

Questões polêmicas quanto ao bem de família legal: estudo em homenagem ao Ministro Antonio Carlos Fereira

Fernanda Tartuce

*Doutora e Mestra em Direito Processual pela USP.
Professora no Programa de Mestrado, coordenadora e docente em cursos de especialização na Escola Paulista de Direito.
Presidenta das Comissões de Processo Civil do Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM) e de Mediação do Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCont).
Vice-presidente da Comissão de Mediação do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP) e do Centro de Estudos Avançados de Processo (CEAPRO).
Membra do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP) e da ABEP (Associação Brasileira Elas no Processo).
Advogada, mediadora, árbitra e autora de publicações jurídicas.*

Flavio Tartuce

*Pós-Doutor e Doutor em Direito Civil pela Faculdade de Direito da USP.
Mestre em Direito Civil Comparado e Especialista em Direito Contratual pela PUCSP.
Coordenador do programa de mestrado da Escola Paulista de Direito (EPD).
Coordenador e professor dos Cursos de Pós-graduação lato sensu em Direito Contratual, Direito Civil e Processual Civil, Direito de Família e das Sucessões e Direito Civil e do Consumidor da Escola Paulista de Direito.
Conselheiro Federal da OAB, pela OABSP.
Relator Geral da Comissão de Juristas para a Reforma do Código Civil, nomeado pelo Senado Federal.
Autor, entre outras obras, da coleção Direito civil, em seis volumes, do Manual de Direito Civil e do Código Civil Comentado, todos editados pelo Grupo GEN.
Atua como advogado, consultor jurídico, parecerista e árbitro das principais Câmaras Arbitrais brasileiras.*

RESUMO

O artigo analisa o bem de família legal, disciplinado pela Lei nº 8.009/1990, destacando sua função de proteção à moradia e à dignidade da pessoa humana. Os autores explicam o tratamento dualista do instituto, diferenciando o bem de família legal — automático e de ordem pública — do voluntário, previsto no Código Civil. Defendem, ainda, que a impenhorabilidade do bem de família é regra cogente, apenas afastada nas hipóteses expressas em lei. O estudo aprofunda as exceções previstas no art. 3º da Lei n. 8.009/1990, abordando polêmicas jurisprudenciais sobre financiamentos, pensões alimentícias, dívidas tributárias, hipotecas e, especialmente, a penhora do bem do fiador em contratos de locação. Os autores concluem pela necessidade de revogação do inciso VII do referido artigo, dada a instabilidade gerada pela divergência entre o direito à moradia e a livre iniciativa.

Palavras-chave: Bem de família. Impenhorabilidade. Lei n. 8.009/1990. Jurisprudência.

ABSTRACT

This article analyzes the legal family home, regulated by Law No. 8.009/1990, highlighting its role in protecting housing and human dignity. The authors explain the dualistic approach to this institution, distinguishing the legal family home—automatic and of public order—from the voluntary home, provided for in the Civil Code. They argue that the non-attachability of family home is a mandatory rule, only waived in cases expressly provided for by law. The study delves into the exceptions provided for in Article 3 of Law No. 8.009/1990, addressing controversial case law regarding financing, alimony payments, tax debts, mortgages, and, especially, the seizure of the guarantor's property in lease agreements. The authors conclude that Section VII of the aforementioned article should be repealed, given the instability generated by the divergence between the right to housing and free enterprise.

Keywords: Family home. Non-attachability. Law n. 8.009/1990. Jurisprudence.

Sumário: 1. Conceito e tratamento dualista do bem de família. 2. A proteção do bem de família da Lei n. 8.009/1990 como norma cogente ou de ordem pública. 3. Exceções à impenhorabilidade do bem de família. Estudo do art. 3º da Lei n. 8.009/1990 e algumas polêmicas jurisprudenciais. Referências.

1 Conceito e tratamento dualista do bem de família

O bem de família pode ser conceituado como o imóvel utilizado como residência da entidade familiar, decorrente de casamento, união estável, entidade monoparental, ou entidade de outra origem, protegido por previsão legal específica. Na realidade jurídica nacional, faz-se interpretação extensiva de proteção da moradia para atingir o imóvel onde reside pessoa solteira, separada ou viúva, conforme se retira da Súmula n. 364 do Superior Tribunal de Justiça.

Originariamente e na perspectiva histórica, ensina Álvaro Villaça Azevedo que “pode-se dizer, seguramente, que o bem de família nasceu com tratamento jurídico específico, na República do Texas, sendo certo que, no Direito Americano, desponha ele como uma pequena propriedade agrícola, residencial, da família, consagrada à proteção desta”.¹ Trata-se da proteção do *homestead* (que significa *local do lar*).

