

## EMBARGOS DO DEVEDOR - PENHORA - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - BEM DE FAMÍLIA - IMPENHORABILIDADE

**Ementa:** Processual civil. Embargos à execução. Penhora. Imóvel em construção, destinado à residência da entidade familiar. Lei 8.009/90. Impenhorabilidade. Bem de família. Caracterização.

- Conforme orientação emanada do colendo Superior Tribunal de Justiça, o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, ainda que em construção, é impenhorável, visto que destinado à moradia do núcleo familiar, estando acobertado pelo benefício concedido pela Lei 8.009/90, na medida em que o devedor pretende nele residir com sua família, após a conclusão das obras e findo o contrato trabalhista em vigor.

AGRAVO Nº 1.0439.03.019335-3/001 - Comarca de Muriaé - Agravantes: José Antônio da Silva e outra - Agravado: Altair Rodrigues de Oliveira Júnior - Relator: Des. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO

Belo Horizonte, 9 de agosto de 2006. -  
*José Flávio de Almeida* - Relator.

### Notas taquigráficas

O Sr. Des. *José Flávio de Almeida* - Concedo aos agravantes os benefícios da Lei nº 1.060/50, para os fins deste recurso, razão pela qual dele conheço, porquanto presentes os demais requisitos de sua admissibilidade.

José Antônio da Silva e Efigêncina Beatriz de Matos Silva interpõem recurso de agravo de instrumento contra a decisão de f. 09, que foi

integrada pela decisão de f. 13-TJ, proferidas pela MM. Juíza da 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé, que, nos autos da ação de execução de sentença que lhes move Altair Rodrigues de Oliveira Júnior, rejeitou a argüição de impenhorabilidade levantada pelos agravantes, determinando o prosseguimento da execução.

Em suas razões, f. 02/08, os agravantes aduzem que a decisão recorrida se encontra equivocada, estando devidamente caracterizada a impenhorabilidade do bem conforme jurisprudência dominante que colacionam, segundo a qual o escopo da lei é proteger a entidade familiar, atribuindo definição ao bem de família de forma a ser considerado como tal o único bem imóvel que lhes pertence, com o intuito não só de lhes assegurar moradia, mas também subsistência.

Afirmam que o fato de o casal não residir no imóvel não pode constituir óbice ao reconhecimento de sua impenhorabilidade, pois, além de estar inacabada a casa edificada no terreno, a

família ali não reside devido à imposição do empregador, que condicionou a concessão do emprego à transferência de residência do casal para o local de trabalho, o qual fica a cerca de 20 km (vinte quilômetros) de distância do imóvel que o casal está construindo.

Aduzem que, na hipótese de cessar o vínculo empregatício, estariam completamente desamparados, pois contam somente com o imóvel onde aplicam suas economias, para nele residirem quando concluída a obra.

Pretendem, assim, a reforma da decisão, com o reconhecimento da impenhorabilidade do único bem que lhes pertence, nos termos da Lei 8.009/90.

A decisão recorrida consigna:

Em diligências realizadas por Oficiais de Justiça desta Comarca, constatou que o executado e sua família não residem no imóvel penhorado, mas sim residem de forma gratuita, num imóvel situado na Fazenda onde são trabalhadores. Lado outro, o artigo 5º da Lei 8.009/90 prescreve que, para se caracterizar um imóvel como residencial e impenhorável por força da dita lei, o mesmo deve ser o único a servir de residência permanente para o casal ou a entidade familiar, situação completamente diversa da constante dos autos, não logrando os executados produzirem prova cabal da alegada impenhorabilidade (f. 10 -TJ - sic).

De uma leitura atenta dos presentes autos, verifica-se que o cerne da questão consiste na aferição acerca da impenhorabilidade do único imóvel dos agravantes, o qual se encontra em fase de construção, não sendo utilizado atualmente por seus proprietários como residência, uma vez que residem gratuitamente na fazenda em que trabalham.

Ora, resta então perquirir se o referido bem goza ou não do benefício da Lei 8.009/90, visto que a decisão agravada considerou que o fato de não residirem no imóvel afastaria a aplicação do privilégio legal.

Cumpra inicialmente destacar que a finalidade social da referida lei, nos termos de seu

art. 1º, ressalvadas as hipóteses elencadas em seu art. 3º, é impedir a constrição judicial do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar.

Já o art. 5º do mesmo diploma estabelece que, para efeitos de impenhorabilidade, há de ser considerado como residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para fins de moradia permanente.

