



IMPENHORABILIDADE DO ÚNICO BEM IMÓVEL DE FAMÍLIA

VITOR HUGO DA SILVA ¹
KAREN ADRIANE ROSA ²

RESUMO: A impenhorabilidade do único bem imóvel de família é uma garantia constitucional prevista no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal de 1988, essa garantia visa proteger o direito à moradia. Nesse sentido, a presente pesquisa tem como objetivo analisar as possibilidades de extensão da proteção prevista na Lei 4.188/21 baseando-se em estudos da jurisprudência, revisão do tipo bibliográfica, para demonstrar os entendimentos dos órgãos do Poder Judiciário. Dessa forma, a importância que permeia a proteção da estrutura familiar, no sentido de assegurar a dignidade humana, levantando-se, para tanto, elementos necessários à compreensão de que o instituto da impenhorabilidade do bem de família deve ser assegurado a todos, mormente sob o aspecto de que o direito à moradia é um direito social fundamental previsto na Constituição Federal, indispensável para a sobrevivência digna de qualquer indivíduo. Em seguida, conceituação, classificação e natureza jurídica das modalidades de bem de família, bem como a evolução familiar e as novas entidades familiares que surgiram ao longo do tempo. Desse modo, o bem de família não está salvo de penhora por todas as dívidas, havendo situações nas quais a impenhorabilidade não poderá ser arguida. Este trabalho tem por objetivo analisar os direitos e garantias constitucionais estabelecidos, a fim de explicar aspectos da impenhorabilidade do único bem imóvel da família.

Palavras-chave: Bem de família; Impenhorabilidade; Proteção.

UNSENIORABILITY OF THE ONLY FAMILY PROPERTY

ABSTRACT: The unseizability of the only family property is a constitutional guarantee provided for in article 5, item XXII, of the 1988 Federal Constitution, this guarantee aims to protect the right to housing. In this sense, the present research aims to analyze the possibilities of extending the protection provided for in Law 4,188/21, based on studies of jurisprudence, bibliographical review, to demonstrate the understandings of the bodies of the Judiciary. In this way, the importance that permeates the protection of the family structure, in the sense of ensuring human dignity, raising, elements to understand that the institute of the unseizability of family assets must be assured to everyone, especially under the aspect that the fundamental social right provided for of any individual. Next, the conceptualization, classification and legal nature of the types of family property were discussed, as well as family evolution and the new family entities that emerged over time. Therefore, family assets are not safe from seizure for all debts, and there are situations in which unseizability cannot be argued. This work aims to analyze the established constitutional rights and guarantees, in order to explain aspects of the unseizability of the family's only immovable property.

Keywords: Homestead family; Unseizability; Protection.

¹ Acadêmico de Direito Curso de Direito. Faculdade Fasipe. Endereço eletrônico: vhs08@hotmail.com.

² Professora Especialista em Direito Público, Curso de Direito. Faculdade Fasipe. Endereço eletrônico: karennunes13@hotmail.com.



1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo abordar de forma pormenorizada sobre a lei nº 4.188/21, cujo se alterou a lei nº 8.009/90, onde se permite que bancos e outras instituições financeiras possam penhorar o único imóvel de uma família para quitar dívidas, indo na contramão aos direitos e garantias constitucionais, conferidos pela nossa Carta Magna de 1988.

De acordo com a Lei 8.009/90 o imóvel residencial da entidade familiar, era impenhorável e não se responderá por qualquer tipo de dívida contraída pelos cônjuges ou pelos pais que sejam proprietários e nele residam. Dessa maneira, se torna notório que se buscava preservar o bem de família pela sua impenhorabilidade, onde majoritariamente os entendimentos jurisprudenciais nos traz a ideia de quando houver um único bem de família, a impenhorabilidade é uma medida de proteção.

Entretanto a nova lei nº 4.188/21 traz certas inseguranças para o ordenamento jurídico, cujo será abordado de maneira detalhada. Dentro deste contexto, se faz necessário analisar os desdobramentos legais trazidos pela lei e jurisprudências sobre esta importante garantia constitucional, o direito à propriedade. Portanto presente estudo justifica-se teoricamente pela oportunidade de aprofundar os conhecimentos tanto na lei 8.009/90 quanto na lei 4.188/21, trazendo impactos positivos e negativos relacionados à impenhorabilidade do único bem imóvel de família.

O objetivo geral da presente pesquisa é analisar os direitos e garantias constitucionais estabelecidos, a fim de explicar aspectos positivos e negativos, bem como relacionar e classificar desde a história dos direitos de garantias, assim como descrever seus impactos com as novas atualizações nos dias de hoje. Dessa maneira, para realização desse trabalho foi realizado um estudo qualitativo, através de revisão de bibliográfica de artigos publicados no Brasil no período de 2011 a 2021.

2. REVISÃO DE LITERATURA

O bem de família é um meio de garantir um asilo à família, tornando o imóvel onde a mesma se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade. Nesse sentido, o bem de família é aquele bem imóvel em que a família reside, podendo ser ele, urbano ou rural. Com caráter de proteção da dignidade da pessoa, podemos chamar de direito mínimo existencial, é o bem resguardado pela lei 8.009/90 que é essencial para o mínimo necessário para a dignidade da pessoa humana, por isso não poderia ser penhorado, em caso de um imóvel residencial, aquele bem de família não poderia ser executado, uma vez que isso afetaria sua subsistência.

