

Impenhorabilidade de um imóvel

João Sandrini, de EXAME.com

A penhora de bens é necessária para o ordenamento jurídico para que se possa garantir o direito do credor de reaver os valores que tem direito, porém essa penhora de bens tem limites, e esses limites existem para que possa ser preservada a dignidade do devedor.

A legislação brasileira impede que um imóvel que seja considerado bem de família possa ser utilizado para o pagamento de dívidas inadimplentes de seu proprietário. Isso quer dizer que quem atrasou o pagamento de algum débito não pode ter a própria casa executada judicialmente como forma de ressarcir os credores pelo prejuízo.

O objetivo da legislação é impedir que o devedor não tenha onde abrigar a família. A limitação de penhorabilidade foi regulamentada em detalhes pela lei 8.009, de 1990. A norma impede que a casa onde a pessoa, o casal ou os filhos moram possa ser usada para o pagamento de dívidas civis, previdenciárias ou trabalhistas.

Além do imóvel residencial da família do executado o Superior Tribunal de Justiça (STJ) ampliou o entendimento do bem de família que não pode ser penhorado. A Terceira Turma da corte considerou possível que a impenhorabilidade do bem de família atinja ao mesmo tempo dois imóveis do devedor. No caso avaliado, a turma considerou que não poderiam ser penhorados os imóveis onde o devedor mora com sua esposa e outro no qual vivem as filhas, nascidas de relação extraconjugal, decidindo que a impenhorabilidade do bem de família tem o objetivo de resguardar entidade familiar no sentido mais amplo.

Então, observa-se que o imóvel único de família só pode ser penhorado em casos previstos em lei, por exemplo, quando se trata de dívidas do próprio imóvel, para pagamento de pensão alimentícia e em casos em que ele foi dado como a garantia de uma dívida, desde que escrita e assinada. Há também casos em que a penhora é feita para quitar dívidas com trabalhadores domésticos que trabalharam nessa residência.

Quando pode haver penhora do único imóvel:

- 1) Para pagar prestações em atraso do financiamento imobiliário que permitiu a compra ou a construção da residência, é possível penhorar o imóvel. O banco que financiou a aquisição da propriedade pode, portanto, retomá-la se houver inadimplência. Desde meados da década passada, o mesmo direito também é garantido aos bancos pela chamada “alienação fiduciária”. Por meio desse instrumento, a pessoa só terá direito à propriedade quando terminar de pagar as prestações do financiamento. Até lá, o imóvel fica em nome do banco, e o morador só tem direito à posse.
- 2) Para pagar dívidas trabalhistas com os empregados domésticos do próprio imóvel, é permitida a penhora. Se o proprietário da residência não pagar os salários e benefícios da faxineira ou do jardineiro, por exemplo, o imóvel poderá ser retomado para a quitação dos débitos.
- 3) Outra exceção que pode levar à penhora de um bem de família é quando uma pessoa deixa de pagar a pensão alimentícia aos filhos. Essa é uma infração com uma das penalidades mais rígidas da legislação brasileira. Deixar de pagar a pensão dos filhos também é crime inafiançável. O devedor pode ser preso e ficará detido até que regularize a situação.
- 4) Um imóvel pode ser penhorado para o pagamento de dívidas tributárias relativas ao próprio imóvel. Se o proprietário deixar de pagar o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), pode perder o bem de família. Desde 2011, a Prefeitura de São Paulo tem fechado o cerco aos devedores do IPTU. Como nas últimas décadas houve diversas oportunidade de renegociar esses débitos com a prefeitura e se livrar de multas e juros, muita gente deixava de recolher o IPTU na data dos vencimentos para acertar a pendência mais para frente em condições favoráveis.

Agora, a prefeitura decidiu começar a notificar os donos dos imóveis com pendências e a ameaçá-los com a possibilidade de execução judicial e de leilão da propriedade se não houver a

quitação dos débitos. No Rio de Janeiro, onde esse tipo de ação já é realizada há mais tempo, há muitos questionamentos judiciais da constitucionalidade dessa política de cobrança. Muitos proprietários contestaram a possibilidade de execução na Justiça, mas a vitória ou a derrota na ação depende principalmente do juiz que analisa o processo, uma vez que a questão não está pacificada.

- 5) Quando o imóvel é oferecido como garantia de uma dívida, o devedor também pode perdê-lo se não pagá-la em dia. O imóvel de família que serve como garantia de hipoteca está sujeito à penhora.
- 6) Quando o imóvel foi comprado com dinheiro sujo ou gerado por conduta criminosa, fica sujeito à penhora mesmo que abrigue a família do criminoso.
- 7) Quando alguém é fiador em um contrato de aluguel e se compromete a garantir os pagamentos do inquilino, também fica sujeito a ter o imóvel penhorado caso haja inadimplência.
- 8) A questão mais polêmica em relação à penhora de imóveis de família é quando a pessoa mora em uma propriedade de luxo. A lei 8.009/90 não prevê explicitamente essa possibilidade, mas muitos juízes de primeira e segunda instâncias permitem que a propriedade seja vendida para arcar com a dívida inadimplente.

O devedor, nesses casos, não ficaria desamparado porque pode pegar o dinheiro restante e comprar outra residência menor. Uma pessoa que perde um imóvel de 1,5 milhão de reais para o pagamento de uma dívida de 500.000 reais, por exemplo, ainda terá 1 milhão de reais no bolso para encontrar um novo lar para a mulher e os filhos.

Há decisões nesse sentido em tribunais como o TJ-SP, mas a decisão foi posteriormente derrubada no Superior Tribunal de Justiça (STJ). Da mesma forma, o Tribunal Regional do Trabalho (TRT) de estados como São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul também já permitiu a penhora de imóvel de família luxuoso. O Tribunal Superior do Trabalho (TST), entretanto, nunca referendou a decisão.