

# **O STJ autoriza a locação do bem de família sem que haja a perda da sua impenhorabilidade**

Data de publicação: Quarta-feira, 10 Maio 2006

## **O STJ AUTORIZA A LOCAÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA SEM QUE HAJA A PERDA DA SUA IMPENHORABILIDADE**

Antonio Carlos Zarif (\*)

Vem se solidificando no Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que o bem de família imobiliário pode ser objeto de contrato de locação, permanecendo incólume a sua impenhorabilidade, conforme demonstrado nas ementas dos acórdãos a seguir transcritos:

"BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL LOCADO. IRRELEVÂNCIA. ÚNICO BEM DOS DEVEDORES. RENDA UTILIZADA PARA A SUBSISTÊNCIA DA FAMÍLIA. INCIDÊNCIA DA LEI 8.009/90. ART. 1º. TELEOLOGIA. CIRCUNSTÂNCIAS DA CAUSA. ORIENTAÇÃO DA TURMA. RECURSO ACOLHIDO. I - Contendo a Lei n. 8.009/90 comando normativo que restringe princípio geral do direito das obrigações, segundo o qual o patrimônio do devedor responde pelas suas dívidas, sua interpretação deve ser sempre pautada pela finalidade que a norteia, a levar em linha de consideração as circunstâncias concretas de cada caso. II Consoante

anotado em precedente da Turma, e em interpretação teleológica e valorativa, faz jus aos benefícios da Lei 8.009/90 o devedor que, mesmo não residindo no único imóvel que lhe pertence, utiliza o valor obtido com a locação desse bem como complemento da renda familiar, considerando que o objetivo da norma é o de garantir a moradia familiar ou a subsistência da família." (RESP. 315979 / RJ; RECURSO ESPECIAL; 2001/0038624-5; Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA; Data da Decisão: 26/03/2003; Relator Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA; Fonte DJ DATA: 15/03/2004 PG:00149.)

"RECURSO ESPECIAL – EXECUÇÃO FISCAL - PENHORA – BENS DE FAMÍLIA – LEI N. 8.009/90 – ÚNICO IMÓVEL DA FAMÍLIA LOCADO A TERCEIROS – IMPENHORABILIDADE - PRECEDENTES. Predomina nesta egrégia Corte Superior de Justiça o entendimento segundo o qual a locação a terceiros do único imóvel de propriedade da família não afasta o benefício legal da impenhorabilidade do bem de família (art. 1º da Lei n. 8.009/90). Com efeito, o escopo da lei é proteger a entidade familiar e, em hipóteses que tais, a renda proveniente do aluguel pode ser utilizada para a subsistência da família ou mesmo para o pagamento de dívidas. "Dentro de uma interpretação teleológica e valorativa, calcada inclusive na teoria tridimensional do Direito - fato, valor e norma (Miguel Reale), faz jus aos benefícios da Lei 8.009/90 o devedor que, mesmo não residindo no único imóvel que lhe pertence, utiliza o valor obtido com a locação desse bem como complemento da renda familiar, considerando que o objetivo da norma foi observado, a saber, o de garantir a moradia familiar ou a subsistência da família" (RESP. 159.213/ES, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, DJ de 21.06.99). Recurso especial não provido." (RESP. 462011 / PB; RECURSO ESPECIAL; 2002/0111723-3; Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA; Data da Decisão: 04/11/ 2003; Relator Min. FRANCIULLI NETTO; Fonte: DJ DATA:02/02/2004 PG:00310.)

"BEM DE FAMÍLIA – IMÓVEL LOCADO – IMPENHORABILIDADE – INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA LEI Nº 8.009/90. O fato de o único imóvel residencial vir a ser alugado não o desnatura como bem de família, quando comprovado que a renda auferida destina-se à subsistência da família. Recurso especial provido." (RESP. 439920 / SP; RECURSO ESPECIAL; 2002/0061555-0; Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA; Data da Decisão: 11/11/2003; Relator Min. CASTRO FILHO; Fonte: DJ DATA:09/12/2003 PG: 00280.)

#### BREVE HISTÓRICO DO INSTITUTO DO BEM DE FAMÍLIA

O Código Civil de 1916 dispunha em seus artigos 70 e 72, respectivamente que:

"Art. 70. É permitido aos chefes de família destinar um prédio para o domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio."

"Parágrafo único. Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade."

"Art. 72. O prédio, nas condições acima ditas, não poderá ter outro destino, ou ser alienado, sem o consentimento dos interessados e dos seus representantes legais."

Em 1990 foi promulgada a Lei nº 8.009, que trata especificamente da impenhorabilidade do bem de família.

Tal diploma legal estabelece no "caput" do artigo 1º que:

"Art. 1º 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." (destaquei)

Ainda, o artigo 5º do supracitado diploma legal estipula que:

"Art. 5º 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."

"Parágrafo único. 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 artigo 70 do Código Civil."

O atual Código Civil, em sua Parte Especial, no livro IV (Do Direito de Família), título II (Do Direito Patrimonial) incorpora o subtítulo IV (Do bem de Família) que tem início no artigo 1711.

Uma das inovações trazidas pelo Código é a possibilidade de ser instituído como bem de família, além do imóvel, valores mobiliários, ou seja, dinheiro, ações, títulos de crédito etc.

Porém, o Código Civil não autorizou a locação do imóvel instituído como bem de família, mantendo sua utilização restrita ao domicílio familiar (artigos 1712 e 1717).

## CONCLUSÕES

O Instituto do bem de família visa a proteção da entidade familiar, numa restrita e antiquada interpretação. Isso ocorria exclusivamente por meio da impenhorabilidade da moradia. Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça, com sabedoria, reinterpreto o instituto dentro do contexto da atual realidade social, entendendo que a família também pode ser resguardada pelo recebimento dos frutos do bem de raiz, autorizando, dessa forma, sua utilização para outros fins além da moradia.

Apesar do brilhante posicionamento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, é oportuno que o Poder Legislativo altere o Código Civil, de forma que seja prevista a possibilidade da locação do imóvel instituído como bem de família, com a preservação da sua impenhorabilidade e dos frutos auferidos.

Por derradeiro, é de se destacar que os mais indicados para avaliar a conveniência da locação do bem familiar imobiliário são os detentores do poder familiar, e na hipótese de existir divergência entre eles, a questão poderá ser resolvida pelo Poder Judiciário.

(\*) O autor é Advogado, pós-graduado "lato-sensu" em Direito Processual Civil, organizador do site "AZF - Advocacia e Consultoria" e sócio do Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM). E-mail: [direito@advocaciaconsultoria.com.br](mailto:direito@advocaciaconsultoria.com.br)

**Autor:** Antonio Carlos Zarif