



**FACULDADE BAIANA DE DIREITO**  
**CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO *LATO SENSU* EM DIREITO IMOBILIÁRIO**

**BRUNO FERRAZ DA SILVA**

**PROCEDIMENTO EXECUTIVO E IMPENHORABILIDADE: UMA ANÁLISE  
CRÍTICA ACERCA DO REGIME DA (IM)PENHORABILIDADE NA SEARA  
IMOBILIÁRIA**

Salvador  
2018

**BRUNO FERRAZ DA SILVA**

**PROCEDIMENTO EXECUTIVO E IMPENHORABILIDADE: UMA ANÁLISE  
CRÍTICA ACERCA DO REGIME DA (IM)PENHORABILIDADE NA SEARA  
IMOBILIÁRIA**

Trabalho de conclusão de curso da Pós-Graduação *Lato Sensu* em Direito Imobiliário, da Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do título de especialista em Direito Imobiliário.

Salvador

2018

**BRUNO FERRAZ DA SILVA**

**PROCEDIMENTO EXECUTIVO E IMPENHORABILIDADE: UMA ANÁLISE  
CRÍTICA ACERCA DO REGIME DA (IM)PENHORABILIDADE NA SEARA  
IMOBILIÁRIA**

Monografia apresentada como requisito parcial para obtenção do título de especialista em  
Direito Imobiliário, Faculdade Baiana de Direito.

Aprovada em: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018.

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação: \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação: \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação: \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, primeiramente, a Deus por me iluminar e ampliar os meus horizontes, concedendo discernimento, entendimento, força, perseverança, paciência e plenitude para alcançar meus objetivos.

Aos meus pais, que me deram todas as condições para o desenvolvimento dos meus estudos, bem como por estarem ao meu lado em todos os momentos.

Ao meu irmão, por estar presente em minha vida, me dando forças com o seu modo peculiar de ser.

A minha namorada, Beatriz Pereira, por ser a mulher incrível que é e por estar presente em minha vida.

Aos amigos e demais familiares, pelas palavras de incentivo, essenciais e decisivas para essa jornada.

SILVA, Bruno Ferraz. Procedimento executivo e impenhorabilidade: uma análise crítica acerca do regime da (im)penhorabilidade na seara imobiliária. 78 f. il. 2018. Trabalho de conclusão de curso da Pós-Graduação - Faculdade Baiana de Direito, Salvador, 2018.

## RESUMO

A pesquisa, do tipo exploratória, tem por objetivo fazer uma análise crítica acerca do procedimento executivo e do regime de impenhorabilidade na seara imobiliária, a fim de se verificar eventuais inconsistências presentes no ordenamento pátrio, contextualizando com os princípios norteadores do sistema jurídico brasileiro, notadamente os que orientam o procedimento executivo. O mencionado regime de impenhorabilidade prevê, como bens não sujeitos a penhora, o bem de família independentemente do seu valor, excepcionando o imóvel do fiador no contrato de locação, bem como a vaga de garagem com matrícula única, sendo o referido instituto um meio de tornar efetivo o princípio do patrimônio mínimo. Nesse contexto, no que tange a dívida dos condomínios em frente aos condôminos, o regime de impenhorabilidade é merecer de uma aperfeiçoamento legislativo, notadamente quando se trata dos supercondomínios. O procedimento executivo, por sua vez, é norteado por princípios que balizam a relação do direito ao crédito versus responsabilidade patrimonial do devedor, sendo um limite a expropriação o denominado bem de família que tem como fim assegurar a dignidade da pessoa humana e do seu núcleo familiar. Dessa forma, são abordados, sinteticamente, tópicos como os que se referem aos princípios da execução, ao regime de impenhorabilidades, ao de bem de família e ao de responsabilidade dos condôminos por dívidas condominiais, bem como suas características, conceitos, requisitos e objetivos e, por fim, a análise crítica desse regime expropriatório na seara imobiliária. Verifica-se, com a pesquisa, que os critérios legais definidos tanto pela lei, como pelo entendimento jurisprudenciais, por vezes chocam-se com os próprios princípios que regem o sistema, tais como o da proporcionalidade e da razoabilidade, sendo necessária a releitura de institutos do direito material e processual, a fim de melhor se adequar as novas realidades sociais. Foi utilizada a metodologia da pesquisa bibliográfica e documental com estudo da doutrina, legislação e jurisprudência pertinente ao tema, através do método sistemático-teleológico.

Palavras-chave: Procedimento executivo. Princípios da execução. Responsabilidade patrimonial. Regime de impenhorabilidades. Responsabilidade dos condôminos por dívidas condominiais. Análise crítica. Releitura de institutos.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>6</b>
<b>2 EXECUÇÃO</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 Procedimento executivo</b> .....	<b>9</b>
2.1.2 Técnicas do Procedimento Executivo.....	10
2.1.2 Limites da Cognição na Execução.....	12
<b>2.2 Princípios da execução</b> .....	<b>13</b>
2.2.1 Princípio da Efetividade .....	14
2.2.2 Princípio da responsabilidade patrimonial .....	15
2.2.3 Princípio da tutela específica.....	17
2.2.4 Princípio da menor onerosidade da execução .....	19
2.2.5 Princípio da tipicidade e da atipicidade dos meios executivos.....	21
<b>2.3 Características essenciais do procedimento de execução</b> .....	<b>22</b>
<b>3 OS BENS JURÍDICOS</b> .....	<b>25</b>
<b>3.1 Bem e coisa</b> .....	<b>26</b>
<b>3.2 Patrimônio jurídico</b> .....	<b>27</b>
<b>3.3 Teoria do patrimônio mínimo</b> .....	<b>29</b>
<b>3.4 Bem de família</b> .....	<b>32</b>
3.4.1 Bem de família convencional .....	33
3.4.2 Bem de família legal.....	35
<b>4 UMA ANÁLISE CRÍTICA ACERCA DO REGIME DE IMPENHORABILIDADE NA SEARA IMOBILIÁRIA</b> .....	<b>40</b>
<b>4.1 Relação dos princípios da efetividade, da razoabilidade e da isonomia no procedimento de execução versus (im)penhorabilidade do bem de família legal</b> .....	<b>40</b>
<b>4.2 Relação princípio da responsabilidade patrimonial no procedimento de execução versus (im)penhorabilidade do imóvel do fiador no contrato de locação</b> .....	<b>50</b>
<b>4.3 Relação princípio do patrimônio mínimo versus (im)penhorabilidade da vaga de garagem</b> .....	<b>55</b>
<b>4.4 Da responsabilidade dos condôminos por dívida do condomínio edilício</b> .....	<b>60</b>
<b>5 CONCLUSÃO</b> .....	<b>69</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>72</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O procedimento de execução é um instrumento processual previsto no Código de Processo Civil (CPC) utilizado para satisfazer o crédito de um determinado indivíduo constante em um título executivo judicial ou extrajudicial. Esse meio expropriatório, previsto no ordenamento pátrio, é o meio legal de se atingir o patrimônio do devedor, já que, como regra, é vedada a autotutela no sistema jurídico brasileiro.