Como se sabe, duas são as formas de bem de família previstas no ordenamento jurídico brasileiro, a gerar um *tratamento legal dualista*. A primeira delas é a modalidade do *bem de família voluntário ou convencional*, com tratamento no Código Civil de 2002 entre os seus arts. 1.711 a 1.722. A segunda é o *bem de família legal*, regulado pela Lei n. 8.009/1990, baseada no trabalho acadêmico do Professor Álvaro Villaça Azevedo.

As duas categorias não se confundem quanto aos seus tratamentos legais, notadamente em relação às exceções à impenhorabilidade. Portanto, as duas modalidades de bem de família coexistem no sistema jurídico brasileiro, como consta na Edição n. 200 da ferramenta *Jurisprudência em Teses*, do STJ:

os bens de família legal (Lei n. 8.009/1990) e voluntário/convencional (arts. 1.711 a 1.722 do Código Civil) coexistem de forma harmônica no ordenamento jurídico; o primeiro, tem como instituidor o próprio Estado e volta-se para o sujeito de direito (entidade familiar) com o propósito de resguardar-lhe a dignidade por meio da proteção do imóvel que lhe sirva de residência; já o segundo, decorre da vontade de seu instituidor (titular da propriedade) e objetiva a proteção do patrimônio eleito contra eventual execução forçada de dívidas do proprietário do bem (tese n. 1).

¹ AZEVEDO, 1974, p. 19. Trata-se da tese de doutorado do jurista, defendida na Universidade de São Paulo.

Como elucida a mesma publicação, a segunda modalidade dispensa qualquer ato formal ou de registro: “o bem de família legal dispensa a realização de ato jurídico para sua formalização, basta que o imóvel se destine à residência familiar; o voluntário, ao contrário, condiciona a validade da escolha do imóvel à formalização por escritura pública ou por testamento” (Edição n. 200 do *Jurisprudência em Teses* do STJ, tese n. 2).

No que diz respeito à primeira modalidade, o bem de família voluntário pode ser instituído pelos cônjuges, pela entidade familiar ou por terceiro, mediante escritura pública ou testamento, não podendo ultrapassar essa reserva um terço do patrimônio líquido das pessoas que fazem a instituição (Código Civil, art. 1.711). O limite estabelecido pela legislação visa proteger eventuais credores. Ainda pelo que consta da parte final desse dispositivo, o bem de família convencional não revogou o bem de família legal, coexistindo ambos em nosso ordenamento jurídico. No caso de instituição por terceiro, os cônjuges devem aceitar expressamente o benefício.

De todo modo, a Comissão de Juristas instituída no Senado Federal para a Reforma e Atualização do Código Civil propõe a revogação expressa do interregno entre os artigos 1.711 e 1.722 do Código Civil, que tratam do bem de família voluntário ou convencional. Como consequência, deve também ser revogado expressamente o seu tratamento na Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973, art. 167, inc. II, item 85, e o seu Capítulo XI, com os arts. 260 a 265). Os motivos apontados pela Subcomissão de Direito de Família foram os seguintes: “a) pequena incidência prática (baixo uso) do instituto; b) existência da Lei n. 8.009/1990, que dispensa tratamento mais eficaz e automático ao bem de família; c) cuidar-se de instrumento jurídico muito complexo, acessível mormente por famílias abastadas”. A proposição foi aceita com unanimidade pela Relatoria Geral e por todos os membros da Comissão, não tendo havido qualquer resistência em sentido contrário.

De fato, o bem de família convencional não tem aplicação prática, sendo o cerne principal deste estudo o bem de família legal, tema sobre o qual o homenageado já participou de importantes julgamentos.

2 A proteção do bem de família da Lei n. 8.009/1990 como norma cogente ou de ordem pública

No que concerne ao bem de família legal, prevê o art. 1.º da Lei n. 8.009/1990 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, salvo nas hipóteses previstas nesta lei”.

Essa previsão configura uma importante *norma de ordem pública* que protege tanto a família quanto a pessoa humana. Tal fato justifica a Súmula 205 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a Lei n. 8.009/1990 tem eficácia retroativa e atinge as penhoras constituídas antes da sua entrada em vigor; trata-se da denominada *retroatividade motivada ou justificada* em prol das normas de ordem pública.

Por se tratar de norma de ordem pública de índole processual, a impenhorabilidade do bem de família legal pode ser conhecida de ofício pelo juiz².

De toda sorte, nos termos do Código Processual em vigor, antes do conhecimento de ofício, o julgador deve ouvir as partes, instaurando o contraditório. Como é notório, o art. 10 do CPC veda a prolação das chamadas *decisões-surpresa* em prol da boa-fé objetiva processual, estabelecendo que “o juiz não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício”.

