

jusbrasil.com.br

3 de Janeiro de 2017

Não Perca seu imóvel – coluna número 1 – Explicando – sucintamente – o Bem de Família

(Breves noções do Instituto)

A lei do Bem de Família, Lei 8.009 de 1.990, elaborada num contexto no qual o Brasil passava por uma profunda crise econômica (muito, mas muito pior que a que vivemos hoje[1]) tinha como objetivo, tal como estatuído noutros ordenamentos jurídicos, como em – por exemplo – norma do Texas, a proteção do imóvel residencial no qual viva a família.

Era – e continua sendo uma lei necessária – mormente se considerarmos que vivemos no país que tem a maior taxa de juros do planeta[2]. Assim, em 29 de março de 1.990, entra em vigor a Lei do Bem de Família (Lei 8.009 de 1.990)[3] a qual prescrevia a impossibilidade da penhora do imóvel destinado à moradia da família.

Contudo, a norma possui exceções. Vamos a elas:

Indenização devida em razão de sentença penal

condenatória: o artigo 3º, inciso VI da norma em comento prevê que para ressarcimento de indenização em razão de sentença penal condenatória o Bem de Família poderá ser objeto de penhora.

Contudo, é importante observar que não basta a condenação cível, necessário se faz, também, a comprovação da culpa/dolo no âmbito criminal.

Neste sentido, ademais, norteia-se a jurisprudência do STJ no venerando aresto do Recurso Especial número **REsp 711.889-PR**.

Crédito adquirido para a aquisição do próprio imóvel ou garantia real hipotecária: os incisos II e V do artigo 3º da Lei 8009 de 1.990 estabelecem que não se aplica a norma do bem de família para as hipóteses em que a dívida houver se originado de crédito tomado para a aquisição do próprio imóvel, o que é bastante lógico e razoável. A lei também regulamenta que, ofertando a parte o imóvel como garantia hipotecária ela perde a possibilidade de arguir a impenhorabilidade prevista na norma. Noutras palavras, dando um conselho gratuito que pode valer o seu imóvel. Se estiver devendo dinheiro no Banco e seu gerente sugerir trocar a realização de uma hipoteca para, com isso, reduzir a taxa de juros; fuja dessa ideia como o diabo foge da cruz.

Débitos decorrentes de pensão alimentícia: o inciso III, do artigo 3º da Lei 8009 de 1.990 prevê que não se aplica a Lei do Bem de Família para as hipóteses de débito advindo de pensão alimentícia devida. Isso vale tanto para os alimentos devidos em razão de vínculo consanguíneo, quanto para os casos em que eles forem devidos em razão de ilícito civil. Noutras palavras, caro leitor, se você atropelar um pai de família que tenha uma renda mensal de R\$ 5.000,00 por mês você deverá essa importância à família desta pessoa e, se não puder pagar, seu imóvel residencial poderá ser penhorado e leilado judicialmente para a quitação/amortização deste débito. (Referências jurisprudenciais: 71005398235 (TJRS); 14137176520158120000-ms-1413717-6520158120000 (TJMS)).

(Importante aqui observar que no artigo intitulado: “Novo CPC: cabe a prisão civil do devedor de alimentos por ato ilícito”, escrito por Luiz Dellore, o mesmo sustenta que há doutrinadores a defender a tese da possibilidade da prisão civil do devedor de alimentos decorrente de ato ilícito. Data máxima vênia

discordamos em absoluto desse posicionamento.)

Cobrança de débito condominial e/ou impostos que tenham como fato gerador a propriedade do próprio imóvel: o inciso IV, do artigo 3º da Lei 8009 de 1990 não tem gerado polêmica, seja na Doutrina, seja na Jurisprudência, ao firmar posição de que uma das hipóteses de penhorabilidade do Bem de Família seria a dívida condominial contraída em razão do próprio imóvel, bem como a dívida de IPTU. Em Direito essas dívidas são classificadas como “propter rem”, isto é, acompanham o bem. Noutras palavras, em tempos de crise, onde o cobertor fica curto, priorize o pagamento do Condomínio, se necessário, em detrimento de outras dívidas.

Créditos Trabalhistas de Trabalhador Doméstico: Este é um tema áspero. A Lei 8009 de 1990 previa a penhorabilidade do imóvel para o pagamento de crédito trabalhista do trabalhador doméstico. Ocorre que o a Lei Complementar 150/2.015 revogou[4] o inciso I da Lei 8.009 de 1990.

Ocorre que há justrabalhistas e Magistrados Trabalhistas que defendem a tese de que esta Lei Complementar seria inconstitucional, por ferir o princípio da vedação ao retrocesso[5].