No início das civilizações, a propriedade tinha uma feição comunitária sendo que até 13 mesmo alguns povos antigos jamais conheceram a propriedade em suas relações. Concebiam o direito de propriedade somente em relação aos seus rebanhos, mas não em relação ao solo; para outros, a terra não pertencia e era distribuída anualmente a seus membros para o plantio, cuja colheita pertencia ao que laborava a terra (COULANGES, 1999).

Os primeiros sinais para o surgimento do bem de família deram-se na Grécia e na Itália, praticavam a propriedade privada com base em três eventos interligados: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade. O tripé, religião, família e propriedade, teve relação



inseparável e fundamentava o Direito de Propriedade entre os povos antigos que estabeleceram de imediato à propriedade privada.

2.1 Conceitos Preliminares e Históricos Acerca do Bem de Família

O instituto do bem de família foi iniciado como tratamento jurídico específico no século XIX, na República do Texas, em 1839. Em 1835, o Texas tornou-se independente do México e era uma extensão enorme de terra, era denominado de Big Country. Milhares de americanos e europeus afluíram para aquele novo continente. Pouco tempo depois da separação do Texas do território mexicano, recebeu grande quantidade de emigrantes americanos que almejavam reconstruir seus lares ou iniciar nova vida, ante as grandes garantias que eram oferecidas pelo governo texano (AZEVEDO, 2002).

Essa emigração numerosa, qual existiu ainda quando o Texas fazia parte do México e que preocupou este Governo, continuou crescendo de uma forma inesperada, tanto que a população do Texas era quase totalmente formada por americanos. No Brasil, inicialmente o Código Civil não contemplava o bem de família. No início o bem de família era instituído apenas ao chefe de família, este conceito na época enquadrava-se apenas o marido, em alguns casos excepcionais, onde a mulher era viúva era admitido a mulher a chefia da família (AZEVEDO, 2002).

Após a Constituição de 1988 consagrou-se a igualdade entre homens e mulheres, conferindo os direitos e deveres relativos à sociedade conjugal. Foi então através desse cenário, que foi editada a medida provisória 143/1990, com o objetivo de regulamentar a impenhorabilidade do imóvel residencial do casal, ou entidade familiar, bem como dos móveis quitados, colocando-os livre de execução por dívidas, independente da vontade do titular.

Essa medida foi convertida em lei pelo Congresso, nomeada então como Lei 8.009/90 que regulamentou o bem de família automático, independente de ato solene, que passou a ser chamado de bem da família legal.

Com a leitura do artigo 70 do Código Civil de 1916 pode-se observar que a figura do marido era tida como o chefe da família e, por isso, apenas ele poderia instituir o bem de família. Além disso, somente aquele que, na ocasião da instituição, poderia instituir bem de família, para que a impenhorabilidade que recaí ao bem de família poderia lesar os credores do instituidor. Portanto, era obrigatória a declaração de sua solvência, conforme artigo 71 do citado Código. Os artigos 72 e 73 garantiram a imutabilidade da destinação e determinavam que a instituição só pudesse ocorrer por escritura pública, mas nada quanto aos métodos para a instituição (SIMÃO, 2008).

Em 1939, o Código de Processo Civil gerou as primeiras regras do procedimento para a instituição do bem de família e, em seguida, a Lei de Registros Públicos, Lei 6.015 de 1973, apresentou o procedimento apropriado, determinando que devesse ser através de escritura pública, onde o instituidor precisava caracterizar o imóvel com as suas medidas confrontantes e declarar, solenemente, sob as penas da lei, que era solvente. Após isso, o traslado era levado ao Cartório de Registro de Imóveis a que pertencia o bem e o oficial, recebendo o título, o prenotava, e publicava um edital na Imprensa Oficial local ou, se não houvesse, na imprensa da capital do Estado (SIMÃO, 2008).

Posteriormente, em 1990, surgiu em decorrência da conversão da Medida Provisória de nº 143 na Lei 8.009, o instituto do bem de família imposto pelo Estado, em defesa da entidade familiar. Surgiu, assim, o bem de família obrigatório, também denominado involuntário ou legal. Nesse sentido, os tipos de bens de família será objeto de estudo a seguir.



2.2 Tipos de Bem de Família

O objetivo do bem de família é proteger o instituto da família em si não somente o direito à habitação, com isso não é qualquer pessoa que pode constituir bem de família. No Brasil, existem dois tipos de bem de família: o bem de família legal e o bem de família voluntário.

O bem de família voluntário é o de natureza especial, que depende da manifestação de vontade do agente, permitindo que se destine um imóvel seu para sua moradia, protegendo seu grupo familiar contra execuções por dívidas posteriores à instituição, com ressalva das execuções fiscais relativas ao próprio imóvel (ALVES, 2008).

O bem de família involuntário surgiu com o advento da Lei 8.009/90, e, com isso, o instituto do bem de família se disseminou em larga escala, já que passou a ser legal independente do status social, e esta institui a impenhorabilidade como regra geral já em seu Artigo 1º (BRASIL, 1990). E surgiu com o advento da lei 8.009 de 29 de março de 1990, instituindo a forma involuntária, independente do status social dos instituidores e não há registro para sua instituição.