Como outra ilustração da amplitude da norma, antes da arrematação do bem a alegação de impenhorabilidade pode ser

² Dentre os numerosos julgados nesse sentido, vale destacar os seguintes: STJ, AgInt-AREsp 2.753.981, Proc. 2024/0353424-4, MG, Quarta Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJE 10/04/2025; TJMG, AI 2070271-89.2025.8.13.0000, Décima Terceira Câmara Cível, Rel^a Des^a Maria Luiza Santana Assunção, Julg. 28/08/2025, DJEMG 03/09/2025; TJRS, AI 5114635-25.2025.8.21.7000, Camaquã, Vigésima Câmara Cível, Rel. Des. Dilso Domingos Pereira, Julg. 21/08/2025, DJERS 29/08/2025; TRF 6^a R., AC 0017122-56.2003.4.01.0000, MG, Rel^a Des^a Fed. Mônica Sifuentes, Julg. 22/08/2025, Publ. PJe 28/08/2025; TJSC, APL 0300282-63.2019.8.24.0063, Terceira Câmara de Direito Comercial, Rel^a Des^a Dinart Francisco Machado, Julg. 14/08/2025; TJDF, AI 0702939-66.2024.8.07.9000, Ac. 2011118, Terceira Turma Cível, Rel^a Des^a Fátima Rafael, Julg. 25/06/2025, Publ. PJe 03/07/2025; TJGO, AI 5543122-95.2025.8.09.0137, Quinta Câmara Cível, Rel. Des. Fernando de Mello Xavier, DJEGO 28/08/2025; TJMT, AI 1011397-85.2025.8.11.0000, Primeira Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Márcio Aparecido Guedes, Julg. 11/07/2025, DJMT 11/07/2025; e TJSP, AI 2175856-70.2025.8.26.0000, Sorocaba, Trigésima Oitava Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Spencer Almeida Ferreira, Julg. 16/06/2025.

feita por simples petição, não sendo o caso de preclusão processual (nesse sentido, ver: STJ; AgInt-REsp 1.919.207; Proc. 2021/0028427-0; ES; Terceira Turma; Rel. Min. Moura Ribeiro; DJE 22/03/2023).

Ademais, tem-se entendido que o bem de família é irrenunciável, ou seja, o seu oferecimento à penhora não torna o bem objeto de constrição, justamente por envolver matéria cogente (nesse sentido, ver, por todos: STJ; AgRg-Ag 1.355.749; Proc. 2010/0177316-2; SP; Quarta Turma; Rel. Min. Marco Buzzi; DJE 01/06/2015).

Como se percebe, a jurisprudência nacional vem entendendo há tempos que o bem de família legal quebra alguns paradigmas processuais. Essa percepção encontra no CPC vigente mais um fundamento: a norma fundamental do art. 8.º, que determina ao julgador o dever de levar em conta a dignidade da pessoa humana ao aplicar o ordenamento jurídico. Nesse contexto, uma das aplicações desse princípio constitucional nas relações privadas diz respeito à proteção do bem de família.

3. Exceções à impenhorabilidade do bem de família. Estudo do art. 3º da Lei n. 8.009/1990 e algumas polêmicas jurisprudenciais

Como assunto de grande relevância e cerne principal deste texto, as exceções à impenhorabilidade consagradas no art. 3.º da Lei n. 8.009/1990 precisam ser analisadas de forma detalhada.

Advirta-se, contudo e de imediato, que o inciso I da regra tratava dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias. Aqui se incluíam os empregados domésticos e os empregados da construção civil, no caso de aumento da área construída do imóvel, desde que houvesse vínculo de emprego. Não havendo tal vínculo, o Superior Tribunal de Justiça vinha entendendo que a exceção não se aplicaria, como na hipótese de contratação de empreiteiro que contratou os empregados para a obra no imóvel (STJ, REsp 644.733/SC, 1.ª Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, Rel. p/ o Acórdão Min. Luiz Fux, j. 20.10.2005, DJ 28.11.2005, p. 197). De todo modo, esse dispositivo foi revogado expressamente pelo art. 46 da Lei Complementar 150/2015, que regulamentou os direitos trabalhistas dos trabalhadores domésticos.