No entanto, como não há direitos absolutos no ordenamento pátrio, o procedimento executivo encontra limitações em institutos de direito material e de direito processual, tais como o princípio da menor onerosidade, da responsabilidade patrimonial do devedor, do bem de família, da autonomia da responsabilidade da pessoa jurídica, entre outros, devendo ter como norte a dignidade das partes envolvidas na relação jurídica.

Nessa perspectiva há de se indagar: os critérios expropriatórios constantes na legislação pátria são suficientes para atender ao direito de crédito dos seus titulares? Até onde pode o poder estatal expropriar o patrimônio do devedor? Quais são as novas posturas que se pode adotar diante do sistema jurídico atual? Como os tribunais pátrios, notadamente os tribunais superiores, vêm enfrentando a matéria?

A problemática desta pesquisa é centrada, justamente, na análise crítica do procedimento de execução e do regime de (im)penhorabilidade na seara imobiliária, a fim de se verificar eventuais falhas e excessos, cotejando as necessidades sociais com o respeito da plena dignidade individual. Daí que, para resolver a questão antes proposta, este trabalho encontra-se dividido em três grandes partes.

Na primeira, o presente estudo abordará os princípios que regem o procedimento executivo, demarcando os seus conceitos e características principais, além dos instrumentos para a sua concretização, além dos tipos do procedimento executório, com o objetivo de entender quais são as balizas que regem o referido procedimento.

Já no segundo tópico, será analisado o conceito de bem e de coisa, o instituto do bem de família e suas classificações, bem como os requisitos para sua constituição, modificação e extinção, além de ser analisado o instituto do patrimônio mínimo, como o limite patrimonial que não pode ser atingido para satisfazer o crédito do exequente.

Por fim, far-se-á uma análise crítica quanto a relação dos princípios que regem a execução e os institutos limitadores à satisfação do crédito do exequente, abordando aspectos como a impenhorabilidade do bem de família de alto valor, penhorabilidade do imóvel do

fiador, bem como da vaga de garagem com matrícula própria, além da reponsabilidade dos condôminos por dívidas condominiais.

Registre-se que o método de pesquisa utilizado para a elaboração dessa monografia foi o sistemático-teleológico, estabelecendo-se uma análise do sistema jurídico expropriatório pátrio. Observa-se, com isso, que o objetivo foi de traçar um panorama geral sobre a matéria, prestigiando-se a discussão em torno de uma releitura de determinados institutos e posicionamentos jurisprudenciais, trazendo, portanto, vários julgados e posicionamentos doutrinários acerca do tema, mas sem esgotá-lo.

## 2 EXECUÇÃO

O procedimento executivo tem origem quando é atribuído a um particular o direito de exigir de outrem uma determinada conduta. A esse poder jurídico de exigir se dá o nome de direito a uma prestação, que pode ser um fazer, um não-fazer, de dar dinheiro ou dar coisa diversa de dinheiro exigido em face de outrem. Direitos a uma prestação é um verdadeiro direito subjetivo.

A execução irá justamente fazer com que essa prestação de fazer, não-fazer ou de dar seja efetivada no mundo fenomênico, evitando, via de consequência, o inadimplemento pelo devedor da prestação e servindo como meio hábil ao credor para a persecução do seu crédito.

Nessa linha, pode-se afirmar que a prestação de fazer se consubstancia na realização de uma atividade ou de um serviço pelo devedor ou por um terceiro, em benefício do credor, tendo como destaque para a própria conduta a ser prestada e não para o bem que dela pode eventualmente resultar. A título de ilustração, seria o exemplo de serviços médicos, de vigilância, de construção e de consultoria.

Por outro lado, como o próprio nome aduz, as prestações de não fazer se consubstanciam em abstenções ou omissões, sendo cumprida a obrigação negativa com o não agir do devedor, como, por exemplo, não construir acima de determinada altura ou não impedir o direito de passagem de outrem.

Já no que tange as obrigações de dar, que se subdividem em obrigação de dar dinheiro e obrigação de dar coisa diversa de dinheiro, tem-se que o Código Civil (CC) de 2002 não conceituou esse tipo de prestação<sup>1</sup>. No entanto, Maria Helena Diniz a define como sendo a que possui um objeto mediato que pode ser certo ou incerto<sup>2</sup>.

Em outras palavras, pode-se definir a prestação de dar como uma obrigação de transferir um ou mais bens ao credor, determinados ou não, ou, em se tratando de prestação de dar dinheiro, a transferência irá recair sobre a pecúnia.

Nesse viés, o procedimento executivo tem como base o inadimplemento de uma prestação, fazendo surgir a execução de fazer, de não fazer, ou de dar, que são os três tipos de tutela executiva existentes. Pode-se afirmar, ainda, que o devedor pode voluntariamente cumprir o procedimento executório que lhe está sendo imposto, bem como pode resistir a essa

---

<sup>1</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito. Obrigações. 7ª. Ed. Pg. 186. Salvador: JusPodivm, 2013.

<sup>2</sup> DINIZ, Maria Helena, Direito Civil Brasileiro – Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. São Paulo: Saraiva, 2002, v. III.

pretensão, sendo necessário atos executivos do Estado. O certo é que a execução irá efetivar o direito a uma prestação.

## 2.1 Procedimento executivo

O objetivo do procedimento de execução é a satisfação da prestação contida no título executivo. Pode-se afirmar, portanto, que o direito a que se busca na tutela executiva já é líquido, certo e exigível. Sobre o tema, Fredie Didier leciona que:

Entende-se por procedimento executivo o conjunto de atos praticados no sentido de alcançar a tutela jurisdicional executiva, isto é, a efetivação/realização/satisfação da prestação devida, seja ela uma prestação de fazer, de não fazer, de pagar quantia ou de dar coisa distinta de dinheiro<sup>3</sup>.

Há muito se discutia na doutrina se era necessário, após o processo de conhecimento, a instauração de um processo de execução autônomo, ou se já era possível, no próprio bojo do processo existente, promover a execução da decisão final proferida na fase de conhecimento, denominado, esta última hipótese de processo sincrético.

A política legislativa brasileira, a partir da década de 1990, começou a promover reformas no sentido de que a execução poderia ser realizada no bojo de um mesmo processo, sem a necessidade da existência de dois processos autônomos: um de conhecimento e outro de execução<sup>4</sup>.