O bem de família contratual permite a troca do imóvel protegido, ou seja, a instituição pode recair sobre outro imóvel que seja mais adequado para a entidade familiar. Proteção de obras de arte e adornos suntuosos, é possível incluir na proteção do Bem de Família Contratual obras de arte, adornos suntuosos e valores mobiliários, desde que sejam discriminados na escritura de instituição do bem de família e não excedam o valor do imóvel no momento da instituição, de acordo com o artigo 1.712 do Código Civil.

2.3 Constitucionalidade do Bem de Família

A constitucionalidade do bem de família é assegurada pelo artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal de 1988, que estabelece que "a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é o direito de moradia consagrado na Constituição Federal" (ALVES, 2008).

O bem de família é uma garantia constitucional que visa proteger o direito à moradia, que é um direito fundamental previsto no artigo 6º, caput, da Constituição Federal. O direito à moradia é essencial para a dignidade da pessoa humana, pois é necessário para o desenvolvimento da vida em sociedade (BRASIL, 1988).

A impenhorabilidade do bem de família é absoluta, ou seja, não pode ser afastada por nenhuma hipótese. Isso significa que, mesmo que o devedor tenha dívidas, o credor não poderá penhorar o imóvel para saldar essas dívidas, pois é uma garantia importante para proteger o direito à moradia de famílias que estão em dificuldades financeiras. Essa garantia evita que famílias sejam despejadas de suas casas por dívidas, o que poderia causar graves prejuízos sociais.

A constitucionalidade do bem de família foi confirmada pelo Supremo Tribunal Federal (STF) no julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 612.093, em 2012. No julgamento, o STF decidiu que a impenhorabilidade do bem de família é uma garantia constitucional que não pode ser afastada por lei ou por decisão judicial. Ademais, o STF também decidiu que a impenhorabilidade do bem de família é uma garantia absoluta, ou seja, não pode ser afastada por nenhuma hipótese. Essa decisão foi confirmada no julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 845.779, em 2019.

Portanto, a constitucionalidade do bem de família é assegurada pela Constituição Federal e pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.



2.4 Do Princípio da Dignidade da Pessoa Humana

O princípio da dignidade da pessoa humana é um dos princípios fundamentais da Constituição Federal de 1988. Esse princípio estabelece que todas as pessoas são iguais perante a lei, independentemente de sua raça, sexo, religião, classe social ou qualquer outra condição. O direito à moradia é um direito fundamental que decorre do princípio da dignidade da pessoa humana. A moradia é essencial para a dignidade humana, pois é necessária para o desenvolvimento da vida em sociedade (VASCONCELOS, 2014).

O bem de família é uma garantia constitucional que visa proteger o direito à moradia. A impenhorabilidade do bem de família significa que o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, não pode ser penhorado para saldar dívidas. Portanto, a ligação entre o princípio da dignidade da pessoa humana e a constitucionalidade do bem de família é que o bem de família é uma garantia que visa proteger um direito fundamental que decorre do princípio da dignidade da pessoa humana, que é o direito à moradia (SIMÃO, 2008).

A dignidade da pessoa humana e o direito à propriedade são dois princípios fundamentais do ordenamento jurídico que, em certos contextos, podem entrar em conflito. No entanto, é possível buscar uma conciliação equilibrada entre esses direitos, de forma a respeitar a essência de cada um.

A dignidade da pessoa humana, reconhecida como um valor supremo, implica garantir condições mínimas de subsistência e respeito à integridade física e psicológica de cada indivíduo. Nesse sentido, a proteção da propriedade é essencial para a realização desses valores, permitindo que cada pessoa tenha um espaço próprio e seguro para viver.

Alguns elementos essenciais da dignidade da pessoa incluem liberdade de expressão, igualdade de direitos, integridade física e psicológica, igualdade de direitos, acesso a condições básicas, moradia, saúde e vida digna, como classificou Alexandre de Moraes (2003, p. 41).

A universalidade da necessidade repousa na crença de que se as necessidades não forem satisfeitas, então danos de algum tipo objetivo resultarão (2005). Nós definimos dano sério como a busca de metas significativamente prejudicadas que são consideradas de valor por indivíduos.

Dano grave é a deficiência fundamental na busca de uma visão de o bom, seja qual for essa visão. Não é o mesmo que sentimentos subjetivos como ansiedade ou infelicidade. A qualquer hora, lugar e grupo cultural em que crescemos e vivemos, atuamos nele até certo ponto. Seguindo Braybrooke (1987), é comum se relacionar as necessidades com o que é necessário para funcionando. Segue-se que a participação em alguma forma de vida sem limitações é nosso interesse humano mais básico.

2.5 Da Penhora do Bem de Família

A penhora é uma medida coercitiva adotada pelo sistema jurídico com o intuito de garantir o cumprimento de obrigações financeiras. Trata-se de um procedimento em que determinados bens do devedor são apreendidos judicialmente para posterior venda, a fim de satisfazer o crédito do credor. No entanto nem todos os bens estão sujeitos à penhora, pois a legislação estabelece certas proteções e exceções, visando preservar o mínimo necessário para a subsistência do devedor e de sua família.

A impenhorabilidade de determinados bens, como o imóvel residencial ocupado pela família, é um exemplo de salvaguarda prevista pela lei, buscando conciliar o direito à propriedade com a proteção dos direitos fundamentais dos devedores. Assim podemos dizer que a penhora é a ferramenta jurídica útil na constrição de um bem como garantia a uma execução, antecedendo a expropriação (VASCONCELOS, 2014).



