das pessoas e de suas necessidades fundamentais.

Dessarte, o **patrimônio mínimo é o conjunto patrimonial capaz de assegurar vida com dignidade à pessoa humana**, ‘funcionalizando o patrimônio como um verdadeiro instrumento de cidadania e justificando a separação de uma parcela essencial, básica, do patrimônio para atender às necessidades elementares da pessoa humana’ (Cristiano Farias. Op. Cit).

O idealizador do Estatuto do Jurídico do Patrimônio Mínimo adverte, no entanto, que a proteção do patrimônio mínimo não está atrelada à exacerbação do indivíduo. ‘Não se prega a volta ao direito solteiro da individualidade suprema, mas sim do respeito ao indivíduo numa concepção solidária e contemporânea, apta a recolher a experiência codificada e superar seus limites’. (Op. Cit. p. 167). **É mister retornar, assim, à legislação de regência da matéria, mostrando-se necessário, nesse momento, reportar ao Código de Processo Civil, mais especificamente ao seu art. 649, que, tratando das execuções, na trilha da Lei n. 8.009/1990, previu a impenhorabilidade de alguns bens, cuja seleção, claramente, se fez a partir da teoria do patrimônio mínimo.** [...]

Nessa trilha de raciocínio, é fácil perceber que a negativa de penhora do imóvel de alto valor, com base na lei que prevê a impenhorabilidade do bem de família, ofende, a meu juízo, o princípio constitucional da razoabilidade, por ser impossível considerar razoável a intangibilidade de patrimônio que excede o necessário à vida com dignidade, em detrimento do sacrifício da pretensão do credor.

Com efeito, sem muito esforço percebe-se a discrepância dessa solução: a manutenção do devedor e sua família em imóvel de luxo, de alto valor e, no lado oposto deste cenário, a frustração do credor diante do inadimplemento, muitas vezes, comprometido em sua dignidade, pela falta do pagamento. [...]

Merece destaque, ainda, o princípio da isonomia, que se vê afrontado por situação que privilegia determinado sujeito, sem as correspondentes e exigíveis razões que justificariam esse privilégio, tratando desigualmente uma situação que não merece a desigualdade.

A questão, como se percebe, exige muito mais do que a simples interpretação literal da norma legal”¹⁴

De todo modo, fato é que a posição jurisprudencial do STJ, ao contrário do que consta do Projeto de Lei em exame, parece ter se pacificado, ao longo do tempo, no sentido da interpretação conferida pelo Min. Marco Buzzi (e acolhida pela Terceira Turma), ou seja, de que a impenhorabilidade do bem de família se aplica, sim, à imóveis de alto padrão, mas justamente pela falta de qualquer ressalva legal em sentido contrário, o que tornaria qualquer

¹⁴ STJ - REsp: 1351571 SP 2012/0226735-9, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 27/09/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/11/2016. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1534880&num_registro=201202267359&data=20161111&formato=PDF

interpretação extensiva dos dispositivos legais existentes, na verdade, uma *analogia in malam parte* em detrimento dos direitos fundamentais do devedor.

Neste sentido, o entendimento do precedente do TJSP indicado no Projeto de Lei que deu origem à este Parecer parece ser esparso. É raro encontrar na jurisprudência, seja da Corte Paulista, seja dos demais Tribunais estaduais, outros julgados que entendam pelo afastamento da impenhorabilidade de imóveis familiares em razão de estes serem de alto luxo ou de elevado valor, conforme se pode verificar das ementas abaixo colacionadas:

“Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Impenhorabilidade de bem de família – Imóvel de alto valor – Irrelevância – Impenhorabilidade do imóvel bem de família corretamente reconhecida, independentemente de se tratar de imóvel luxuoso ou de alto valor. **Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei nº 8.009/90** – Precedentes – Decisão mantida. Recurso improvido.”