Assim a tutela executiva, quando originada de um processo de conhecimento, foi, gradativamente, se efetivando como uma fase complementar a essa tutela de conhecimento, denominando-se essa relação de processo sincrético, já que se destinava a não somente a certificar o direito pleiteado, mas também efetivá-lo.

Nesse sentido, cabe destacar o acerto da política legislativa ao estabelecer o processo sincrético como regra, haja vista a celeridade atribuída a essa forma de procedimento, mantida, inclusive, pelo Código de Processo Civil (CPC) de 2015.

Todavia, pode-se afirmar que o procedimento autônomo de execução de sentença ainda existe no ordenamento jurídico pátrio, notadamente nos casos de sentença penal transitada em julgado, de sentença arbitral, de sentença estrangeira homologada pelo STJ, da decisão interlocutória estrangeira e do acórdão oriundo da revisão criminal.

---

<sup>3</sup> JÚNIOR, Fredie Didier; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira, Curso de Direito Processual Civil. Execução. Vol. 5. 7ª Ed. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 143;

<sup>4</sup> Ibidem. p.47.

Nesse viés, importa destacar que o CPC intitulou de cumprimento de sentença a execução de títulos executivos judiciais, consoante se depreendem dos artigos 513 e 515 desse diploma legal, bem como nomeou de execução de títulos executivos extrajudiciais o procedimento executivo que tem como origem os títulos executivos extrajudiciais, conforme dispõem os artigos 771 e 784 também do referido código.

Nesse ponto, cumpre salientar que a execução fundada em título executivo judicial pode ser definitiva ou provisória, sendo o marco divisório dessa classificação o trânsito em julgado da decisão. Em outras palavras, em se tratando de decisão que já transitou em julgado, o procedimento executivo judicial ocorrerá de forma definitiva, enquanto que, não havendo o trânsito em julgado, a execução se procederá de forma provisória.

Por outro lado, cabe frisar, ainda, que em se tratando de título executivo extrajudicial, justamente por não estar submetido ao trânsito em julgado da fase de conhecimento, será sempre em caráter definitivo.

Ressalte-se, também, que as regras pertinentes a execução de título executivo extrajudicial são aplicadas subsidiariamente ao cumprimento de sentença, nos termos do artigo 771 do CPC.

### 2.1.2 Técnicas do Procedimento Executivo

Na tutela executiva o magistrado pode adotar a técnica da execução direta ou da execução indireta para ser alcançado o objetivo do procedimento executório, sendo que a distinção entre essas duas técnicas consiste na atuação, ou não, do devedor. Embora possuam formas diferentes de coerção do executado, o resultado que se pretende obter é o mesmo: a tutela jurisdicional executiva.

Explica-se, na execução direta, também chamada de execução por sub-rogação, o órgão jurisdicional responsável pela tutela executiva não necessita da conduta do executado para fins de efetivação da medida. Nessa linha, uma vez descumprida a determinação judicial, as medidas executivas serão realizadas mesmo contra a vontade do executado. O exemplo típico da técnica de execução direta consiste na expropriação dos bens do devedor, nas execuções por quantia certa, em que o Poder Judiciário retira a força os bens do devedor e entrega ao credor.

Por outro lado, a técnica de execução indireta consiste na decisão judicial que compele ou incentiva o devedor a cumpri-la, sendo o procedimento executório realizado com a cooperação do executado. Nesta técnica, ao invés do próprio órgão executor sub-rogar a

conduta do executado, estimula por coerção psicológica ou por recompensa judicial que o próprio executado promova o ato determinado. Ilustrativamente, seria o exemplo da imposição de multa coercitiva, ou a imposição de prisão civil do devedor de alimentos, ou, ainda, a redução dos honorários advocatícios. Em outras palavras, o cumprimento da prestação devida ocorre pelo temor.

Ainda sobre a técnica de execução indireta, leciona Fredie Didier<sup>5</sup>:

A execução indireta não era muito bem vista antigamente (i) quer porque não se podia falar de execução forçada com participação do executado, (ii) quer porque à época valia a máxima da intangibilidade da vontade humana, segundo a qual o devedor não poderia ser obrigado/forçado a colaborar, pois estaria livre para não cumprir o seu dever.

A tendência é cada vez mais prestigiar os meios executivos indiretos (meios coercitivos), tão eficazes quanto os meios de execução direta, mas menos onerosos.

Comumente, relaciona-se a técnica de execução direta as obrigações fungíveis, enquanto que a técnica de execução indireta estaria ligada às obrigações infungíveis. Essa regra, no entanto, não pode ser dotada de caráter absoluto, já que a forma de execução deverá observar a medida mais adequada para a efetivação da tutela executiva no caso concreto, independentemente da obrigação ser fungível ou infungível.

Nesse sentido, leciona Luiz Guilherme Marinoni que pode ser utilizado, por exemplo, a técnica de coerção indireta, como a aplicação da multa, ao invés de busca e apreensão, no caso da coisa devida constituir uma grande máquina, a qual exija um gasto considerado com o seu desmonte e transporte, sendo esta técnica a mais eficaz da tutela do direito<sup>6</sup>.

Há, ainda, que se destacar os meios atípicos de execução indireta, como é o exemplo da inscrição do nome do executado nos órgãos de cadastros de proteção ao crédito, tais como o SPC e o SERASA, positivado no artigo 782, parágrafos, 3º, 4º e 5º do CPC.

Todos esses instrumentos executivos servem, desse modo, para a concretização da devida tutela executiva.

---

<sup>5</sup> Ibidem. p.52.

<sup>6</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. “Controle do poder executivo do juiz”. Execução Civil: estudos em homenagem ao Professor Paulo Furtado. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 40.

### 2.1.2 Limites da Cognição na Execução

Os limites da cognição do mérito no processo executivo não são plenos como na fase de conhecimento. No entanto, importante frisar que há cognição no procedimento de título executivo, seja judicial ou extrajudicial.

Nesse sentido, ainda que haja um posicionamento doutrinário afirmando que no procedimento executivo a cognição judicial é mínima, cabendo apenas ao órgão jurisdicional efetivar o que estiver no título executivo<sup>7</sup>, há posicionamentos contrários de quem defenda que toda atividade jurisdicional necessita de um certo grau cognição, que abarca desde a análise dos pressupostos processuais até o mérito do pedido<sup>8</sup>.

Nesse viés, tem-se que a fase executiva não é imune a atividade cognitiva, ainda que seja necessário adequar o grau dessa cognição. Isto porque é possível vislumbrar decisões no procedimento executivo referentes ao seu mérito, tais como as que se discutem acerca da prescrição e da decadência, quanto a impenhorabilidade de um bem e como sobre a responsabilidade da obrigação por um determinado sujeito. Nesse sentido, a doutrina expõe:

É indiscutível, ainda, que no âmbito do processo de execução, há inúmeros incidentes cognitivos, nos quais haverá atividade intelectual do órgão julgador, chamado que é a resolver as questões mais diversas – e a resolução das questões pressupõe cognição. Tome-se como exemplo o incidente de substituição ou de alienação antecipada do bem penhorado, momentos em que o magistrado deverá decidir determinadas questões (qual o bem penhorado? Justifica-se a alienação antecipada?), tarefa a qual a atividade cognitiva é indispensável<sup>9</sup>.