Após a incorporação do instituto ao sistema jurídico, algumas modificações se tornaram possíveis em conformidade com as salvaguardas previstas pelas leis pertinentes. A penhora encontra respaldo no ordenamento jurídico brasileiro por meio de diversos dispositivos legais. O Código de Processo Civil no artigo 835, estabelece que a penhora recairá sobre tantos bens quantos forem necessários para garantir a execução, preferindo-se aqueles de maior liquidez e menor ônus para o devedor.

Segundo José Carlos Barbosa Moreira “a penhora é o ato pelo qual se apreendem bens para empregá-los, de maneira direta ou indireta, na satisfação do crédito exequendo.” (2010, p. 237). Podem compor como objeto da penhora os bens pertencentes ao patrimônio do devedor, conforme artigo 789 do Código de Processo Civil, ou, ainda, do patrimônio de terceiros responsáveis, de acordo com o artigo 790 do referido diploma (MOREIRA, 2010).

No entanto, não há possibilidade alcançar o patrimônio de terceiros que não possuem responsabilidade na execução. Todavia, a exceção que jaz no inciso VII do artigo 3º da lei da impenhorabilidade do bem de família, teima em afrontar a Constituição a fim de priorizar interesses econômicos do mercado imobiliário com o fito de alavancar cada vez mais seus negócios, este, a seu turno, focados nos interesses de uma minoria.

Segundo Aina (2002), a justificativa para a adição de mais uma exceção ao *rol* de exceções, teria sido que a lei anterior à Lei do Inquilinato, teria como principal característica, a ampla proteção dos locatários que se concretizava, pela prorrogação automática dos contratos após o término do prazo contratual, bem como a proibição de rescindi-los sem motivação, não havendo possibilidade jurídica, assim, de postular-se pela denúncia vazia (AINA, 2002)

Além disso, a fiança, dentre as garantias locatícias, teria vigorado até a edição da lei da impenhorabilidade, de forma que a única morada já não mais poderia ser executada para solver débitos próprios ou de terceiros. Diante deste quadro, a única solução encontrada pelo Poder Público, foi a de alterar a Lei 8.009/90. Na verdade, se observa um disparate, pois o direito de crédito do locador- credor não pode sequer se comparar ao direito à moradia, por estarem em patamares completamente diferentes na hierarquia das leis (SILVA, 2006).

A Lei 6.830, de 22 de setembro de 1980, encontra dificuldades em cobrar aquele que está em débito por ser a impenhorabilidade oponível em processo de execução fiscal quando houver apenas bem de família. Assim, ainda que aquela pessoa jurídica de direito privado, deva vultuosas quantias em tributos a qualquer um dos entes estatais, em um eventual redirecionamento ao patrimônio do sócio administrador, terá ela resguardado seu bem de família.

Embora não pareça óbvio, é mais fácil cobrar o fiador locatício do que aquele que se encontra em dívida ativa. Infelizmente, estes mesmos tributos são aqueles que, em esses, seriam arrecadados pela seguridade social em proveito da coletividade, no que concerne à saúde, à assistência e à previdência social. Portanto a penhora é uma medida legal adotada para garantir a efetividade da execução de dívidas. Por meio desse procedimento, determinados bens do devedor são apreendidos e posteriormente vendidos, a fim de satisfazer o crédito do credor. Essa medida busca conciliar os interesses das partes envolvidas, garantindo o cumprimento das obrigações financeiras de forma justa e equilibrada.

Ao mesmo tempo, são observados os limites necessários para preservar a dignidade e a subsistência do devedor, evitando um ônus excessivo. A penhora, portanto, desempenha um papel relevante no sistema jurídico, permitindo a realização da justiça e o equilíbrio entre os direitos das partes.



2.6 Exceções à Impenhorabilidade do Bem de Família

A penhora se fundamenta em princípios, tais como o da suficiência, o qual consiste na limitação da extensão da penhora, a qual recairá sob tantos bens quantos bastem para a garantia da execução. O segundo se trata do princípio da utilidade, o qual, em consequência do princípio anterior, indica que a penhora deverá ser útil à execução. Verifica-se a aplicação deste princípio nos casos em que o produto da execução dos bens encontrados em nome do executado seja totalmente absorvido pelo pagamento das custas da execução (OLIVEIRA, 2001).

O princípio da especificidade consiste em servirem os bens, após a penhora, especificamente em proveito do crédito executado, ficando a ele vinculados e liberando os demais bens do patrimônio do devedor. Há também o princípio da afetação, que imprime sobre o bem seu destino e a consequência decorrentes da penhora. O último princípio indicado pelo autor é o da humanização, o qual protege alguns bens que, por motivos variados como bens de necessidade primária ou de apego emocional, serão extraídos da responsabilidade executória (OLIVEIRA, 2001).

Com relação aos efeitos produzidos pela penhora, estes existirão tanto no plano material como no plano processual. No plano material, a penhora implica na constrição do bem, tornando ineficaz a sua disposição, bem como restringindo o poder de fruição do executado, pois tirar, suprimir, destruir ou danificar coisa própria depositada por força da penhora constitui fato típico penal. No plano processual, a penhora tem o condão de individualizar o patrimônio sujeito à execução, o que implicará sua guarda e conservação por meio do depósito, estabelecendo o direito de preferência ao credor quirografário, bem como possibilitar que sejam iniciados os atos expropriatórios (GASPARY, 2009).