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 21754196320248260000 São Paulo, Relator.: Afonso Celso da Silva, Data de Julgamento: 26/06/2024, 37ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/06/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE ACOLHEU À IMPUGNAÇÃO A PENHORA - ART. 1º DA LEI 8.009/90 - **PROTEÇÃO LEGAL QUE INDEPENDE DO VALOR ECONÔMICO DO BEM OU PADRÃO DO IMÓVEL** - MANUTENÇÃO DA DECISÃO – RECURSO NÃO PROVIDO”

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22844083220258260000 São Paulo, Relator.: Luiz Eurico, Data de Julgamento: 05/12/2025, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/12/2025)

“PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. PENHORA DE BEM IMÓVEL DO EXECUTADO . ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. DECISÃO QUE INDEFERE O PLEITO DE DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA. INSURGÊNCIA RECURSAL. PROVIMENTO . A PENHORA DE BEM IMÓVEL É PERFEITAMENTE POSSÍVEL. PORÉM, EM SE TRATANDO DE IMÓVEL CARACTERIZADO COMO BEM DE FAMÍLIA, TAL MEDIDA CONSTRITIVA SOMENTE SE ADMITE QUANDO PRESENTE ALGUMA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NOS INCISOS DO ARTIGO 3º DA LEI NACIONAL Nº 8.009/90, O QUE NÃO RESTOU DEMONSTRADO NO CASO EM ANÁLISE. O AGRAVANTE COMPROVOU, ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA, QUE SÓ POSSUI O IMÓVEL OBJETO DA PENHORA, E QUE NELE RESIDE, ANEXANDO CONTAS DE CONSUMOS ESSENCIAIS EM SEU NOME, TAIS COMO ÁGUA, LUZ, GÁS E CONDOMÍNIO . **O FATO DE O IMÓVEL**

RESIDENCIAL SER DE ALTO PADRÃO OU DE LUXO NÃO RETIRA A PROTEÇÃO CONFERIDA AOS BENS DE FAMÍLIA PELA LEI Nº 8.009/90. NESTA TOADA, TENDO O DEVEDOR DEMONSTRADO QUE O IMÓVEL É UTILIZADO PARA SUA MORADIA, DEVEM SER OBSERVADAS AS GARANTIAS DISPENSADAS AO BEM DE FAMÍLIA. DECISÃO QUE SE REFORMA . ENTENDIMENTO DO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. PROVIMENTO AO RECURSO.”

(TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 0033576-76 .2023.8.19.0000 202300246021, Relator.: Des(a) . CLEBER GHELLENSTEIN, Data de Julgamento: 19/12/2023, DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 20/12/2023)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA . VALOR DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. IMPENHORABILIDADE. LEI Nº 8 .009/90. 1. Os bens do devedor respondem pelas dívidas por ele assumidas e não adimplidas, a teor do art. 391 do CC e o art . 789 do CPC/15, todavia, há exceções criadas por lei, para que certos bens sejam imunes ao alcance do credor, como a instituição do bem de família. 2. A Lei nº 8.009/90 dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família e determina, em seus artigos 1º e 5º, que o imóvel pertencente ao devedor onde este resida com sua família . **A caracterização do bem de família se dá com a comprovação de que o bem sirva, efetivamente, como residência da família. Súmula 486, do Superior Tribunal de Justiça.** 3. **O entendimento adotado pelo col . STJ e por esta Corte é de que não importa para a efetivação da proteção conferida pelo ordenamento legal ao bem de família, o seu valor econômico, não estando, desse modo, os imóveis de alto padrão ou de luxo excluídos da proteção conferida pela Lei nº 8.009/95.** 4. Agravo de instrumento conhecido e desprovido .