Restringe-se, todavia, essa cognição na fase de execução aos temas referentes a obrigação constante do título, não devendo abranger a sua formação, não necessitando da certificação do direito a prestação nele contida.

Assim, é garantido a análise do mérito em todos os incidentes cognitivos que eventualmente surjam ao longo do procedimento executivo, cabendo frisar, no entanto, que a inicial executória e a defesa do executado (embargos à execução ou impugnação ao cumprimento de sentença) devem se restringir sobre o cumprimento da obrigação e não sobre a própria obrigação em si.

Nessa linha de intelecção, dispõe o artigo 525, artigo 1º, do CPC que na impugnação ao cumprimento de sentença, instrumento utilizado na defesa da execução por título executivo judicial, o executado poderá alegar: I - falta ou nulidade da citação se, na fase de

---

<sup>7</sup> ASSIS, Araken de. Cumprimento da sentença. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 142.

<sup>8</sup> JÚNIOR, Fredie Didier; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira. p. 59.

<sup>9</sup> Idem.

conhecimento, o processo correu à revelia; II - ilegitimidade de parte; III - inexecuibilidade do título ou inexigibilidade da obrigação; IV - penhora incorreta ou avaliação errônea; V - excesso de execução ou cumulação indevida de execuções; VI - incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução; VII - qualquer causa modificativa ou extintiva da obrigação, como pagamento, novação, compensação, transação ou prescrição, desde que supervenientes à sentença.

Por outro lado, nos embargos à execução, instrumento processual de defesa no procedimento de execução por título extrajudicial, o artigo 917 do CPC preconiza, de forma exemplificativa, que o executado poderá alegar: I - inexecuibilidade do título ou inexigibilidade da obrigação; II - penhora incorreta ou avaliação errônea; III - excesso de execução ou cumulação indevida de execuções; IV - retenção por benfeitorias necessárias ou úteis, nos casos de execução para entrega de coisa certa; V - incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução; VI - qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.

Nota-se do inciso VI do supracitado artigo 917 do CPC que o executado possui uma liberdade maior nos embargos à execução, já que pode alegar qualquer matéria de defesa que lhe seria lícito suscitar em fase de conhecimento, sendo esse permissivo justificável já que esse título executivo não foi formado sob a supervisão da tutela jurisdicional.

Dessa forma, a defesa do executado poderá ser mais ou menos abrangente a depender do título executivo: haverá uma maior amplitude no título executivo extrajudicial, cuja defesa é intitulada de embargos à execução, com base no artigo 917 do CPC, enquanto que o título executivo judicial a defesa, chamada de impugnação ao cumprimento de sentença, tem maiores restrições, com fulcro no artigo 525, § 1º, também do CPC.

## **2.2 Princípios da execução**

As normas jurídicas se dividem em normas-regras e em normas-princípios<sup>10</sup>. Dessa forma, pode-se compreender normas como gênero que compreendem duas espécies. Essa classificação é de suma importância por atribuir força normativa aos princípios jurídicos, que não detêm, como antigamente, apenas caráter informativo.

---

<sup>10</sup> ALEXY, Robert. Teoria dos Direitos fundamentais, Tradução Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 67-68.

Nesse sentido, pode-se afirmar que os princípios são mandamentos de otimização, conforme leciona o ilustre doutrinador Robert Alexy<sup>11</sup>, na medida em que busca que determinado objetivo ou conduta sejam satisfeitos na maior medida possível.

De outro lado, as regras jurídicas são dotadas de menor subjetividade, não dando ampla margem de interpretação para o operador do direito. Não é por outro motivo que é célebre a expressão “tudo ou nada” cunhada por Ronald Dworkin, no sentido de que não há espaço de discricionariedade na aplicação de uma regra, dado ao seu caráter objetivo.

Não há o que se falar, entretanto, em hierarquia entre regras e princípios, conforme leciona Humberto Ávila<sup>12</sup>: “As regras e os princípios desempenham funções diferentes, não se podendo falar, portanto, da primazia de uma norma sobre a outra”.

No campo do processo de execução, há inúmeras regras e princípios que estabelecem relação de complementariedade entre si, não havendo primazia de um em detrimento ao outro, devendo, nesse viés, ser analisado cada caso a fim de se aplicar a norma que melhor se coaduna com o ordenamento jurídico.

### 2.2.1 Princípio da Efetividade

O princípio da efetividade no procedimento de execução consiste, como o próprio nome faz referência, na efetivação do direito já reconhecido. É corolário desse princípio a existência de um ordenamento jurídico completo que possua instrumentos hábeis a proporcionar a integral satisfação executiva<sup>13</sup>.

Pode-se, também, extrair desse princípio que as normas que regulamentam a tutela executiva devem ser interpretadas de modo a extrair a maior efetividade possível. Dessa forma, o juiz somente deve deixar de aplicar um instrumento que confira efetividade no processo de execução quando a proteção a outro direito fundamental assim exigir. Em outras palavras, o estado juiz deve adotar os meios executivos necessários à maior satisfação da tutela executiva<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Ibidem. p.86.

<sup>12</sup> ÁVILA, Humberto. “Neoconstitucionalismo: entre a ‘ciência do Direito’ e o ‘Direito da Ciência’”. In Revista eletrônica de Direito do Estado – REDE. Salvador, n. 17, jan/mar. De 2009. p. 5.

<sup>13</sup> GUERRA, Marcelo Lima. Direitos fundamentais e a proteção do credor na execução civil. São Paulo: RT, 2003, p 102.

<sup>14</sup> JÚNIOR, Fredie Didier; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira. p. 66.

Não é por outro motivo que o artigo 4º do CPC preconiza que as partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa<sup>15</sup>, sendo esta uma norma fundamental do processo civil.

Um contraponto a plena tutela executiva é o regime de impenhorabilidade dos bens, em que há a proteção a determinados bens jurídicos relevantes, tais como a dignidade da pessoa humana do executado e a garantia ao patrimônio mínimo.

A relação entre o princípio da efetividade versus o regime de impenhorabilidades há de ser analisado casuisticamente, ou seja, caso a caso, a fim de que não haja desproporção entre a restrição de um direito fundamental em benefício do outro.

O legislador, em linha de princípio, elenca no artigo 833 um rol de bens impenhoráveis, adotando um norte interpretativo para a ponderação dos direitos fundamentais envolvidos nessa relação entre o exequente e o executado.

