

STJ estabelece tese sobre imóvel de família dado em empréstimo

O imóvel de família pode ser penhorado nos casos em empréstimo feito por uma empresa, desde que os valores em benefício da entidade familiar. E a comprovação do impenhorabilidade, cabe aos devedores se eles forem pelo empréstimo.

Por outro lado, se o imóvel for de um dos sócios da pessoa jurídica, a condição que só será afastada se os valores se reverterem em favor da entidade familiar.

Essa conclusão foi alcançada pelo Tribunal de Justiça em julgamentos de recursos repetitivos. O colegiado decidiu sobre o tema para orientar as instâncias inferiores.

O caso não é novo e tem posições divergentes sobre a matéria na jurisprudência. Ele trata das situações em que o imóvel, em regra é impenhorável, é oferecido em garantia de um empréstimo feito por uma empresa.



Imóvel de família e garantia real

A impenhorabilidade do bem de família existe, mas há exceções. Uma delas está no artigo 3º, inciso III, do Código de Processo Civil, que permite a hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real.

A posição do STJ é que essa exceção só incide se houver garantia pelo imóvel foi feita para beneficiar a pessoa física para beneficiar, por exemplo, uma empresa ou terceiro.

A corte superior, então, precisou decidir de quem é o imóvel recebido e garantido pelo imóvel de família.

Ônus da prova

O voto do relator, ministro Antonio Carlos Ferreira, quando a pessoa jurídica que se beneficiou do negócio é a entidade familiar.



Nesse caso, é de se presumir que os valores auferidos permite afastar a impenhorabilidade do bem. Nessa situação, ao contrário.

A outra hipótese ocorre quando o proprietário do imóvel jurídica beneficiada pelo empréstimo. Nesse caso, não serviram para beneficiar a família, e cabe ao credor

Teses aprovadas

1) A exceção à impenhorabilidade do bem de família sobre imóvel oferecido como garantia real pelo caso artigo 3º, inciso V, da Lei 8.009/1990, restringe-se constituída em benefício da entidade familiar;

2) Em relação ao ônus da prova:

a) Se o bem for dado em garantia real por um dos sócios impenhorável, cabendo ao credor o ônus de comprovar que se reverteu em benefício da entidade familiar;

b) Caso os únicos sócios da sociedade sejam os titulares da impenhorabilidade do bem de família, competindo aos pais da pessoa jurídica não se reverteu em benefício da

REsp 2.093.929

REsp 2.105.326

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jun-13/stj-estabelece-tese-sobre-emprestimo/>