(TJ-DF 0732461-12.2023.8.07 .0000 1793126, Relator.: ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, Data de Julgamento: 06/12/2023, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: 22/01/2024)

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA . REDISSCUSSÃO DA MATÉRIA. TODA A MATÉRIA OBJETO DA CONTROVÉRSIA FOI DEVIDAMENTE ENFRENTADA PELA CÂMARA, NÃO HAVENDO OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. NO CASO, COMO CONSTOU NO ACÓRDÃO EMBARGADO, RESTOU DEMONSTRADO NOS AUTOS QUE A UNIFICAÇÃO DOS LOTES SE DEU EM RAZÃO DA AMPLIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, SENDO QUE A CONTRUÇÃO FICOU SOBRE OS DOIS TERRENOS, MOTIVO PELO QUAL NÃO HÁ O QUE SE FALAR EM NECESSIDADE DE PERÍCIA PARA COMPROVAR A POSSIBILIDADE DE DIVISÃO DO IMÓVEL, COMO PRETENDE A PARTE EMBARGANTE. ALÉM DISSO, QUANTO À ALEGAÇÃO DE QUE O BEM DE FAMÍLIA SERIA DE LUXO, RESTOU ESCLARECIDO NO JULGADO QUE TAL FATO NÃO POSSUI O CONDÃO DE RECONHECER A SUA PENHORABILIDADE, PORQUANTO OS

IMÓVEIS DE ALTO PADRÃO OU DE VALORES VULTUOSOS NÃO SÃO EXCLUÍDOS DA PROTEÇÃO DA IMPENHORABILIDADE, NOS TERMOS DA LEI Nº 8088/90 . COMO SE VÊ, A PARTE EMBARGANTE NÃO SE CONFORMA COM O RESULTADO DO JULGAMENTO, RESTANDO NÍTIDA A INTENÇÃO DE REDISCUTIR A MATÉRIA ACERCA DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL, O QUE É INVIÁVEL EM SEDE DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS.UNÂNIME.”

(TJ-RS - Agravo de Instrumento: 51128742720238217000 SANTA MARIA, Relator: Fernando Flores Cabral Junior, Data de Julgamento: 26/07/2023, Vigésima Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: 26/07/2023)

Um dos poucos julgados na esteira do que pretende o Projeto de Lei em debate é o seguinte, recentemente exarado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (“TJPR”):

“DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA DE ALTO VALOR. RECURSO PROVIDO . [...] Apesar de a parte executada ter demonstrado que o imóvel em questão é usado por residência permanente, **vê-se que este se acha em Condomínio residencial de alto padrão e que já houvera tentativa de venda pela parte executada, desse imóvel, por valor bem superior ao da dívida exequenda. III.2 . Na jurisprudência entende-se que a impenhorabilidade do bem de família pode ser relativizada em casos de imóveis de alto valor. III.3. O valor da dívida representa cerca de 27% (vinte e sete por cento) do valor do imóvel, o que permite expropriação sem comprometer o mínimo existencial da parte devedora . III. 4. A proteção conferida na Lei n. 8 .009/90 visa garantir o direito à moradia digna, não se estendendo a imóveis de elevado padrão, que possam ser vendidos para saldar dívidas e, ainda, sobrar valores para que ela mantenha a dignidade sua e da família, adquirindo outro, como tal. III. 5. Proteção legal que não se presta a favorecer a parte devedora, que mora em imóvel luxuoso, não querendo reduzir o nível ou padrão habitacional, ainda que isto seja suficiente a preservar o mínimo essencial e digno ao núcleo familiar, preferindo, antes disto, seguir onde reside a custo de seguir não adimplindo obrigação de pagar assumida voluntariamente. [...]**”

(TJ-PR 00381263020258160000 Curitiba, Relator.: José Camacho Santos, Data de Julgamento: 11/07/2025, 13ª Câmara Cível, Data de Publicação: 11/07/2025)

Em resumo: a (im)penhorabilidade do bem de família de alto valor é tema altamente relevante, dotado de impacto econômico social e econômico, sobre o qual o legislador, a doutrina e a jurisprudência têm se debruçado sem que, contudo, haja uma solução final a respeito, em que pese, como já visto, o entendimento majoritário do STJ seja o de que a impenhorabilidade do bem de família de fato pode se estender aos bens de elevado valor econômico, justamente pela falta de qualquer disposição legal contrária.