Sendo assim, como primeira exceção à impenhorabilidade em vigor, tem-se o titular do crédito decorrente de financiamento destinado à construção ou aquisição do imóvel, no limite dos

créditos e acréscimos decorrentes do contrato. Para o Superior Tribunal de Justiça, com base nessa exceção, deve-se afastar a impenhorabilidade do bem de família em obrigação assumida para obras de condomínio. No caso concreto julgado, consta o seguinte:

hipótese em que a recorrida é titular de crédito vinculado a negócio jurídico que, embora não implique a transmissão da propriedade, está estritamente ligado à sua aquisição, na medida em que o aporte financeiro vertido à associação é indispensável à efetiva construção do imóvel de todos os associados com suas respectivas áreas comuns, aporte esse sem o qual os recorrentes sequer teriam a expectativa de concretizar a titularidade do bem de família, tendo em vista a falência da construtora originariamente contratada para aquela finalidade. Se todos os associados se obrigaram perante a associação a custear o término da construção do todo, isso é, das três torres que compõem o condomínio, não há como imputar os pagamentos realizados por cada um dos associados a uma determinada torre ou unidade. Assim como outros associados cumpriram a obrigação de contribuir para a construção da torre onde se localiza a unidade dos recorrentes, estão estes igualmente obrigados a contribuir para a construção das demais torres e devidas unidades, sendo inadmissível, à luz da boa-fé objetiva, que, a pretexto de proteger o bem de família dos recorrentes, se sacrifiquem outros possíveis bens de família de tantos outros associados.³

Em outro entendimento que merece ser citado, a Quarta Turma do STJ concluiu que, entre as exceções à impenhorabilidade do bem de família previstas nesse comando, incluem-se as dívidas relativas à empreitada para construção parcial do imóvel. Como constou na ementa, com importante interpretação da lei,

para os efeitos estabelecidos no dispositivo legal (inciso II do art. 3º da Lei nº 8.009/90), o financiamento referido pelo legislador abarca operações de crédito destinadas à aquisição ou

³ STJ, REsp 1.658.601/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 13.08.2019.

construção do imóvel residencial, podendo essas serem *stricto sensu* – decorrente de uma operação na qual a financiadora, mediante mútuo/empréstimo, fornece recursos para outra a fim de que essa possa executar benfeitorias ou aquisições específicas, segundo o previamente acordado – como aquelas em sentido amplo, nas quais se inclui o contrato de compra e venda em prestações, o consórcio ou a empreitada com pagamento parcelado durante ou após a entrega da obra, pois todas essas modalidades viabilizam a aquisição/construção do bem pelo tomador que não pode ou não deseja pagar preço à vista.⁴

Outro julgado, de 2022, confirmou a premissa e aplicou essa exceção para a empreitada global:

da exegese do comando do art. 3º, II, da Lei n.º 8.009/90, fica evidente que a finalidade da norma foi coibir que o devedor se escude na impenhorabilidade do bem de família para obstar a cobrança de dívida contraída para aquisição, construção ou reforma do próprio imóvel, ou seja, de débito derivado de negócio jurídico envolvendo o próprio bem. Portanto, a dívida relativa a contrato de empreitada global, porque viabiliza a construção do imóvel, está abrangida pela exceção prevista no art. 3.º, II, da Lei n.º 8.009/90.⁵

Percebe-se, pelos arestos destacados, que o debate relativo ao antigo inciso I do art. 3º da Lei n. 8.009/1990, hoje revogado, recebeu um novo dimensionamento que soa correto.

Como última nota a respeito do tema, tem-se entendido que a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista para o crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel estende-se ao imóvel adquirido com os recursos oriundos da venda daquele bem (STJ, REsp 1.935.842/PR, 3.ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22.06.2021, DJe 25.06.2021).

⁴ STJ, REsp 1.221.372/RS, 4.ª Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 15.10.2019, DJe 21.10.2019.

⁵ STJ, REsp 1.976.743/SC, 3.ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 08.03.2022, DJe 11.03.2022.

O inciso III do art. 3º da Lei n. 8.009/1990, como segunda exceção em vigor, trata do credor de pensão alimentícia, seja ela decorrente de alimentos convencionais, legais – de Direito de Família –, ou indenizatórios – nos termos do art. 948, inc. II, do Código Civil⁶. A respeito desses alimentos indenizatórios, a questão não é pacífica. Todavia, ficamos com os julgados que entendem pela exceção à impenhorabilidade em casos tais (ver: STJ, AgInt-AREsp 2.450.193, SP, Rel^a Min. Maria Isabel Gallotti, DJE 27/03/2025; REsp 2.157.286, DF, Rel^a Min. Nancy Andrighi; j. 10/09/2024, DJe 12/09/2024; e REsp 1.186.228/RS, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 04.09.2012, publicado no seu *Informativo* n. 503). Cumpre anotar que o STJ não inclui entre tais débitos alimentares os honorários advocatícios, conforme se extrai de julgado publicado no seu *Informativo* n. 469, de abril de 2011 (STJ, REsp 1.1826.108/MS, Rel. Min. Aldir Passarinho, j. 12.04.2011).