Débito decorrente de Fiança Locatícia – O inciso VII, do artigo 3º da Lei 8.009 de 1.990, prevê a penhorabilidade do bem de família nas hipóteses de fiança locatícia. Aqui temos outro nó górdio. Embora este assunto esteja pacificado na Jurisprudência, que reconhece tranquilamente esta penhorabilidade, ainda encontra críticos na Doutrina, que entendem como inconstitucional o dispositivo.

Não comungamos desse posicionamento, em que pese os brilhantes juristas que defendem essa tese. Com efeito, nosso entendimento é que se o Código Civil prescreve que o fiador não

pode obrigar-se a obrigação maior que o afiançado, logicamente, ele [o fiador] em ação regressiva contra o locatário poderia requerer a penhora de bem de família do mesmo. Noutras palavras, tanto o fiador, quanto o locatário poderiam ser excetuados da proteção legal ao bem de família, inclusive publicamos estudo sobre este assunto neste site.

Com isso, em nossa primeira publicação nesta página, esperamos ter dado uma visão panorâmica sobre a forma correta, e conseqüentemente, as precauções que devem ser tomadas como forma de proteção ao bem de família. Na próxima semana escreveremos sobre Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

Fontes Documentais:

Planalto - http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8009.htm

STJ - <http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/15259120/recurso-especial-resp-711889-pr-2004-0180105-0/relatorioevoto-15259122>

Tribunal de Justiça do Mato Grosso - <http://tj-ms.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/322113395/agravo-de-instrumento-ai-14137176520158120000-ms-1413717-6520158120000>

Tribunal de Justiça do Mato Grosso -
http://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/TJ-MS/attachments/TJ-MS_AI_14137176520158120000_525bd.pdf?Signature=DR20%2FJprW%2Bcihor%2FEoMorZ3X9OM%3D&Expires=1470766082&AWSAccessKeyId=AKIAIPM2XEMZACAXCMBA&response-content-type=application/pdf&x-amz-meta-md5-hash=3c1bede1fc6de246ef9b2ec449e3b0c5

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - <http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/251296899/recurso-civel-71005398235-rs>

Bibliografia Sugerida:

DELLORE, Luiz - Novo CPC: cabe a prisão civil do devedor de alimentos por ato ilícito. Disponível em: <http://jota.uol.com.br/novo-cpc>

Silva, Rafael Ioriatti da - A inconstitucionalidade ou inconveniência parcial do art. 46 da Lei Complementar 150 de 1º de junho de 2015. Disponível em: http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=16184

TARTUCE, Flávio – **A PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. O DEBATE CONTINUA.** Disponível em: <http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos/4>

PAPINI, Paulo Antonio - Bem de Família - Da Constitucionalidade da Penhora do Imóvel do Fiador de Contrato de Locação e a possibilidade constitucional, também, de penhora do imóvel do locatário. Disponível em: <http://papini.jusbrasil.com.br/artigos/239299220/bem-de-familiadaconstitucionalidade-da-penhora-do-i...>

[1] Para que se tenha uma ideia, as taxas de desemprego eram altíssimas; convivíamos com uma inflação de mais de 1.000% ao ano; o nosso mercado de veículos não chegava a 500.000 unidades anuais.

[2] Ilustrando o que acabamos de falar: a taxa de juros do cheque

especial, no Brasil, pode chegar a 7% ao mês, cobrados de forma capitalizada. Isso significa que se alguém ficar devendo a um Banco (público ou privado) a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) no cheque especial, em 59 meses (em sessenta meses a dívida, em regra, estaria prescrita), o seu débito (cuja evolução obedece à fórmula exponencial $(1+i)^n$) seria de R\$ 541.555,00 (quinhentos e quarenta e um mil reais e cinquenta e cinco centavos). Noutras palavras, alguém que houvesse pegado emprestado no cheque especial a quantia necessária à compra de um carro velho, em 5 (cinco) anos estaria a dever o equivalente a um apartamento. Diante desse quadro entendemos ter sido necessária a elaboração, em nosso Ordenamento Jurídico de uma norma protetiva ao Bem de Família.

[3] Norma esta que era de vigência imediata, isto é, entrava em vigor no dia de sua publicação.

[4] Provavelmente por conta de interpretações bizarras que a Justiça do Trabalho conferia a esta norma.

[5] Com todo o respeito que dispensamos a inúmeros colegas da área trabalhista, bem como a diversos Magistrados que fazem comigo o curso de Mestrado/Doutoramento em Portugal, não apenas discordamos dessa tese, como acreditamos, profundamente, que retrocesso é, sem sombra de dúvidas, a existência da CLT em pleno ano de 2.016.

Disponível em: <http://papini.jusbrasil.com.br/artigos/371606848/nao-perca-seu-imovel-coluna-numero-1-explicando-sucintamente-o-bem-de-familia>