B. CONTEXTO ESPECÍFICO: DA PROPOSIÇÃO LEGISLATIVA E SUA ATUAL (IN)ADEQUAÇÃO

Como já visto, por meio do Projeto de Lei nº 4.697/2025, propõe-se a alteração do art. 3.º da Lei do Bem de Família, nos seguintes termos:

“Art. 1º Esta Lei modifica a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para corrigir distorções e desvios na aplicabilidade do instituto da Impenhorabilidade do Bem de Família em imóveis de valor vultoso para possibilitar a penhora parcial.

Art. 2º. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

‘Art. 3º.....

VIII - para execução de dívidas, fica permitida a penhora de imóvel único, desde que considerado de alto padrão, sendo, reservado, entretanto, o equivalente a 50% da arrematação para aquisição de outro imóvel, de modo a manter sua dignidade e direito à moradia.

§1º Considera-se imóvel de alto padrão àquele cujo preço de mercado supere a quantia de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

§2º O valor de que trata o parágrafo anterior deverá ser atualizado anualmente com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro índice que venha a substituí-lo.

§3º A atualização será realizada no mês de janeiro de cada ano, com base na variação acumulada do IPCA no exercício anterior.’

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Em que pese ser bem-vinda para debater a temática, os atuais termos da proposição não parecem ser os mais adequados, à luz, inclusive, do que a própria doutrina e jurisprudência favoráveis à posição do Relator tem consignado.

Afinal, de fato, boa parte da comunidade jurídica tem suportado se excepcionar a penhorabilidade do imóvel residencial entendido como bem de família na hipótese em que este seja um imóvel luxuoso, de elevado padrão ou que suplante os padrões de vida médios brasileiros, à luz dos princípios fundamentais da boa-fé e da necessidade de adequada tutela do crédito, conforme exaustivamente antecipado acima.

Contudo, em primeiro lugar, para além de qualquer digressão teórica, a fixação de um parâmetro objetivo para configurar determinado imóvel como sendo ou não de alto padrão (isto é, “*aquele cujo preço de mercado supere a quantia de R\$ 3.000.000,00*”), corrigindo-o, tão somente, pelo índice IPCA, aparenta desconsiderar as peculiaridades econômicas, sociais e regionais do Brasil, o que já foi apontado pelo próprio STJ, por exemplo, ao enfrentar o tema.

Questões simples, mas que servem para a adequada compreensão da controvérsia, são as seguintes: um imóvel avaliado em R\$ 3 milhões, situado em São Paulo/SP, principal centro econômico brasileiro, possui as mesmas características de um imóvel avaliado em R\$ 3 milhões, mas situado em Petrópolis/RJ, ou em Aracaju/SE, cidades interioranas ou de característica econômica diversa? O que fazer na hipótese de imóveis rurais, em que bens móveis a princípio também impenhoráveis, como semoventes ou ferramentas de cultivo, compõem o valor de mercado do bem de alto padrão? Como solucionar a questão do direito à moradia enquanto o imóvel de alto padrão não é adjudicado ou leiloado pelo credor?

Questionamentos similares, repita-se, já haviam sido formulados pelo Min. Marco Buzzi, do STJ, ao enfrentar a temática no julgamento do *leading case* sobre a matéria, os quais seguem novamente abaixo. Ressalte-se, de todo modo, que um dos fundamentos do julgado para estender a impenhorabilidade da Lei do Bem de Família à imóveis residenciais de alto padrão foi a da ausência de previsão legal expressa, o que, de fato, seria sanado com a aprovação da proposta legislativa em debate neste Parecer:

“Indaga-se: O que é considerado bem de alto valor? Qual o patamar monetário a ser utilizado? O valor venal do imóvel, a quantia estipulada pelo mercado imobiliário, o critério pessoal do credor ou do julgador? Certamente, não fosse o tema tão intrigante e com inúmeros vetores econômicos, sociais, desenvolvimentistas, já se teria estipulado, inclusive, o imposto sobre grandes fortunas, porém nesse campo as indagações são as mesmas: O que é considerado grande fortuna? Qual o patamar monetário a ser considerado?, etc. Como é sabido, o Brasil é um país continental, para cada região e localidade os critérios e padrões afetos tanto a valores necessários para a sobrevivência digna do ser humano como aqueles referentes ao mercado imobiliário são absolutamente diversos.”¹⁵

¹⁵ STJ - REsp: 1351571 SP 2012/0226735-9, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 27/09/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/11/2016. Disponível em:

É bem verdade que esta controvérsia (e os demais questionamentos) provavelmente perdurariam caso o Projeto de Lei adote os termos já utilizados no CPC/2015 quando trata da matéria, como “*elevado valor*” ou “*necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida*”, ou mesmo “*imóvel de alto padrão*”, como indicado no corpo da proposição.

Contudo, o emprego de redação mais ampla, como consta do atual Código de Processo Civil, aliada à previsão de eventual perícia ou qualquer outra forma de contraditório para apurar, técnica e casuisticamente, à luz dos parâmetros de mercado, se o imóvel residencial que se pretende ver penhorado realmente é ou não de “alto padrão” ou de “elevado valor” parece ser a melhor solução para a execução dos fins da Lei do Bem de Família: garantir a tutela do crédito, mas sem deixar de lado os direitos fundamentais básicos do devedor, na forma dos arts. 1º e 6º da CF/88.

Afinal, a apuração caso a caso, por *expert*, do que se trataria o imóvel de alto padrão, de luxo ou de “*elevado valor*”, em respeito ao contraditório do devedor, à luz dos parâmetros de mercado, poderia ocorrer de maneira similar ao procedimento já adotado com sucesso no âmbito das locações residenciais, por exemplo, já que a Lei n.º 8.245/1991 (“Lei de Locações”), em seu art. 68, ao tratar da Ação Revisional, estabelece a apuração, em sede de perícia, do valor de aluguel adequado para o imóvel sobre o qual persista controvérsia entre o locador e o locatário.

Ora, o legislador, por óbvio, não estipulou o que é um *valor justo de aluguel universal*, de maneira objetiva, justamente porque, tal como ocorre em relação aos imóveis de “*elevado padrão*” ou “*alto luxo*”, tais conceitos diferem caso a caso, ainda mais em um país de dimensões continentais como o Brasil.

No mesmo sentido, a proposta de se alterar apenas dispositivos legais da Lei do Bem de Família, sem a correlata alteração do Código de Processo Civil, também não parece

corresponder à melhor técnica legislativa, o que pode acarretar em prejuízos à segurança jurídica e à própria aplicabilidade do dispositivo de lei que se pretende ver alterado.

Afinal, a lei processual ainda sim restaria silente sobre a matéria, o que ensejaria lacunas (ou mesmo conflitos) entre normas que, por mais uma vez, onerariam o Poder Judiciário e prejudicariam a celeridade do processo executivo, à revelia dos próprios fundamentos adotados pelo i. Relator para editar o Projeto de Lei.

Em síntese, os fundamentos do Projeto de Lei nº 4.697/2025 parecem ser doutrinária e tecnicamente adequados, mas a proposta de redação dos dispositivos deve ser objeto de maior debate e escrutínio científico, para que a propositura não acarrete em inconstitucionalidade insanável e, mesmo, não contrarie os seus próprios fundamentos de existência.

IV. DA CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto ao longo deste parecer, conclui-se que o Projeto de Lei nº 4.697/2025 parte de diagnóstico legítimo e relevante a respeito de abusos pontuais na utilização do instituto da impenhorabilidade do bem de família por devedores de elevado padrão econômico, especialmente na hipótese de concentração patrimonial em imóvel residencial de altíssimo valor para frustração da tutela do crédito.