Importante destacar que esse inciso III do art. 3º da Lei n. 8.009/1990 foi alterado pela Lei n. 13.144/2015, passando a mencionar a proteção dos direitos sobre o bem de família do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida. Em suma, em tais casos as dívidas alimentares não têm o condão de quebrar a impenhorabilidade do bem de família. Fica em dúvida a necessidade da nova lei, pois essa proteção da meação do cônjuge e do companheiro já era extraída das regras relativas ao regime de bens.

O quarto inciso de exceção à impenhorabilidade, terceira hoje em vigor, trata da cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em relação ao imóvel familiar. Aqui se enquadra, de início, a dívida de IPTU – desde que proveniente do próprio imóvel que se pretende penhorar (STJ, REsp 1.332.071/SP, 3.^a Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 18.02.2020, DJe 20.02.2020).

Ademais, quando há menção às contribuições relativas ao imóvel, segundo a jurisprudência, estão incluídas as dívidas decorrentes do condomínio, eis que esse inciso trata das obrigações *propter rem* ou ambulatorias (STF, RE 439.003/SP, Rel. Eros Grau, j. 06.02.2007, *Informativo* n. 455, 14.02.2007). Nota-se que o Supremo Tribunal Federal considerou que o caso é de interpretação declarativa e não extensiva; realmente, se o caso fosse

⁶ Para se aprofundar sobre o estudo dos alimentos, conferir: TARTUCE, Fernanda. *Processo Civil no Direito de Família – Teoria e Prática*. 8ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Método, 2024, p. 204 e ss.

de interpretação extensiva, a exceção não se aplicaria, pois não se pode sacrificar a moradia, valor constitucional, com tal técnica de interpretação.

Nessa mesma linha, entendeu o Superior Tribunal de Justiça que a exceção não se aplica no caso de dívidas de associações de moradores em condomínios fechados de casas, hipótese não abarcada na previsão em comento, sendo descabida a ampliação do texto legal em tais casos, até porque a norma é de exceção (STJ, REsp 1.324.107/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 13.11.2012, publicado no seu *Informativo* n. 510).

Entende tal Corte que o bem de família dos condôminos deve responder por dívidas relativas à responsabilidade civil do condomínio quando este último não tiver bens suficientes para satisfazer a obrigação. Nos termos do aresto,

as despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações *propter rem* e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou seja, titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel. Portanto, uma vez ajuizada a execução em face do condomínio, se inexistente patrimônio próprio para satisfação do crédito, podem os condôminos ser chamados a responder pela dívida, na proporção de sua fração ideal. O bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino, nos termos da ressalva inserta na Lei n. 8.009/1990 (art. 3.º, IV).⁷

Como última nota sobre esse inciso, merece destaque o entendimento da Corte no sentido de que a dívida de aluguel existente entre condôminos constitui obrigação *propter rem*, quebrando a proteção relativa ao bem de família:

(...). É dominante a jurisprudência no STJ que a natureza *propter rem* da obrigação afasta a

⁷ STJ, REsp 1.473.484/RS, 4.ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 21.06.2018, DJe 23.08.2018.

impenhorabilidade do bem de família. Precedentes. Constituem determinantes da obrigação de natureza *propter rem*: a vinculação da obrigação com determinado direito real; a situação jurídica do obrigado; e a tipicidade da conexão entre a obrigação e o direito real. A primazia da posse sobre a forma de exercício da copropriedade e a vedação do enriquecimento ilícito são dois fatores que geram dever e responsabilidade pelo uso exclusivo de coisa comum. Precedentes. A posse exclusiva (uso e fruição), por um dos coproprietários, é fonte de obrigação indenizatória aos demais coproprietários, porque fundada no direito real de propriedade. A obrigação do coproprietário de indenizar os demais que não dispõe da posse independe sua declaração de vontade, porque decorre tão somente da cotitularidade da propriedade⁸.

Também há exceção para a impenhorabilidade no caso da execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar (art. 3º, inc. V, da Lei n. 8.009/1990). O Superior Tribunal de Justiça, há tempos, tem afastado a penhora do bem de família nos casos de hipoteca oferecida por membro da entidade familiar visando garantir dívida de sua empresa individual⁹.

Essa correta interpretação é no sentido de que a exceção somente se aplica se a hipoteca for instituída no interesse de ambos os cônjuges ou de toda a entidade familiar. De todo modo, se a hipoteca for dada em garantia de dívida de pessoa jurídica da qual ambos os cônjuges são os únicos sócios, presume-se o interesse deles no gravame, aplicando-se a exceção. Em resumo, consolidou-se na Segunda Seção do Tribunal da Cidadania que:

a) o bem de família é impenhorável, quando for dado em garantia real de dívida por um dos sócios da pessoa jurídica devedora, cabendo ao credor o ônus da prova de que o proveito se reverteu à entidade familiar; e b) o bem de família é penhorável, quando os únicos sócios da empresa devedora são os titulares do imóvel hipotecado, sendo ônus dos

⁸ STJ, REsp 1.888.863/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Min. Nancy Andrighi, j. 10.05.2022, DJe 20.05.2022.