Contudo, se analisarmos o fato de que o art. 1º não garante a impenhorabilidade somente do imóvel, estendendo-a às construções, benfeitorias, móveis e tudo mais que guarneça a casa (desde que quitados), teremos, num contexto teleológico, que a lei busca garantir a entidade familiar, assegurando-lhe o direito à moradia e subsistência, resguardando aquele bem contra as dívidas de qualquer natureza a que responda seu proprietário, sem fazer menção de que o privilégio não se aplicaria na hipótese de estar o imóvel em construção.

Portanto, onde a lei não restringe, não é dado ao intérprete fazê-lo, impondo-se a conclusão de que o fato de estar a edificação inacabada, sem condições de ser habitada no momento, não implica necessariamente o afastamento da proteção legal.

Inferre-se dos autos que o casal não reside no imóvel por dois motivos relevantes, sendo o primeiro deles o fato de que a casa se encontra em construção e o segundo, a condição imposta pelo patrão para a concessão do emprego, segundo a qual o casal deveria residir em sua propriedade, de forma “gratuita”, o que impossibilitou a resistência dos agravantes, visto que necessitavam dos rendimentos correspondentes, para fazer frente às despesas normais, conclusão da obra e, por que não dizer, honrar compromissos que jamais serão cumpridos sem a fonte de renda necessária.

Tem-se, dessa forma, que, se mantida a penhora efetivada sobre o imóvel, os prejuízos advindos do ato alcançarão a todos os membros da entidade familiar, colidindo frontalmente com o escopo da Lei 8.009/90.

No mesmo sentido, a jurisprudência do STJ:

Processual civil. Recurso especial. Ação de execução. Penhora. Imóvel destinado à residência do casal ou da entidade familiar ainda em construção. Impenhorabilidade. - O imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar destinado à moradia permanente é impenhorável. Dessa forma, o único imóvel residencial, ainda que em construção, encontra-se protegido pelo benefício concedido pela Lei 8.009/90, na medida em que o devedor e sua família pretendem nele residir permanentemente após a conclusão das obras. Precedentes (REsp 507048/MG; Terceira Turma; Relatora Ministra Nancy Andrighi; DJ de 30.06.03, p. 249).

Processual civil. Execução. Penhora. Imóvel destinado à residência, em construção. Lei 8009/90. Impenhorabilidade. Precedentes. - O imóvel residencial, próprio do casal, é impenhorável. Demonstrado que o imóvel em construção tem finalidade residencial e que a executada não possui outro, residindo em apartamento alugado, faz jus ao benefício da Lei 8.009/90. Recurso conhecido e provido (REsp 96.046, Relator Ministro Peçanha Martins, DJ de 28.06.99).

Assim, não vejo como acolher os fundamentos da decisão recorrida, visto que a residência atual da entidade familiar é questão contingencial, estando atrelada ao contrato de trabalho subjacente, podendo deixar de existir a qualquer tempo, hipótese em que a entidade familiar estará desamparada.

Ademais, na esteira de entendimentos esposados, inclusive, pelo mesmo Superior Tribunal de Justiça, a alegação de que os agravantes não residem no imóvel como fundamento para a manutenção da penhora falece de sustentação jurídica, tendo aquele Sodalício afastado a constrição que recaía sobre o único imóvel residencial da entidade familiar, estando ele locado a terceiros, ao argumento de que assim o bem serviria de fonte de renda para a subsistência da família, senão vejamos:

Bem de família. Imóvel locado. - Se o único bem residencial do casal ou da entidade familiar está locado, servindo como fonte de renda para a subsistência da família, que passa a morar em prédio alugado, nem por isso aquele bem perde a sua destinação mediata, que continua sendo a de garantia à moradia familiar (REsp 98958; Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar; DJ de 16.12.96).

Nem mesmo se analisarmos o fato sob o enfoque de que os agravantes teriam oferecido o bem à penhora, ao mencionar sua existência com o oficial de justiça, tem-se que tal argumento não resiste diante de decisão expressa em sentido contrário, emanada do STJ:

Execução. Bem de família. Indicação à penhora. - O fato de o executado oferecer à penhora o bem imóvel destinado à residência da família não o desqualifica como tal, nem impede o executado de vir alegar a incidência da Lei nº 8.009/90.

Avaliação. Renovação. Inexistência de disparidade entre os valores que justificasse a medida excepcional de nova avaliação (art. 683, III, do CPC). Recurso conhecido em parte e provido para excluir da penhora o bem de família (REsp 201537/PR; Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar; DJ de 02.08.99, p. 192).

Assim, tem-se que a decisão recorrida não merece prosperar, assistindo integral razão aos ora agravantes.

Com essas considerações, dou provimento ao recurso, para determinar o levantamento da penhora incidente sobre o imóvel residencial de propriedade dos agravantes, por se tratar de bem impenhorável.

Custas, pelo agravado.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Nilo Lacerda* e *Alvimar de Ávila*.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO.

-:-:-