Esses parâmetros previamente estipulados pelo legislador não impedem, todavia, que o órgão jurisdicional confira interpretação que melhor atenda os princípios norteadores da execução, em conjunto com os aqueles constantes do ordenamento jurídico pátrio, inclusive para afastar determinada regra que se mostre abusiva diante de determinado caso submetido a apreciação judicial.

## 2.2.2 Princípio da responsabilidade patrimonial

Nos termos do artigo 789 do CPC o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei. Por intermédio desse enunciado do texto legal, pode-se extrair que somente o patrimônio do devedor, ou de terceiro responsável, é passível de ser executado.

Nesse sentido, tendo em vista a evolução do direito, não é mais aceitável que a responsabilidade patrimonial de um devedor recaia sobre o seu próprio corpo, como já visto historicamente na Lei das XII Tábuas. Vejamos:

A Tábula Terceira da Lei das XII Tábuas deixa clara essa macabra possibilidade de responsabilização pessoal do devedor, em sua Lei 9: “se são muitos os credores, é permitido, depois do terceiro dia de feira, dividir o corpo do devedor em tantos pedaços quantos sejam os credores, não importando cortar mais ou menos; se os credores preferirem, poderão vender o devedor a um estrangeiro, além do Tibre”<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 4º.

<sup>16</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. Direito das Obrigações. Saraiva: São Paulo, 2003, p. 5 e 6.



O princípio da responsabilidade patrimonial, como se nota, dispõe dos limites da possibilidade do alcance da medida executiva, que recairá, em regra, sobre o patrimônio do executado e, excepcionalmente, na privação de sua liberdade, em casos de dívidas alimentares.

### 2.2.3 Princípio da tutela específica

O princípio da tutela específica é também conhecido como princípio da maior coincidência possível ou, ainda, princípio do resultado, tem como objetivo satisfazer a obrigação devida tal como se tivesse sido satisfeita de modo espontâneo.

Esse princípio encontrava óbice na sua concretização quando se pensava a execução no final do século XIX até meados do século XX. Explica-se, nessa época o pensamento jurídico era fortemente influenciado pelo chamado Estado Liberal, que tinha como premissas a impossibilidade de obrigar alguém a fazer o que não quer, tendo em vista a sua liberdade, bem como de que toda prestação era passível de transformação em dinheiro.

Desse modo, as obrigações de fazer, de não fazer, ou de entregar coisa distinta de dinheiro poderiam ser convertidas em pecúnia, sem com que o credor pudesse se opor contra essa opção conferida ao executado<sup>21</sup>.

Essa ideia prevalente no Estado Liberal negligenciava a parte mais fraca da relação jurídica, tendo em vista que a parte mais forte poderia, simplesmente, descumprir o quanto acordado, convertendo a obrigação de fazer, não fazer, ou dar coisa diversa de dinheiro em danos materiais. Ocorre que nem sempre seria possível a quantificação desses danos, já que há obrigações que fundamentam-se em direitos não patrimoniais, como é o caso dos direitos da personalidade os direitos transindividuais. A quantificação do dano, por conseguinte, poderia não corresponder ao real prejuízo que a parte contrária sofreu, na medida em que esses direitos não patrimoniais são insusceptíveis de quantificação objetiva.

Nessa linha de intelecção, foi se notando a importância de se tutelar de modo específico cada tipo de execução, já que em determinadas situações era imprescindível que a tutela obtida correspondesse a obrigação assumida.

O primeiro exemplo no direito brasileiro, concernente a imposição de uma obrigação de fazer, mesmo sem colaboração do devedor, refere-se ao direito real de aquisição, em que se o proprietário do imóvel não promovesse a transferência definitiva de propriedade, o juiz

---

<sup>21</sup> JÚNIOR, Fredie Didier; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira. p. 72.

poderia fazê-la, mediante o pedido de adjudicação compulsória<sup>22</sup>. Sílvio Rodrigues, lecionando sobre o direito real de aquisição, criado com o Decreto-lei nº 58/1937, aduz que:

Por outro lado, a valorização das terras, não apenas provocada pela inflação então incipiente, como também por razões históricas capazes de influir decisivamente na conjuntura econômica, apresentou-se como razão importante do inadimplemento das obrigações por parte dos promitentes vendedores. Pois estes, após receberem o preço pelo qual haviam prometido vender lotes de terreno, percebiam que os mesmos valiam importância de ou vinte vezes maior do que aquela pela qual haviam sido alienadas. E, como se tratava de alienação de bens imóveis, cuja eficácia dependia de instrumento público, permitia a lei o arrependimento, contanto que se sujeitasse o arrependido ao pagamento das perdas e danos.

Recorrer àquele arrependimento lícito constituíam, assim, um meio de enriquecimento para os promitentes vendedores, porque a indenização a que ficavam sujeitos, quando a elas condenados, era sempre inferior ao proveito auferido.

(...)

Nesse passo, o contrato preliminar de compra e venda de bem imóvel gerava ordinariamente, para o vendedor, apenas uma obrigação de fazer, consistente em prestar declaração de vontade, ou seja, obrigação de outorgar escritura de venda e compra. Dessa convenção, surgia para o comprador, mero direito pessoal de reclamar a execução do ajuste, com a consequência de ficar o vendedor, em casos de recusa, sujeito a perdas e danos, em respeito à ideia de que *nemo praecise potest cogi ad factum*

(...)

O Decreto-lei nº 58/37, com as modificações trazidas pela Lei 19449, alterou este panorama, pois determinou que, inscrito o contrato, surgia para o promissário comprador um direito real oponível a terceiros, e capazes de lhe conferir a prerrogativa de obter a adjudicação compulsória.

No ordenamento jurídico pátrio foi alterado no CPC de 1973, mediante a Reforma Legislativa de 1994 (Lei nº 8.952/1994), inúmeros artigos a fim de consagrar o princípio da primazia da tutela específica das obrigações, sendo que as obrigações de fazer e não fazer somente poderia deixar de ser satisfeitas em duas situações: i – mediante a concordância do credor; ii – ocorrendo a hipótese de ser impossível a prestação na forma específica<sup>23</sup>.

Houve uma alteração, portanto, no entendimento adotado no procedimento executivo: antes era possível, como regra, a conversão das prestações de fazer, não fazer e dar coisa diversa de dinheiro em pecúnia, já no momento atual tal conversão apenas se realiza em caráter excepcional, já que o CPC de 2015 adotou essas mudanças legislativas.

Nessa linha de intelecção, o artigo 497 do CPC de 2015 dispõe que o juiz irá conceder tutela específica a fim de que o objeto da prestação de fazer ou não fazer sejam asseguradas pelo resultado prático equivalente<sup>24</sup>.