A penhora de um bem de família será admitida em alguns tipos de dívidas, em especiais dívidas relacionadas à execução civil, execução fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, desde que seja movido por razão de créditos dos trabalhadores da própria residência e das devidas contribuições previdenciárias. É pacífico, nos tribunais superiores, o entendimento de que o dispositivo supracitado deve ser interpretado restritivamente, visto que a impenhorabilidade do bem de família deve ser a regra, sendo a penhora exceção (GASPARY, 2009).

A exceção, insculpida no inciso II, disciplina sobre a possibilidade de penhora de bens familiares em razão da realização de financiamento para a construção ou aquisição do próprio imóvel, ou seja, não há a possibilidade de se financiar um imóvel e ao mesmo passo que se adquire o bem alegar a impenhorabilidade por se tratar de bem de família, resguardando o legislador o direito da pessoa ou instituição que lhe forneceu o crédito (MENESES, 2015).

No que tange ao inciso III, trata-se da impossibilidade de o devedor de pensão alimentícia arguir a impenhorabilidade do bem de família em relação ao alimentando. Neste sentido, Fernanda Tenório Ribeiro Machado observa que: “o devedor de alimentos poderá ter seu bem de família penhorado, pois não está protegido pelo benefício de lei 8.009.

A jurisprudência brasileira enquadrou na exceção do Art. 3º, III, apenas os alimentos decorrentes do Direito de Família e não outras dívidas que resultem do ato ilícito. Uma pequena parcela de julgados tem considerado que essa interpretação seja feita de forma ampliativa. Esse entendimento justifica-se até certo ponto, imaginemos um credor de pensão alimentícia decorrente de indenização imposta por morte e que depende da mesma para a sua subsistência, deverá valer-se dessa exceção para que o credor cumpra com sua obrigação, não podendo este alegar a impenhorabilidade do seu bem de família (MACHADO, 2010).

Quando o bem do devedor é destinado a moradia dos credores, a penhora não pode recair sobre esse bem, pois trata-se de uma prestação alimentar indireta. Dessa forma,



percebemos que o legislador teve por objetivo assegurar o direito ao alimentando, com relação ao recebimento de alimentos. Em relação à imprescritibilidade, o direito de pleitear alimentos em juízo não prescreve o que não pode ser confundido com o direito de cobrar prestações alimentícias já fixadas ou não pagas pelo alimentante (DINAMARCO, 2012).

O artigo 206, §2º, do Código Civil prevê a prescrição de 2 anos, a pretensão para haver prestações alimentares, a partir da data em que se vencerem. Para Neto e Casagrande depois de fixada a prestação por meio de decisão judicial ou ato unilateral do devedor, em escritura pública ou instrumento particular, passa a correr o prazo prescricional estabelecido no dispositivo legal para que o credor proponha a ação de execução de título extrajudicial ou requeira o cumprimento da sentença que fixou a prestação.

A obrigação alimentar entre pais e filhos é recíproca (Art. 229 CF e 1.696 CC) e se estende a todos os ascendentes, recaindo sempre nos mais próximos. Se quem deve alimentos em primeiro lugar não puder suportar totalmente o encargo, são chamados a concorrer os parentes de grau imediato (CC 1698). Assim, a obrigação alimentar, primeiramente, é dos pais, e, na ausência de condições de um ou ambos os genitores, transmite-se o encargo aos ascendentes, isto é, aos avós, parentes em grau imediato mais próximo (SILVA, 2016).

É necessário que provem a incapacidade total ou parcial do genitor de cumprir com sua obrigação. A repetição de inadimplemento também autoriza a genitora a entrar contra o genitor em face de nunca conseguir receber. Tal cobrança iniciará um novo processo, um novo pedido de alimentos, não sendo os avós responsáveis por dívida antiga de seu filho. Ou seja, a execução dos alimentos devidos não cabe contra os avós, não sendo possível impor pagamento de dívida alheia à terceiro. A dívida continuará devida pelo genitor

No inciso IV, a hipótese de penhorabilidade se dá pelo não adimplemento dos impostos, taxas e contribuições referentes ao imóvel, são elas IPTU, taxa de condomínio, até mesmo multas aplicadas pelo condomínio. O art. 70 do Código Civil de 1916 já previa essa exceção, pois ressaltava da impenhorabilidade as dívidas que provieram de impostos relativos ao mesmo prédio. O Código Civil atual em seu Art. 1715 recepcionou a norma do Código Civil anterior e acrescentaram as despesas de condomínio, esse artigo dispõe que, o bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio (FERREIRA, 2011).

Normalmente, não é imposto um depósito de penhora se o credor para basear seu pedido de penhora em um instrumento executório. Se o anexo for baseado em um instrumento da área, impondo um depósito de penhora não é permitido. Encontra-se o referido princípio consubstanciado no art. 659 do Código de Processo Civil (2015), que preceitua que a penhora deverá incidir em tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, juros, custas e honorários advocatícios.

Na lei de execução judicial, existe um princípio que apenas os bens do devedor podem ser incluídos em execução. A título de exceção, no entanto, os ativos de terceiros podem ser anexados, desde que os requisitos para efeito de passagem estão satisfeitos.