⁹ STJ, Ag. Rg. no Ag 597.243/GO, 4.ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 03.02.2005, DJ 07.03.2005, p. 265.

proprietários a demonstração de que a família não se beneficiou dos valores auferidos¹⁰.

Sucessivamente, em 2025, em julgamento da Corte Especial em que foi relator o homenageado, ficaram firmadas as seguintes premissas para os necessários fins de repercussão geral:

I) A exceção à impenhorabilidade do bem de família nos casos de execução de hipoteca sobre o imóvel, oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar, prevista no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990, restringe-se às hipóteses em que a dívida foi constituída em benefício da entidade familiar; II) Em relação ao ônus da prova, a) se o bem for dado em garantia real por um dos sócios de pessoa jurídica, é, em regra, impenhorável, cabendo ao credor o ônus de comprovar que o débito da pessoa jurídica se reverteu em benefício da entidade familiar; e b) caso os únicos sócios da sociedade sejam os titulares do imóvel hipotecado, a regra é da penhorabilidade do bem de família, competindo aos proprietários demonstrar que o débito da pessoa jurídica não se reverteu em benefício da entidade familiar¹¹

O assunto, portanto, atingiu a necessária estabilidade, para os devidos fins práticos, com o protagonismo do nosso homenageado, Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Ainda a destacar, a Corte Superior, dando interpretação restritiva a essa exceção em análise, concluiu que a norma não alcança os casos em que a pequena propriedade rural é dada como garantia de dívida porque tal propriedade encontra proteção contra a penhora no art. 5º, XXVI, da Constituição Federal, dispositivo que deve prevalecer na espécie, não incidindo a norma excepcional ora em estudo¹². Para o próprio Tribunal da Cidadania, a exceção aplica-se mesmo se a hipoteca não estiver registrada:

¹⁰ STJ, EAREsp 848.498/PR, 2.ª Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 25.04.2018, DJe 07.06.2018.

¹¹ STJ, REsp. 2.093.929-MG, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, por unanimidade, julgado em 5/6/2025, DJEN 13/6/2025 - Tema 1261 e REsp 2.105.326/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, por unanimidade, julgado em 5/6/2025, DJEN 13/6/2025 - Tema 1261.

¹² STJ, REsp 1.115.265/RS, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 24.04.2012, *Informativo* n. 496.

a ausência de registro da hipoteca em cartório de registro de imóveis não afasta a exceção à regra de impenhorabilidade prevista no art. 3.º, V, da Lei n. 8.009/1990, a qual autoriza a penhora de bem de família dado em garantia hipotecária na hipótese de dívida constituída em favor de entidade familiar. Isso porque, “se a ausência de registro da hipoteca não a torna inexistente, mas apenas válida *inter partes* como crédito pessoal, a ausência de registro da hipoteca não afasta a exceção à regra de impenhorabilidade prevista no art. 3.º, V, da Lei n. 8.009/1990”¹³.

Também constitui exceção à impenhorabilidade, prevista no inciso VI, do art. 3º da Lei n. 8.009/1990, o caso de o imóvel ter sido adquirido como produto de crime ou para a execução de sentença penal condenatória de ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

Conforme algumas decisões do Superior Tribunal de Justiça, há necessidade de uma expressa e prévia sentença penal condenatória para que a indenização por ato ilícito quebre a proteção do bem de família (por todas: STJ, REsp 1.823.159/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 13.10.2020, DJe 19.10.2020; e REsp 711.889/PR, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 22.06.2010, *Informativo* n. 440 do STJ). Todavia, em 2016, foi publicado *decisum* em sentido diverso quanto ao bem adquirido como produto de crime nos seguintes termos:

(...). À incidência da norma inserta no inciso VI do art. 3.º da Lei n. 8.009/1990, isto é, da exceção à impenhorabilidade do bem de família em virtude de ter sido adquirido com o produto de crime, forçoso reconhecer a dispensa de condenação criminal transitada em julgado, porquanto inexistente determinação legal neste sentido. Afinal, caso fosse a intenção do legislador exigir sentença penal condenatória para a exceção prevista na primeira parte do inciso VI, teria assim feito expressamente, como o fez com a segunda parte do referido dispositivo. Logo, não havendo determinação expressa na lei no sentido de que a exceção (bem adquirido com produto de crime)

¹³ STJ, REsp 1.455.554/RN, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 14.06.2016, DJe 16.06.2016, publicado no seu *Informativo* n. 585,

exija a existência de sentença penal condenatória, temerário seria adotar outra interpretação, sob pena de malograr o propósito expressamente almejado pela norma, direcionado a não estimular a prática ou reiteração de ilícitos. Assim, o cometimento de crime e o fato de o imóvel ter sido adquirido com seus proveitos é suficiente para afastar a impenhorabilidade do bem de família¹⁴.