<sup>22</sup> JÚNIOR, Fredie Didier; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira. p.73

<sup>23</sup> Ibidem. p.75.

<sup>24</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 497.

Corroborando com o quanto disposto, também o artigo 499 do CPC assevera que a obrigação somente será convertida em perdas e danos se assim o autor requerer ou se for impossível a tutela específica<sup>25</sup>.

No âmbito da execução por quantia certa, por outro lado, é possível que o exequente aceite, ao invés do dinheiro, e se houve interesse, a satisfação da dívida mediante a adjudicação do bem penhorado.

Percebe-se, nessa linha, que primeiramente prioriza-se a tutela específica, podendo, no entanto, mediante a aceitação do exequente ou em decorrência da impossibilidade fática do cumprimento da tutela específica, ser a prestação devida convertida em perdas e danos.

#### 2.2.4 Princípio da menor onerosidade da execução

O princípio da menor onerosidade da execução é extraído do artigo 805 do CPC que assegura ao executado, quando houver mais de um meio de ser promovida a execução, que esse procedimento seja realizado de modo menos gravoso a parte demandada<sup>26</sup>. Trata-se de uma verdadeira cláusula geral, que consubstancia um tipo de norma aberta, passível de multiplicidade de interpretações. Sobre o cláusulas gerais, leciona Gustavo Tepedino<sup>27</sup> que:

Cuida-se de normas que não prescrevem uma certa conduta, mas, simplesmente, definem valores e parâmetros hermenêuticos. Servem assim como ponto de referência interpretativo e oferecem ao intérprete os critérios axiológicos e os limites para aplicação das demais disposições normativas.

O objetivo da cláusula geral em escopo, elencada no artigo 805 do CPC, é de impedir os abusos de direito eventualmente praticados pelo exequente, no bojo de um procedimento de execução.

Esse princípio pode, por vezes, chocar-se com o princípio da efetividade e com o princípio da tutela específica. Por óbvio que no caso concreto haverá de ser ponderado a aplicação dos referidos princípios, tendo como base, no entanto, que o princípio da menor onerosidade é uma norma em proteção do executado e não a fonte de todas as normas que regem a execução.

Consoante destaca Fredie Didier Júnior, Leonardo Carneiro da Cunha e Paula Sarno Braga, o princípio da menor onerosidade não pode servir como linha interpretativa, a fim de

---

<sup>25</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 499.

<sup>26</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 805.

<sup>27</sup> TEPEDINO, Gustavo. Crise de fontes normativas e técnica legislativa na parte geral do Código Civil de 2002. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.) A Parte Geral do novo Código Civil: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

que o devedor não pague os encargos moratórios, ou que o credor seja compelido a aceitar um parcelamento da dívida ou, ainda, servir como limite ao direito do exequente à tutela específica. Também aponta os referidos autores que o princípio em tela não impede a penhora de direito, sob o argumento de que é mais oneroso ao executado, tendo em vista a eficácia deste meio<sup>28</sup>.

O que o princípio visa proteger é que havendo mais de um modo para que o procedimento executivo se efetive, sendo todos os meios hábeis a alcançar o resultado pretendido, deve-se escolher aquele que seja menos oneroso para o executado, mas que garanta o resultado ao exequente.

É justamente nesse sentido que o artigo 835, parágrafo primeiro, do CPC preconiza que a penhora tem uma ordem preferencial de realização<sup>29</sup>, não sendo dotada essa ordem de caráter absoluto, como forma privilegiar o princípio da menor onerosidade.

Segundo Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero, a aplicação deste princípio pode ocorrer de ofício, quando o magistrado visualizar que o exequente está optando pelo meio mais danoso no processo executivo<sup>30</sup>. É um corolário, também, do próprio princípio da boa-fé processual, constante no artigo 5º do CPC, haja vista que tutela a ética processual, a lealdade e evita comportamentos abusivos.

Nessa linha, há que se destacar que uma vez determinada que a execução seja realizada por um determinado meio, acaso o executado não intervenha no processo alegando ofensa ao princípio ora estudo, nem informando qual o meio seria menos oneroso, haverá a preclusão do seu direito de apontar onerosidade excessiva. Inclusive, é este o entendimento constante do parágrafo único do artigo 805 do CPC<sup>31</sup>.

Como derivação lógica desse princípio, não há óbice que o executado peça a substituição do bem penhorado por dinheiro, a qualquer tempo do procedimento executivo, já que essa medida é mais favorável ao exequente, assim como mostra-se menos onerosa ao executado.

Desse modo, percebe-se que o princípio da menor onerosidade é uma norma que visa proteger o executado de condutas abusivas do exequente, mas não tem como escopo modificar o resultado útil da execução.

---

<sup>28</sup> JÚNIOR, Fredie Didier; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira. p. 79 e 81.

<sup>29</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 835, parágrafo 1º.

<sup>30</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. Código de Processo Civil comentado artigo por artigo. São Paulo: RT, 2008, p. 624.

<sup>31</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 805, parágrafo único.

### 2.2.5 Princípio da tipicidade e da atipicidade dos meios executivos

O ideário do Estado Liberal previa uma intervenção mínima do estado na sociedade e, via de consequência, trazia a ideia de uma maior garantia aos cidadãos de não ingerência estatal em suas relações. Em decorrência do pensamento dessa época, havia o entendimento no campo processual de que todos os meios executivos deveriam estar previstos em lei, ou seja, tinham que ser típicos, daí o denominado princípio da tipicidade. Conforme leciona Luiz Guilherme Marinoni<sup>32</sup>: ‘Em outras palavras, a lei, ao definir os limites da atuação executiva do juiz, seria uma garantia de justiça das partes no processo.’”

No entanto, com o tempo, se notou a impossibilidade do legislador prever todas as particularidades que os procedimentos de execução trazia, bem como as diversidades que cada caso apresentava, sendo necessária uma atuação do juiz pautada no princípio da efetividade, a fim de se alcançar o resultado almejado no procedimento executivo. Por tal motivo, Marcelo Lima Guerra traz os seguintes argumentos<sup>33</sup>:

É tarefa impossível para o legislador, a de prever todas as particularidades dos direitos merecedores de tutela executiva (o que significa dizer, aqueles direitos consagrados em títulos executivos) e preordenar meios executivos diferenciados, levando-se em consideração essas particularidades.

Foi em razão dessa circunstância que meios não previstos na legislação processual começaram a ser utilizados no procedimento executivo, a fim de concretizar o seu resultado útil e também o princípio da efetividade.

Fala-se, portanto, em princípio da atipicidade no processo de execução como um meio apto a ampliar os poderes do magistrado, que poderá se utilizar medidas não previstas na legislação processual, mas igualmente adequadas, que compelem o executado a efetivar sua obrigação. É o chamado poder geral de efetivação.