Reconhece-se que a crise da execução no Brasil, aliada à necessidade de equilibrar a proteção da dignidade da pessoa humana e o direito fundamental à moradia com a efetividade da jurisdição executiva, justifica a discussão sobre a relativização da impenhorabilidade em cenários em que claramente não se está diante da proteção do mínimo existencial, mas da preservação de padrão de vida luxuoso em detrimento do credor.

Nesse sentido, a proposta do i. Relator alinha-se a parcela expressiva da doutrina que, com base nos princípios da boa-fé, da responsabilidade patrimonial e da vedação ao abuso de direito, admite, em tese, a flexibilização da proteção legal quando o imóvel

residencial excede, de forma manifesta, o patamar necessário à garantia de existência digna da família devedora.

Ao mesmo tempo, porém, o exame conjugado da Constituição Federal, da Lei nº 8.009/1990, do Código de Processo Civil e da jurisprudência dominante do STJ evidencia que a disciplina vigente foi construída justamente sobre a ideia de que a impenhorabilidade legal constitui exceção qualificada ao princípio da responsabilidade patrimonial, somente legitimada quando fundada na tutela de direitos fundamentais básicos do devedor, como moradia, trabalho e subsistência.

Nessa moldura, a Lei do Bem de Família, embora criticada por sua generalidade e por permitir, em tese, a proteção de imóveis de altíssimo valor, consolidou, ao longo de mais de três décadas, um regime objetivo de proteção que incidiu indistintamente sobre residências de padrão simples ou suntuoso, sem qualquer critério legal de valor, área ou localização, o que reforçou expectativas legítimas de estabilidade normativa e segurança jurídica. A legislação processual subsequente, notadamente o CPC/2015, corroborou essa diretriz ao reafirmar a impenhorabilidade de bens essenciais e ao admitir a penhora de bens de “elevado valor” apenas em relação a móveis e utilidades domésticas, sem romper, entretanto, com a lógica especial da Lei nº 8.009/1990 no tocante ao imóvel residencial de família.

A pesquisa doutrinária e jurisprudencial examinada neste parecer demonstra que, apesar da existência de debates relevantes e de entendimentos isolados em sentido contrário, o entendimento predominante do STJ e dos Tribunais estaduais tem sido o de estender a proteção do bem de família também a imóveis de alto padrão, justamente em razão da ausência de previsão legal que autorize, de forma expressa, a relativização da impenhorabilidade com base exclusivamente no valor do bem.

A Corte Superior tem reiteradamente afirmado que não cabe ao intérprete introduzir, por via hermenêutica, distinções ou exceções não previstas em lei, sobretudo quando se trata de restringir direitos fundamentais do executado e de sua família, reputando irrelevante, para fins de incidência da Lei nº 8.009/1990, o valor econômico do imóvel, desde que comprovada sua utilização como residência familiar.

Mesmo quando se reconhece, no plano teórico, a necessidade de resguardar apenas o “patrimônio mínimo” indispensável à dignidade do devedor, a solução majoritária, até o momento, tem sido a de não afastar a proteção legal na ausência de parâmetros normativos claros que permitam, sem subjetivismo excessivo, diferenciar o que seria mera proteção do mínimo existencial de eventual privilégio inconstitucional ao devedor abastado.

É justamente nesse ponto que se inserem as principais reservas deste Parecer em relação à redação atualmente proposta pelo Projeto de Lei nº 4.697/2025. Embora o objetivo declarado de corrigir distorções na aplicação da impenhorabilidade do bem de família seja, em tese, compatível com a busca por maior efetividade da execução, a opção por fixar, de modo rígido e uniforme, o patamar de R\$ 3.000.000,00, corrigido exclusivamente pelo IPCA, como critério objetivo para caracterização do “imóvel de alto padrão” desconsidera as profundas diferenças regionais, econômicas e sociais do mercado imobiliário brasileiro.