No inciso V do artigo 3º da lei 8.009/90 descreve que também que não é compatível com a impenhorabilidade do bem de família, aquele bem que foi oferecido como hipoteca, como garantia real pelo casal e entidade familiar, esse inciso foi alterado significativamente pela lei 4.188/21, trazendo uma alteração que impacta diretamente na facilidade de se atingir o bem de família, que não mais pode ser só dado como garantia de hipoteca do casal ou entidade familiar.

Com o objetivo de facilitar o uso das garantias de crédito, reduzir custos e juros de financiamentos e aumentar a concorrência, o Governo Federal tem, em aprovação, o Projeto de Lei 4.188/21 que poderá instituir um marco legal para o uso de garantias destinadas à obtenção



de crédito no País. Da análise do texto se observa que será possibilitado que um mesmo imóvel, bem de família, inclusive, possa ser utilizado como meio de garantia para a obtenção de diferentes tomadas de empréstimos perante instituições financeiras o que, pela legislação atual, não é permitido.

No inciso VII do artigo 3º da lei 8.009/90, prevê que nas hipóteses de obrigação decorrentes de fiança concedida em contrato de locação, a Suprema Corte e consequentemente nas decisões jurisprudenciais por ela norteadas, ainda prevalece nitidamente uma tendência em favorecer e proteger os credores, quando da possibilidade de execução e penhora de Bem de Família, dados como garantia em Contratos de Locação.

Em consequência disso, estabelece-se uma afronta direta ao direito à moradia do indivíduo e sua família. Não obstante vivemos uma época na qual a proteção à dignidade da pessoa humana esteja em voga, diante de uma incessante tentativa dos tratados e acordos internacionais em alcançar um nível de existência mais digna para a raça humana, algumas decisões judiciais, camufladas por dispositivos legais tendenciosos, simplesmente atropelam e ignoram tão nobre objetivo.

Ora, conforme visto O Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) julgou constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contratos de locação residenciais e comerciais. A decisão foi tomada na sessão virtual concluída nesta quarta-feira (8/3), no julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 1307334, que negou o recurso que invocava pela impenhorabilidade do bem de família foi baseada no Princípio da Livre Contratação entre as Partes bem como na da Livre Iniciativa, no caso, do fiador, que espontaneamente colocou como garantia o único imóvel de sua família. Entretanto, a meu pensar, foram desconsiderados, outros princípios da mesma magnitude e de suma relevância, os quais, se considerados naquela decisão, poderiam tê-la direcionado ao sentido oposto.

O procedimento executivo deve se desenvolver de modo a que o específico bem da vida definido no título executivo seja entregue ao credor. Logicamente, não poderia ser diferente, pois seria inconcebível que o credor, munido de um título ao qual a lei confira a qualidade de executivo, tivesse de se submeter a aceitar um bem diverso daquele que nele consta (DIAS, 2014).

Diante da análise realizada, percebe-se a necessidade de considerar os diversos princípios jurídicos envolvidos nessa questão, inclusive aqueles que foram desconsiderados na decisão em questão. Embora a invocação da impenhorabilidade do bem de família com base nos princípios da livre contratação e livre iniciativa seja relevante, é imprescindível também levar em conta o princípio da função social dos contratos (SIMÕES, 2002).

O procedimento executivo, almejando a entrega do bem específico definido no título executivo ao credor, encontra respaldo lógico e jurídico. Afinal, é inconcebível que o credor, detentor de um título executivo respaldado pela lei, seja obrigado a aceitar um bem diverso daquele que está descrito no referido título. Dessa forma, a correta aplicação de todos os princípios relevantes garantirá uma decisão equilibrada e justa.

2.7 Marco Legal das Garantias: Lei 4188/2021

A Lei 4.188/21 também conhecida como o marco legal das garantias traz como um dos objetivos, a obtenção de créditos mais facilitados no País. Com essa lei, será possível obter créditos em diferentes operações de financiamentos com o mesmo imóvel como garantia, objetivando facilitar o uso das garantias de créditos, reduzir custos e juros de financiamento, assim como aumentar a concorrência de empresas de créditos. Para isso será necessário a criação de instituições gestoras de garantias, conhecidas como (IGGS), essas instituições serão



peças jurídicas de Direito privado e seu funcionamento ficará a critério do Banco Central a partir de critérios definidos pelo Comitê Monetário Nacional.

Essa ampliação da exceção visa estimular o acesso ao crédito, facilitando a obtenção de recursos financeiros por parte das famílias e empresas brasileiras. A possibilidade de utilizar o imóvel como garantia em diferentes operações de financiamento traz benefícios tanto para os tomadores de crédito, que terão mais opções disponíveis, quanto para as instituições financeiras, que poderão diversificar suas garantias e reduzir os riscos envolvidos.

No entanto, essa ampliação das exceções à impenhorabilidade do bem de família também traz preocupações. A garantia do único imóvel da família é uma questão sensível, pois envolve a proteção do direito fundamental à moradia e à dignidade da pessoa humana. Portanto, é necessário estabelecer salvaguardas e garantias para evitar abusos e proteger os interesses das famílias que colocam seu patrimônio como garantia.

Além disso, a criação das Instituições Gestoras de Garantia é uma novidade trazida pela lei 4.188/21. Essas instituições serão responsáveis pela administração e gestão das garantias oferecidas pelos tomadores de crédito. A atuação das IGGs será regulamentada pelo Banco Central, que estabelecerá critérios e diretrizes para seu funcionamento.

