

Imóvel de empresa usado como moradia é impenhorável, diz STJ

23/05/2022

Se a lei tem por escopo de conferir ampla proteção ao direito de moradia, o fato de um imóvel usado como moradia familiar ser objeto de caução em contrato de locação comercial não afasta sua impenhorabilidade somente porque pertence a uma pequena sociedade empresária.

Arquivo/Agência Brasil



Imóvel da empresa usado pela família foi dado como caução em contrato de locação de loja de shopping center
Arquivo/Agência Brasil

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial ajuizado por uma empresa administradora de shopping centers, que visava penhorar um apartamento pertencente a pessoa jurídica para saldar dívida.

O imóvel foi dado como caução em contrato comercial e é usado como moradia familiar do sócio contratante. Para a administradora, essa situação deve afastar a impenhorabilidade definida pela Lei 8.009/1990.

Relator no STJ, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva destacou que as exceções à impenhorabilidade do bem de família, descritas no artigo 3º da lei, devem receber interpretação restritiva.

E a jurisprudência da corte se firmou no sentido de que a exceção do inciso VII do artigo 3º, referente à “obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”, não se aplica à hipótese em que há oferecimento de caução.

Assim, a regra não pode ser afastada só porque o imóvel oferecido na caução é de propriedade da empresa, principalmente sendo ela de pequeno porte.

“Caso contrário, haveria o esvaziamento da salvaguarda legal e daria maior relevância do direito de crédito em detrimento da utilização do bem como residência pelo sócio e por sua família”, destacou o ministro Cueva.



Jurisprudência

A jurisprudência brasileira, de fato, faz a diferenciação entre o instituto da fiança e do caução, para fins de impenhorabilidade do imóvel oferecido em contrato de locação comercial.

O Supremo Tribunal Federal [fixou tese](#), em março de 2022, segundo a qual é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja comercial, seja residencial.

Em [julgamento recente](#), a 4ª Turma do STJ, que também julga temas de Direito Privado, afastou a penhora de um imóvel de família oferecido como caução em contrato de aluguel comercial.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

REsp 1.935.563

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-mai-23/imovel-empresa-usado-moradia-dado-caucao-impenhoravel/>