

É possível penhora de bem de família para quitar empreitada

23/10/2019

A dívida proveniente de contrato de empreitada para a construção — ainda que parcial — de imóvel residencial faz parte das exceções legais que permitem a penhora do bem de família.

Reprodução



Dívida de empreitada faz parte das exceções que permitem a penhora de bem de família. Reprodução

Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça confirmou acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que permitiu a penhora de terreno com casa em construção para o pagamento de duplicatas referentes à empreitada contratada para a obra.

O juízo de primeiro grau considerou possível a penhora, afirmando que a dívida de financiamento de material e mão de obra destinados à construção de moradia, decorrente de contrato de empreitada, enquadra-se na hipótese do inciso II do artigo 3º da Lei 8.009/1990. O TJ-RS confirmou a decisão.

Ao apresentar recurso ao STJ, os executados alegaram ser inviável dar interpretação extensiva à norma legal, além de sustentarem que o crédito resultante da aquisição de material de construção e mão de obra (empreitada) não é privilegiado, motivo pelo qual deveria ser afastada a penhora sobre o único imóvel do casal, considerado bem de família.

Segundo o relator, ministro Marco Buzzi, a Lei 8.009/1990 apresenta taxativamente as hipóteses autorizadoras da penhora do bem de família.

Ele explicou que o inciso II do artigo 3º ressalva ser possível a penhora quando há pedido do titular do crédito decorrente de financiamento, o que abarca operações de crédito destinadas à aquisição ou construção do imóvel residencial, podendo essas serem *stricto sensu* — decorrente de operação envolvendo uma financiadora — ou em sentido amplo — nas quais se incluem o contrato de compra e venda em prestações, o consórcio ou a empreitada com pagamento



parcelado durante ou após a entrega da obra.

No caso analisado, de acordo com Buzzi, a dívida executada decorreu da inadimplência de valores relativos a contrato de empreitada para construção, ainda que parcial, de uma casa de alvenaria, com fornecimento de material e mão de obra.

Assim, segundo o ministro, não é possível dizer que está sendo feita uma interpretação extensiva das exceções descritas na lei, "vez que há subsunção da hipótese à exceção legal, considerando-se os limites e o conteúdo do instituto do financiamento, esse que, diferentemente do alegado pelos ora insurgentes, uma vez incontroversa a origem e a finalidade voltada para a edificação ou aquisição do bem, não fica adstrito a mútuos realizados por agente financeiro do Sistema Financeiro Habitacional", observou.

De acordo com o ministro, a situação é peculiar, pois o terreno sobre o qual foi ou seria construída a casa é de propriedade do contratante, que se comprometeu, mediante contrato específico de empreitada global, a saldar a dívida contraída para a construção de sua moradia com recursos próprios, mediante pagamento parcelado, tendo deixado de pagar a obrigação.

"O ponto nodal é que o executado realizou com a construtora uma operação de crédito concomitante ao ajuste atinente à edificação, e quedou-se inadimplente para com o pagamento da dívida contraída, essa vinculada especificamente à construção de sua própria moradia, a atrair, nesses termos, a exceção à regra da impenhorabilidade referida pelo inciso II do artigo 3º da Lei 8.009/1990, pois aqui a execução é movida pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à edificação do próprio prédio, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato", explicou.

Ao negar provimento ao recurso especial, o ministro ressaltou que, se o bem de família pode ser penhorado para garantir a quitação da dívida contraída para sua aquisição/construção, não há como afastar a conclusão segundo a qual a operação de crédito/financiamento viabilizou a construção do imóvel, motivo pelo qual também é inafastável a possibilidade de sua penhora.

"Entendimento em outro sentido premiaria o comportamento contraditório do devedor e ensejaria o seu inegável enriquecimento indevido, causando insuperável prejuízo/dano ao prestador que, mediante prévio e regular ajuste, bancou com seus aportes a obra ou aquisição, somente concretizada pelo tomador valendo-se de recursos do primeiro", concluiu o relator. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2019-out-23/possivel-penhora-bem-familia-uitar-empreitada/>