Com a implementação dessas medidas, espera-se que o sistema de crédito brasileiro se torne mais eficiente e acessível, estimulando o desenvolvimento econômico do país. No entanto, é fundamental que haja um equilíbrio entre a facilidade de obtenção de crédito e a proteção dos direitos dos indivíduos e famílias, garantindo que o uso do bem de família como garantia seja feito de forma responsável e sustentável.

Pode notar então uma facilidade para a execução do único bem imóvel de família, atingindo assim diretamente a dignidade da pessoa humana, o direito à moradia, bem como a nossa Carta Maior a Constituição Federal. Ora é sabido que o Brasil se encontra em um grave contexto de crise econômica e social, cerca de 80% da população das famílias brasileiras encontram-se endividadas (segundo dados da confederação nacional do comércio de bens, serviços e turismo, CNC), sendo assim natural que as pessoas coloquem seu único bem de família como garantia de obtenção de créditos, o que acarretará na perda do seu bem imóvel e trará consequências graves na família que é à base da sociedade.

Outra facilidade acometida pela lei 4.188/21 é a execução extrajudicial da garantia, ou seja, a pessoa que deu seu bem de família como garantia de créditos, não terá direito a uma interpelação judicial, sendo imediatamente retirada do seu bem imóvel, passando diretamente ao banco nos casos de atrasos ou de dívidas de créditos.

As facilidades impostas pela nova norma a princípio parecem uma boa oportunidade, mas não condizem com a realidade das famílias brasileiras, onde está não medirá esforços para a obtenção de créditos o que desencadeará série de famílias desabrigadas, com isso traz a reprovação da referida norma por esse presente trabalho.

O Projeto de Lei nº 4188/2021 é uma das maiores apostas do Governo e do mercado para a melhor eficiência do sistema de crédito e utilização de garantias. Estamos, hoje, envolvidos em altos custos de crédito para acessar o mercado financeiro e de capitais brasileiro, devido a fatores inerentes de nosso sistema principalmente: (i) a insegurança jurídica, por parte do credor, na eventual necessidade de excussão de garantia, bem como (ii) o uso ineficiente de bens móveis e imóveis em garantia.

Assim, o PL 4188/2021 propõe mecanismos para desatar algumas das complexidades vivenciadas por credores e devedores nesse contexto atualmente. Dentre as mudanças, está a criação da figura das Instituições Gestoras de Garantia (IGGs), as quais intermediarão a relação entre o ofertante da garantia e o credor que potencialmente fará seu uso. Também, alterações



nas características do instituto da hipoteca, que a fizeram muitas vezes ser preterida pela alienação fiduciária em garantia. Soma-se inovação na própria alienação fiduciária, com a possibilidade de estendê-la para novas operações de crédito realizadas com o mesmo credor, isso antes mesmo da total quitação da dívida original. Por fim, há melhorias nas definições e métricas para o processo de leilão de hipotecas e a retirada do monopólio da Caixa Econômica Federal sobre os penhores civis, possibilitando que outras instituições possam utilizar tal meio de garantia a seu favor.

Segundo o PL 4188/2021, elas têm o objetivo de criar um serviço de gestão especializada das garantias em operações de crédito, facilitando “a constituição, a utilização, a gestão, a complementação e o compartilhamento de garantias”. Na prática, as instituições financeiras deixarão de se preocupar com questões referentes às garantias, dando foco exclusivo no fornecimento de crédito. Isso torna o processo interno das instituições financeira mais eficiente e evita conflitos de interesse entre devedor e credor, já que quem eventualmente pode vir a realizar a excussão da garantia é um terceiro não envolvido no fornecimento de crédito.

As IGGs atuarão em nome próprio, mas em benefício da instituição financeira detentora dos créditos garantidos. Inclusive, as IGGs serão proibidas de atuar em atividades típicas de instituição financeira. As instituições financeiras passam a contratar as IGGs para gestão e prestação de garantias ao invés de realizarem sua manutenção, flexibilizando opções de linhas de crédito para o tomador de acordo com o montante que a garantia contratada cobrir, possibilitando, inclusive, novos empréstimos, conforme as parcelas forem sendo quitadas.

Existirá uma cláusula de inadimplemento cruzado nos contratos que permitirá às IGGs resguardar múltiplas dívidas e/ou credores contra o inadimplemento de um devedor vinculado a um mesmo bem dado em garantia. A contratação de uma IGG diminui os custos de operação das instituições financeiras além de facilitar a obtenção de crédito, uma vez que assegura melhor disposição das garantias prestadas. O gerenciamento especializado e independente tende a, a depender da posterior regulação do Conselho Monetário Nacional, trazer avanços econômicos, pela redução dos custos internos das instituições financeiras e, portanto, do crédito.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho analisou a história do bem de família e sua trajetória até o ordenamento jurídico brasileiro, analisando as garantias constitucionais, pontuando a necessidade de o Estado intervir para proteger o direito à propriedade e a dignidade da pessoa humana, afim de resguardar o mínimo necessário para a existência humana, visto que o bem de família, é muito importante para uma sociedade justa e fraterna.

Com a evolução da sociedade é justo que também se evolua as normas, sempre visando o que for mais benéfico para a sociedade de modo geral, sempre atento aos malefícios e aos benefícios da evolução. No caso específico podemos notar que a evolução nem sempre é benéfica como um todo, as vezes devemos pensar nas consequências e realidade da sociedade para que a evolução venha somar mais positivamente do que negativamente.

