



Imóvel pode ser hipotecado para empresa com mesmo administrador

25/04/2015

É válida a hipoteca prestada por empresa que livremente ofereceu bem imóvel de sua propriedade para garantir empréstimo de outra pessoa jurídica, ainda que ambas as firmas tenham a mesma sócia como representante legal.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça rejeitou recurso em que a sócia e seu marido alegavam impenhorabilidade do imóvel por constituir bem de família.

Segundo o colegiado, que acompanhou por maioria o voto do ministro Marco Aurélio Bellizze, a alegação de impenhorabilidade é descabida, pois é impossível desconsiderar a personalidade jurídica da empresa garante, sob pena de violação do dever de boa-fé objetiva dos contratantes.

O casal era sócio na empresa e residia em imóvel de propriedade da firma, o qual foi dado como garantia hipotecária em favor de outra empresa – da qual a esposa também é sócia e representante legal –, em contrato de empréstimo celebrado com o Banco do Brasil. Os dois também assinaram como avalistas.

Em virtude da inadimplência e da execução da garantia hipotecária oferecida pela empresa, o casal invocou a impenhorabilidade do imóvel com base na [Lei 8.009/1990](#), alegando que servia de residência para sua família.

Desconsideração personalidade jurídica

O relator, ministro Moura Ribeiro, que ficou vencido no julgamento, reconheceu a impenhorabilidade. Para ele, o caso se enquadra na hipótese de pequeno empreendimento familiar, em que a sede do negócio se confunde com a moradia dos sócios.

Entretanto, a maioria do colegiado entendeu que essa hipótese excepcional de impenhorabilidade não se aplica ao caso analisado.

Segundo o ministro Marco Aurélio Bellizze, o reconhecimento da impenhorabilidade exigiria que se afastasse a personalidade jurídica da empresa, para assim aplicar a proteção do artigo 1º da Lei 8.009 ao imóvel pertencente à pessoa física dos sócios. “Convém lembrar, porém, que a desconsideração da personalidade jurídica tem como objetivo a proteção do credor, de modo que não me parece razoável a aplicação do instituto em seu prejuízo”, observou o ministro.

Ainda que a desconsideração fosse possível, acrescentou, isso também levaria à aplicação da regra do inciso V do artigo 3º da lei, que retira a proteção do bem de família quando ele é oferecido como garantia em hipoteca pelo casal, já que a dívida foi contraída em benefício próprio.



De acordo com Bellizze, a conduta do casal ao alegar a impenhorabilidade é “totalmente contraditória” com a sua anterior atuação no contrato, “o que denota evidente violação ao princípio da boa-fé objetiva, em especial na sua vertente do princípio da confiança”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a íntegra da decisão.

REsp 1.422.466

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2015-abr-25/imovel-hipotecado-empresa-mesmo-administrador/>