

Imóvel de família com alto valor de mercado é impenhorável

03/12/2025

Um imóvel de alto padrão ou de luxo é impenhorável se for o único bem e servir de moradia para a família do devedor, conforme a previsão do artigo 1º da [Lei 8.009/1990](#).

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que reformou um acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que havia autorizado a penhora de um imóvel na Barra da Tijuca, na capital fluminense.

O TJ-RJ entendeu que a lei tem como objetivo garantir a dignidade da pessoa humana, e não fazer do patrimônio de elevadíssimo valor do devedor algo intocável pelo credor.

“A Lei 8.009/1990 não tem como foco a inviolabilidade de imóvel de alto padrão, mas, sim, a garantia de que o seu proprietário, em virtude de dívida, permaneça residindo em local adequado a suprir as suas necessidades habituais de forma digna”, disse o acórdão.

Por considerar que o imóvel está em um dos locais mais valorizados do Brasil, o TJ-RJ autorizou a penhora e mandou garantir uma reserva suficiente para que o devedor possa comprar outro apartamento em local menos valorizado.

Sem distinção

Essa interpretação foi refutada por unanimidade de votos pela 3ª Turma do STJ. Relator do recurso especial ajuizado pelo devedor, o ministro Moura Ribeiro entendeu que a tese do TJ-RJ não encontra amparo na lei.

Em seu voto, ele destacou que, se o legislador quisesse, teria estabelecido critérios de valor, localização ou suntuosidade para autorizar a penhora de imóveis de devedores. Na lei não há qualquer distinção nesse sentido, no entanto.

“Permitir a penhora do bem de família com base em seu valor econômico seria introduzir um critério subjetivo e de grande insegurança jurídica, contrário ao espírito da lei”, concluiu o magistrado.

Moura Ribeiro destacou ainda que a solução intermediária do TJ-RJ de permitir a penhora, mas reservar um valor para o devedor comprar outro imóvel, afrontou diretamente o texto da lei e divergiu da [jurisprudência do STJ](#).

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.163.788**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-03/imovel-de-familia-com-alto-valor-de-mercado-e-impenhoravel/>

