

Para STJ, imóvel em construção pode ser considerado bem de família

20/10/2022

O fato de o devedor não residir no único imóvel de sua propriedade, que ainda está em fase de construção, por si só, não impede sua classificação como bem de família.



Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça

cassou acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que considerou impossível a caracterização de imóvel em construção como bem de família, cuja penhora — salvo algumas exceções — é vedada por lei.

Na origem do caso, em execução de título extrajudicial, foi penhorado o imóvel em construção pertencente a um casal de idosos. O juiz rejeitou a impugnação à penhora, e o TJ-SP manteve a decisão, sob o fundamento de que, para ser enquadrado na proteção da [Lei 8.009/1990](#), o imóvel deve servir como residência, condição que não se aplicaria ao terreno com construção em andamento.

No recurso especial, os recorrentes pediram que fosse reconhecida a impenhorabilidade do imóvel, alegando que se trata de sua futura moradia.

Direito fundamental

O relator no STJ, ministro Marco Buzzi, afirmou que a interpretação das instâncias ordinárias não condiz com o disposto na Lei 8.009/1990, que objetiva a proteção da entidade familiar. Segundo explicou, "as hipóteses permissivas da penhora do bem de família devem receber interpretação restritiva".

"A impenhorabilidade do bem de família busca amparar direitos fundamentais, tais como a dignidade da pessoa humana e a moradia, os quais devem funcionar como vetores axiológicos do nosso ordenamento jurídico", comentou o ministro.

Ele mencionou que a proteção legal alcança até mesmo o bem de família indireto, ou seja, o imóvel que é alugado para propiciar renda necessária à subsistência da família do devedor ou ao custeio de sua moradia (Súmula 486 do STJ).

Caracterização antecipada

Marco Buzzi destacou o entendimento da 3ª Turma no julgamento do [REsp 1.417.629](#), quando ficou definido que o fato de um imóvel não ser edificado, por si só, não impede a sua qualificação como bem de família, pois esta depende da finalidade que lhe é atribuída — análise a ser feita caso a caso.

Conforme ressaltou o ministro, desde que não estejam configuradas as exceções à impenhorabilidade estabelecidas nos artigos 3º e 4º da Lei 8.009/1990, o imóvel deve ser considerado antecipadamente como bem de família, pois se trata de único imóvel de propriedade do casal, no qual pretende fixar sua residência.

O relator esclareceu, porém, que a impenhorabilidade do imóvel em discussão não pode ser reconhecida diretamente pelo STJ, pois é ao tribunal local que cabe analisar as provas sobre o atendimento dos requisitos legais do bem de família, e



nem todos chegaram a ser examinados.

Assim, a 4ª Turma determinou o retorno do processo para que o TJ-SP reexamine o recurso do casal contra a decisão de primeiro grau, afastada a exigência de moradia no local como condição para o reconhecimento do bem de família. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 1.960.026

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-out-20/stj-imovel-construcao-considerado-bem-familia/>