O ordenamento jurídico pátrio adotou o princípio da atipicidade e podemos constá-lo em alguns enunciados normativos. O artigo 139<sup>34</sup>, IV, do CPC, ilustrativamente, prevê a possibilidade de o magistrado determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial.

---

<sup>32</sup> MARINONI, Luiz Guilherme. Técnica processual e tutela dos direitos. São Paulo: RT, 2004, p 43.

<sup>33</sup> GUERRA, Marcelo Lima. Direitos fundamentais e a proteção do credor na execução civil. São Paulo: RT, 1996, n. 81, p.66.

<sup>34</sup> JÚNIOR, Fredie Didier; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira. p. 101.

Também nesse sentido, o quanto disposto no artigo 297<sup>35</sup> dispõe que o juiz poderá adotar todas as medidas adequadas a fim de que seja cumprida a tutela provisória. Há, ainda, o artigo 536, §1<sup>o36</sup>, do CPC, que estipula exemplificativamente algumas medidas para a efetivação da tutela pleiteada, abrindo margem interpretativa para que se conclua que o magistrado poderá se utilizar de outras medidas que também sejam adequadas.

No julgamento do Recurso em Habeas Corpus (RHC) nº 97.876 o STJ entendeu, nessa linha de raciocínio, que é possível a suspensão da Carteira Nacional de Habilitação (CNH), como coerção indireta a fim de compelir o devedor a satisfazer o crédito<sup>37</sup>, sem que isso configure ofensa ao texto constitucional. No bojo do referido julgamento, também restou consolidado o entendimento de que o direito de ir e vir não sofre restrições, neste caso, já que a pessoa tem o direito de se deslocar, ainda que não possa conduzir um veículo.

Por outro lado, entendeu o Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ), ainda no bojo do supracitado julgado, que a apreensão do passaporte se mostra abusiva, por violar o direito de locomoção, ressaltando, contudo que essa medida só seria justificável quando os demais meios de cobrança restarem ineficazes.

Constata-se, desse modo, ser viável a adoção de medidas atípicas a fim de que o executado seja compelido a satisfazer a sua dívida, devendo o magistrado conduzir o procedimento de execução com base nas peculiaridades apresentadas por cada caso que lhe seja submetido a apreciação.

### **2.3 Características essenciais do procedimento de execução**

Para que o procedimento de execução seja instaurado, como regra, é imprescindível a existência de um título executivo, seja judicial ou extrajudicial, devendo ainda ser certo, líquido e exigível. Isto porque, como procedimento expropriatório que é, não poderia ser instaurado e um indivíduo ser submetido a execução sem a certeza da existência do direito pleiteado.

Ressalte-se, todavia, a possibilidade de existir procedimentos executivos com base em tutela provisória ou na própria execução provisória. Trata-se, no entanto, de exceção, que não descaracteriza a necessidade a imprescindibilidade do título na execução.

---

<sup>35</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 139.

<sup>36</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 297.

<sup>37</sup> Disponível em: <<https://www.jota.info/justica/stj-proibe-apreensao-passaporte-cobrar-divida-05062018>>. Acesso em: 02 set. 2018.

O procedimento de execução, por outro lado, tem como característica a disponibilidade. Isto significa que o exequente poderá desistir total ou parcialmente da demanda executiva, ou, ainda, de algum ato executivo praticado, nos termos do artigo 775 do CPC<sup>38</sup>, ainda que o executado tenha apresentado defesa. Excepciona, neste último caso, a defesa que se relacione com o mérito da execução, sendo, neste caso necessária a concordância da desistência pelo executado.

Outra característica essencial da execução é de que o procedimento executivo tem como responsável o exequente. Em outras palavras, os prejuízos que o executado indevidamente vier a sofrer deverão ser ressarcidos pelo exequente, independentemente da demonstração de culpa. Nesse sentido, pode-se afirmar que a responsabilidade na execução é objetiva, ou seja, basta comprovar o dano, o nexo causal e a execução indevida, sem a necessidade de demonstrar a culpa. Esta regra está prevista nos artigos 520, inciso I<sup>39</sup>, e 776<sup>40</sup>, ambos do CPC.

Ressalte-se, todavia, que esse regramento da responsabilidade objetiva na execução é restrita ao reconhecimento da inexistência da obrigação. Caso contrário, a responsabilidade civil será regida pelos artigos 186 e 927 do Código Civil<sup>41</sup>.

Uma vez evidenciado o prejuízo no procedimento de execução, o ressarcimento dos danos ocorrerá nos bojo da execução, já que é um dever anexo da sentença que reconhece a inexistência da obrigação. Para que haja o referido ressarcimento ao executado é necessária a quantificação do dano por intermédio da liquidação da referida sentença. Sobre o tema Pontes de Miranda afirma:

A declaração de inexistência da obrigação pode referir-se a uma das obrigações que foram alegadas para a execução ou a algumas, ou a todas. Tem-se de verificar qual o dano, ou quais os danos, que resultaram de cada obrigação que dera fundamento à execução<sup>42</sup>.

Necessário frisar, também, que o artigo 771<sup>43</sup> do CPC estabelece que as regras do processo de execução de título executivo extrajudicial aplicam-se subsidiariamente ao procedimento de execução de cumprimento de sentença, mas há exceções. Explica-se, a aplicação somente vai ocorrer nos casos de omissões, não podendo ser utilizada quando gerar incompatibilidades ou contradições.

---

<sup>38</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 775.

<sup>39</sup> Ibidem. Art. 520, inciso I, parágrafo único.

<sup>40</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 776.

<sup>41</sup> ZAVASCKI, Teori Albino. Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: RT, 2000, v. 8, p. 116.

<sup>42</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Comentários ao Código de Processo Civil. 2ª ed, t.9. Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 111.

<sup>43</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 771.

Também não vai se aplicar ao cumprimento de sentença a regra que dispõe na execução por título extrajudicial referente ao parcelamento da obrigação, constante no artigo 916<sup>44</sup>, § 7º do CPC. Em outras palavras, na execução por título extrajudicial o executado, no prazo dos embargos e reconhecendo o crédito do exequente, poderá, mediante depósito de trinta por cento do valor da execução, acrescidos de custas e honorários advocatícios, requerer o parcelamento do saldo remanescente em 6 (seis) parcelas mensais. Esse direito, no entanto, não assiste ao executado no procedimento de cumprimento de sentença.

O parágrafo único do artigo 771<sup>45</sup> prevê, outrossim, que as regras referentes ao cumprimento de sentença e também àquelas referente ao processo de conhecimento, aplicam-se à execução. Corroborando com esse dispositivo, o artigo 318<sup>46</sup> dispõe que o procedimento comum tem aplicação subsidiária ao processo de execução.