Como se pode perceber, há divergência na Corte Superior a respeito do tema, sendo necessário pacificar a questão. O nosso entendimento está na linha da primeira conclusão, pela necessidade do trânsito em julgado da decisão condenatória para aplicar a exceção à tutela do bem de família, de modo a não sacrificar a tutela constitucional e material da moradia.

A última e controversa exceção, prevista no inciso VII, do art. 3º da Lei n. 8.009/1990, está relacionada à obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação de imóvel urbano, exceção que foi introduzida pelo art. 82 da Lei n. 8.245/1991.

Em relação a ela, sempre divergiram doutrina e jurisprudência no que tange à sua suposta inconstitucionalidade. A problemática foi inicialmente debatida pelo Supremo Tribunal Federal entre os anos de 2005 e 2006.

Em decisão monocrática do ano de 2005, o então Ministro Carlos Velloso entendeu ser inconstitucional a norma, tese a qual se filiou (nesse sentido, ver: STF, RE 352.940/SP, Rel. Min. Carlos Velloso, j. 25.04.2005) pelos seguintes fundamentos: a) a festejada proteção da moradia e da dignidade humana, ambas retiradas do art. 6º do Texto Maior; b) a lesão à isonomia e à razoabilidade, uma vez que o locatário, devedor principal, não perde o bem de família, ao contrário do fiador. Ora, sabe-se que a fiança é contrato acessório e, como tal, não pode trazer mais obrigações que o contrato principal.

Todavia, o plenário do Supremo Tribunal Federal julgou a situação em 8 de fevereiro de 2006 e, por maioria de votos – 7 a 3 –, entendeu pela constitucionalidade da norma (nesse sentido, ver: STF, RE 407.688/SP, Rel. Min. Cezar Peluso, j. 08.02.2006). Primeiro, porque a lei do bem de família é clara ao prever a possibilidade de penhora do imóvel de residência de fiador de locação de imóvel urbano, sendo esta regra inafastável. Em suma, quando o fiador assina o contrato, sabe que pode perder o bem

¹⁴ STJ, REsp 1.091.236/RJ, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 15.12.2015, DJe 1.º.02.2016.

de família. Ademais, entendeu-se que a norma protege o mercado imobiliário, devendo ainda ter aplicação, nos termos do art. 170 da CF/1988.

Apesar do julgamento pelo STF, muitos Tribunais Estaduais passaram a se filiar ao entendimento da inconstitucionalidade.

No final de 2014, o STJ julgou a situação em sede de incidente de recursos repetitivos visando afastar essa tendência dos Tribunais Estaduais. Consoante publicação constante do *Informativo* n. 552 daquela Corte:

(...). É legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3.º, VII, da Lei 8.009/1990. A Lei 8.009/1990 instituiu a proteção legal do bem de família como instrumento de tutela do direito fundamental à moradia da entidade familiar e, portanto, indispensável à composição de um mínimo existencial para uma vida digna. Nos termos do art. 1.º da Lei 8.009/1990, o bem imóvel destinado à moradia da entidade familiar é impenhorável e não responderá pela dívida contraída pelos cônjuges, pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas no art. 3.º da aludida norma. Nessa linha, o art. 3.º excetua, em seu inciso VII, a obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, isto é, autoriza a constrição de imóvel – considerado bem de família – de propriedade do fiador de contrato locatício. Convém ressaltar que o STF assentou a constitucionalidade do art. 3.º, VII, da Lei 8.009/1990 em face do art. 6.º da CF, que, a partir da edição da Emenda Constitucional 26/2000, incluiu o direito à moradia no rol dos direitos sociais (RE 407.688/AC, Tribunal Pleno, DJ 06.10.2006; e RE 612.360/RG, Tribunal Pleno, DJe 03.09.2010)¹⁵.

Em outubro de 2015, tal posição foi resumida na Súmula 549 da Corte, segundo a qual “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”. Com essa súmula, a questão parecia ter sido resolvida, pois o Código de Processo Civil vigente estabelece que tais enunciados do Superior Tribunal de Justiça vinculam os advogados (art. 332, inc. I) e

¹⁵ STJ, REsp 1.363.368/MS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 12.11.2014.

os juízes de primeira e segunda instância (art. 489, § 1.º, inc. VI), sendo necessária a observância do teor dos entendimentos sumulados do STJ por todos os Tribunais (art. 927, inc. IV).