Em um país de dimensões continentais, o mesmo valor de mercado pode corresponder, a depender da localidade, a imóvel de padrão apenas médio ou comum, de modo que a adoção de um teto nacional único, sem qualquer mecanismo de aferição casuística, cria o risco real de sujeitar à constrição judicial lares que, embora formalmente enquadrados no limite numérico, ainda representem para a família devedora o espaço mínimo de moradia compatível com uma existência digna.

Além disso, a redação sugerida não enfrenta de forma satisfatória questões práticas e constitucionais relevantes, como a definição de critérios técnico-probatórios para aferição do valor de mercado do imóvel, a disciplina do direito à moradia no período compreendido entre a penhora e a efetiva alienação judicial, a compatibilização do novo inciso com o regime geral de impenhorabilidades do CPC/2015 e a harmonização da alteração pontual da Lei nº 8.009/1990 com os princípios da proporcionalidade, da isonomia e da proteção da confiança legítima.

A escolha por alterar apenas a Lei do Bem de Família, sem a correspondente revisão sistemática das normas processuais executivas, tende a gerar antinomias, lacunas de regência e insegurança na aplicação prática do dispositivo, com potencial aumento de

litigiosidade, e abre margem para eventuais questionamentos de constitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal.

Some-se a isso o fato de que o histórico legislativo em torno de tentativas anteriores de relativizar a impenhorabilidade do bem de família de elevado valor, como no PL nº 51/2006 e na Emenda nº 358 ao anteprojeto do CPC/2015, evidencia a sensibilidade constitucional do tema e já deu ensejo, inclusive, a veto presidencial fundado justamente na preservação do padrão de proteção conferido pelo legislador à moradia familiar.

Diante desse quadro, afigura-se que o mérito central da iniciativa – abrir espaço para discussão mais transparente e democrática sobre a possibilidade de penhora de imóveis residenciais de elevado valor, sem comprometer o núcleo essencial do direito à moradia – é juridicamente relevante e merece prosseguir em debate legislativo. Todavia, os termos específicos em que hoje redigido o Projeto de Lei nº 4.697/2025 revelam-se insuficientes para garantir a compatibilidade da nova disciplina com a Constituição Federal, notadamente com os arts. 1º, III, 5º, LIV e 6º, bem como com o modelo constitucional de processo que exige, de um lado, efetividade na tutela do crédito e, de outro, preservação concreta do patrimônio mínimo do devedor. Mantida a atual formulação, há risco significativo de o dispositivo vir a ser declarado inconstitucional, seja por violar a proporcionalidade e a isonomia ao adotar critério objetivo descolado das realidades regionais e socioeconômicas, seja por esvaziar, em hipóteses não adequadamente delimitadas, a proteção legal da moradia familiar, sem que se assegure, de modo rigoroso, a preservação de condições mínimas de vida digna aos executados.

Em conclusão, entende-se que o Projeto de Lei nº 4.697/2025 não deve ser aprovado tal como se encontra, recomendando-se o seu aperfeiçoamento na instância legislativa competente para aprofundamento do debate técnico. Sugere-se que, no curso dessa discussão, sejam reavaliados: (i) o critério puramente numérico e nacional de definição de “imóvel de alto padrão”; (ii) a necessidade de previsão de mecanismos de aferição casuística, por perícia e contraditório, capazes de preservar, em cada caso concreto, o núcleo essencial do direito à moradia; e (iii) a harmonização da nova disciplina com o CPC/2015 e com a jurisprudência consolidada dos Tribunais Superiores.

É o parecer, *sub censura*.

Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2025.

ARTHUR VINÍCIUS RIBEIRO WELCMAN¹⁶
Membro da Comissão de Direito das Famílias e Sucessões do IAB

¹⁶ Bacharel em Direito pela FND/UFRJ. Advogado. email: arthurvrw.fnd@gmail.com.