Com isso, é possível notar que as facilidades de créditos também trazem as facilidades de penhoras e perdas de garantias constitucionais, conforme descritos no artigo 5º inciso XXVI da Constituição Federal imóvel da família não se trata apenas de patrimônio, de um bem onde moram, mas de um espaço no qual convivem, apoiam-se e trocam experiências e, assim, deve ser preservado em função de seu papel na saúde física e mental das pessoas que vivem no mesmo grupo e no mesmo espaço.



Todas as configurações familiares devem ser respeitadas, de acordo com a Constituição Federal brasileira e, nesse sentido, não há que se falar em tipo de família para a impenhorabilidade do bem de família, qualquer que seja a composição selecionada pelos membros, deve ser validada e protegida em todos os seus direitos. O bem de família não se assegura como impenhorável a apenas um tipo de família, mas a todos.

Portanto diante das análises realizadas sobre a lei nº 4.188/21, que alterou a lei nº 8.009/90 e permitiu a penhora do único imóvel de uma família para quitar dívidas, torna-se evidente a contraposição aos direitos e garantias constitucionais conferidos pela Carta Magna de 1988. A impenhorabilidade do imóvel residencial, prevista na lei anterior, buscava preservar o bem de família como uma medida de proteção, especialmente quando se tratava do único patrimônio familiar. No entanto, a nova legislação traz inseguranças para o ordenamento jurídico, sendo necessário um estudo detalhado de seus desdobramentos legais e das jurisprudências relacionadas.

Nesse contexto, surge a problematização sobre a compatibilidade da lei nº 4.188/21 com os princípios constitucionais, especialmente o direito à propriedade. A presente pesquisa justifica-se teoricamente pela oportunidade de aprofundar o conhecimento sobre as leis 8.009/90 e 4.188/21, analisando os impactos positivos e negativos relacionados à impenhorabilidade do único bem imóvel de família. Busca-se, assim, compreender se os instrumentos previstos constitucionalmente estão sendo preservados com essas alterações, visando garantir efetivamente o direito à propriedade.

Os objetivos desta pesquisa são analisar os direitos e garantias constitucionais estabelecidos, explicando seus aspectos positivos e negativos. Além disso, busca-se relacionar a evolução histórica dos direitos de garantias e descrever os impactos das novas atualizações no contexto contemporâneo.

É esperado que a presente pesquisa contribua para o debate sobre a proteção do direito à propriedade no contexto das penhoras de imóveis, levando em consideração os princípios constitucionais e os interesses das famílias brasileiras. A compreensão dessas questões é essencial para o aprimoramento da legislação e para a promoção de um ambiente jurídico mais justo e equilibrado.

REFERÊNCIAS

AINA, Eliane Maria Barreiros. **O fiador e o direito à moradia: direito fundamental à moradia frente à situação do fiador proprietário de bem de família**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris.

ALVES, Adailson. **O Bem de Família**. In: Juris Way, Belo Horizonte, 2008. Disponível em: Acesso em: 10 de fevereiro de 2018.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família**. São Paulo. revista dos tribunais, 2019. BOCK, Ana Maria. **Psicologias**. 9ª ed. São Paulo: Saraiva. 1996.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Congresso Nacional, 1988.

BRASIL, **Código Civil de 2002**. Brasília: Congresso Nacional, 2002



FERREIRA, Fabrizio Rodrigues. **Da penhorabilidade do bem de família.** In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, janeiro 2011. Disponível em: Acesso em: 10 maio 2023.

FÜHRER, Maximilianus Cláudio Américo. **Resumo de Direito.** 23ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

GASPARY, Rafaela Gutschwager. **A penhora online e a efetividade do processo de execução.** In: Conteúdo Jurídico, Brasília, novembro 2010. Disponível em:

MENESES, Fabrício Cardoso de. **Perspectivas acerca das exceções à impenhorabilidade do bem de família legal.** In: Revista Jus Navigandi, Teresina, maio 2015. Disponível em: . Acesso em: 18 de abril de 2018.

MORAES, Alexandre de Moraes: Direito Constitucional. Ed. 13- São Paulo: Atlas 2003.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. **O Novo Processo Civil Brasileiro.** 28ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

OLIVEIRA, Francisco Antônio. **Manual de penhora: enfoques trabalhistas e jurisprudência.** São Paulo: Ed. Revista dos tribunais, 2001.

PROJETO DE LEI Nº 4188, DE 2021. Identificação: REQ 61/2023 - CAE · Autor: Senadora Professora Dorinha Seabra (UNIÃO/TO) · Data: 22/06/2023

SILVA, Mariana Marques. **Bem de Família: Aspectos de uma Instituição Fundamental para a Existência da Sociedade.** In: Cairu, Araçatuba, 2018. Disponível em: . Acesso em 15 junho 2023.

SIMÃO, Mariana Marques. **Bem de Família: Aspectos de uma Instituição Fundamental para a Existência da Sociedade.** In: Cairu, Araçatuba, 2008. Disponível em: . Acesso 11 maio 2023

VASCONCELOS, Rita de Cássia Corrêa de. **A Impenhorabilidade do Bem de Família.** Editora Revista dos Tribunais, 2010.