De toda sorte, a demonstrar toda a instabilidade jurisprudencial sobre o tema, em 2018 surgiu nova decisão do Supremo Tribunal Federal concluindo pela inconstitucionalidade da previsão da penhora do bem de família do fiador em caso de locação não residencial, retomando os argumentos do Ministro Carlos Velloso. A ementa é da Primeira Turma do Tribunal, tendo sido prolatada por maioria e assim publicada no *Informativo* n. 906 da Corte Suprema:

Impenhorabilidade do bem de família e contratos de locação comercial. Não é penhorável o bem de família do fiador, no caso de contratos de locação comercial. Com base neste entendimento, a Primeira Turma, por maioria e em conclusão de julgamento, deu provimento a recurso extraordinário em que se discutia a possibilidade de penhora de bem de família do fiador em contexto de locação comercial. Vencidos os Ministros Dias Toffoli (relator) e Roberto Barroso que negaram provimento ao recurso. Resaltaram que o Supremo Tribunal Federal pacificou o entendimento sobre a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador por débitos decorrentes do contrato de locação. A lógica do precedente é válida também para os contratos de locação comercial, na medida em que – embora não envolva o direito à moradia dos locatários – compreende o seu direito à livre-iniciativa. A possibilidade de penhora do bem de família do fiador – que voluntariamente oferece seu patrimônio como garantia do débito – impulsiona o empreendedorismo, ao viabilizar a celebração de contratos de locação empresarial em termos mais favoráveis. Por outro lado, não há desproporcionalidade na exceção à impenhorabilidade do bem de família (Lei n.º 8009/1990, art. 3.º, VII). O dispositivo legal é razoável ao abrir a exceção à fiança prestada voluntariamente para viabilizar a livre-iniciativa¹⁶.

Diante dessa decisão e de outras, o Pleno do Supremo Tribunal Federal reconheceu a repercussão geral do assunto em

¹⁶ STF, RE 605.709/SP, Rel. Min. Dias Toffoli, Red. p/ ac. Min. Rosa Weber, j. 12.06.2018, *Informativo* n. 906 do STF.

março de 2021 nos autos do Recurso Extraordinário 1.307.334 (Tema 1.127). Em março de 2022, o STF julgou o tema concluindo ser constitucional a previsão legal da penhora do bem de família do fiador por força da livre iniciativa e da proteção do mercado, além do fato de que a Lei de Locação não faz distinção entre fiadores de locações residenciais e comerciais com relação à possibilidade da penhora do seu bem de família. Votaram nesse sentido os Ministros Roberto Barroso, Nunes Marques, Dias Toffoli, Gilmar Mendes, André Mendonça e Luiz Fux. Em sentido contrário, votaram os Ministros Edson Fachin, Ricardo Lewandowski, Rosa Weber e Cármen Lúcia sob o fundamento de que o direito constitucional à moradia deveria prevalecer sobre os princípios da livre iniciativa e da autonomia contratual, que podem ser resguardados de outras formas.

Ao final, foi ementada a seguinte tese em repercussão geral, que deve ser adotada para os devidos fins práticos: “é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”.

Na sequência, o Superior Tribunal de Justiça cristalizou a mesma posição em sede de julgamento de recursos repetitivos, ementando que a “tese definida no Tema 1127 foi a de que ‘é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial’. Nessa perspectiva, a Segunda Seção do STJ, assim como o fez o STF, deve aprimorar os enunciados definidos no REsp Repetitivo 1.363.368/MS e na Súmula 549 para reconhecer a validade da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação comercial, já que a lei não distinguiu entre os contratos de locação para fins de afastamento do bem de família (art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990)¹⁷”.

De todo modo, como palavras finais para este artigo, por todo esse panorama de dúvidas e incertezas no âmbito da jurisprudência, continuamos a entender que a melhor solução para a temática, de fato, é que tal dispositivo legal (Lei n. 8.009/1990, art. 3º, VII) seja revogado, resolvendo-se definitivamente a questão e afastando-se a grande instabilidade que sempre existiu sobre o tema.

¹⁷ STJ, REsp 1.822.040/PR, 2.ª Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, por unanimidade, j. 08.06.2022 – Tema 1.091.

Referências

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família**. São Paulo: José Bushatsky, 1974.

TARTUCE, Fernanda. **Processo Civil no Direito de Família – Teoria e Prática**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Método, 2024.

TARTUCE, Flavio. **Direito Civil**. Volume 1. Lei de Introdução e Parte Geral. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025.