Justificam-se esses preceitos na medida em que não há procedimento especial que seja completo, sendo necessário que seja suprida as omissões no regramento previsto em outras partes do Código Instrumental. Logo, vão se aplicar ao procedimento executivo, de título judicial ou extrajudicial, as regras referentes aos requisitos da petição inicial, sobre as hipóteses de indeferimentos da inicial e nos casos em que houver lacuna.

Logo, pode-se afirmar que o regramento da execução por título judicial e o da execução por título extrajudicial são aplicáveis reciprocamente entre si, de forma subsidiária e naquilo em que não houver incompatibilidade.

Esses enunciados de texto de lei, em conjunto com os princípios que norteiam o procedimento de execução, são essenciais para a compreensão do rito da execução, bem como de eventuais conflitos que possam gerar em torno do regime da (im)penhorabilidade.

---

<sup>44</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 916, parágrafo sétimo.

<sup>45</sup> Idem.

<sup>46</sup> Idem.

### 3 OS BENS JURÍDICOS

Inicialmente, cumpre destacar que os bens podem ser compreendidos como os elementos materiais ou imateriais que suprem as nossas necessidades ou que nos proporcionam satisfações. Segundo Clóvis Beviláqua, o bem é tudo quanto corresponde à solicitação de nossos desejos<sup>47</sup>.

Na seara jurídica, todavia, o bem ganha novos contornos, sendo definido como bem jurídico aquele que pode ser objeto de relações jurídicas próprias, possibilitando, via de consequência, uma valoração específica, a fim de ser tutelado pelo ordenamento jurídico. Nessa linha, ensina Caio Mário da Silva Pereira<sup>48</sup>:

Bem é tudo que nos agrada: o dinheiro é um bem como o é a casa, a herança de um parente, a faculdade de exigir uma prestação; bem é ainda a alegria de viver, o espetáculo de um pôr do sol, um trecho musical; bem é o nome do indivíduo, sua qualidade de filho, o direito à sua integridade física e moral. Se todos são bens, nem todos são bens jurídicos. Nessa categoria inscrevemos a satisfação de nossas exigências e de nossos desejos, quando amparados pela ordem jurídica.

Ressalte-se, todavia, que a relação jurídica pode ter como objeto bens, prestações e direitos, ou seja, os objetos das relações jurídicas não se resumem aos bens jurídicos. Nesse viés, Francisco Amaral<sup>49</sup> assim dispõe:

Em senso amplo, esse objeto pode, portanto, consistir em coisas (nas relações reais), em ações humanas (nas relações obrigacionais), e também na própria pessoa (nos direitos da personalidade e nos de família, em institutos como no pátrio poder, na tutela e na curatela), e até em direitos (como no penhor de créditos, no usufruto de direitos) (...). Objeto da relação jurídica é, assim, tudo o que se pode submeter ao poder dos sujeitos de direito, como instrumento de realização de suas finalidades jurídicas.

Nesse viés, tomando-se em conta que as relações jurídicas são constituídas por sujeitos, objeto e vínculo, tem-se que o objeto da relação jurídica poderá recair sobre bens jurídicos, prestações e direitos, possibilitando o sujeito ativo pleitear, frente ao sujeito passivo, um determinado comportamento.

Importante destacar que os bens jurídicos comportam uma interpretação ampla, não se resumindo apenas a bens materiais e tangíveis, como um imóvel, mas compreendendo também, entre outras classificações, os imateriais, como a honra, e os que são dotados ou não de economicidade, como um automóvel e o patrimônio cultural, respectivamente.

---

<sup>47</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. Teoria geral do direito civil. São Paulo: RED, Livros, 1999, p. 213.

<sup>48</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. 20. Ed. Rio de Janeiro: Forense: 2004. V. I.

<sup>49</sup> AMARAL, Francisco. Direito Civil: introdução, 7ª ed. Pg. 346. Rio de Janeiro: 2008.

As transformações sociais, bem como novas descobertas científicas fazem surgir novas figuras na teoria dos bens jurídicos. Nesse contexto, pode-se destacar o denominado “time sharing” (ou multipropriedade imobiliária), em que o direito de propriedade é limitado temporalmente, bem como pode compreender novos programas de computação, como softwares ou, ainda, conjuntos de conhecimentos em determinada área. Nesse contexto, leciona Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald<sup>50</sup>:

Sem dúvida, portanto, é possível vislumbrar novas figuras na teoria dos bens, fruto da evolução científica e tecnológica, além das modificações sociais, firmando relevante interesse jurídico no meio ambiente (cultural, inclusive), nos programas de computação, no software, no know-how, dentre outros, que pode, efetivamente, ser compreendidos como objeto das relações jurídicas. Nesse ambiente, inclusive, vale a referência à informação como um efetivo bem jurídico. Não há dúvida de que a difusão de notícias e dados representativos da realidade social na sociedade de massa constitui importante atividade com indúvidos reflexos no mundo jurídico.

Dessa forma, pode-se entender como sendo bem jurídico um dos elementos da relação jurídica, dotados de valoração jurídica própria que faz com que sejam protegidos pelo ordenamento jurídico.

### 3.1 Bem e coisa

O legislador pátrio não distinguiu o conceito de bens e de coisa, o que fez com que a doutrina clássica divergisse quanto aos seus conceitos. Parte da doutrina afirma que a definição de bens é mais ampla que a de coisas, enquanto que a outra parte afirma ser o conceito de coisas a categoria mais ampla, compreendendo os bens.

Sílvio Rodrigues<sup>51</sup> e Maria Helena Diniz<sup>52</sup> dispõem que coisa é gênero, sendo bem espécie, tendo em vista a possibilidade das coisas não possuírem valor econômico, enquanto que os bens seriam susceptíveis de apropriação e de valoração econômica. Nesse sentido, pela possibilidade de existir coisas não dotadas de valor econômico, seria coisa um conceito mais amplo que bem. Corroborando com esse entendimento, Francisco Amaral<sup>53</sup> assim leciona:

A noção de coisa liga-se primariamente à de substância. Consiste em algo fisicamente delimitado, existe no mundo da natureza, e que interessa ao direito, não em si mesma mas com objeto do poder dos sujeitos. Coisa é gênero, bem é espécie, embora haja divergência doutrinária quanto a esta distinção.

<sup>50</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil e LINDB. 15. Ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p 519.

<sup>51</sup> RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil: Parte Geral. 32. Ed. Pg. 110. São Paulo: Saraiva, 2002. V.1.

<sup>52</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 18 ed. Pg. 187. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

<sup>53</sup> AMARAL, 2008, p. 347.

Por outro lado, o ilustre professor Orlando Gomes<sup>54</sup> leciona que coisa se refere a utilidades patrimoniais corpóreas, enquanto que bem, como conceito mais amplo, abrange tanto bens corpóreos como os incorpóreos, sendo dotados ou não de expressão econômica. Desta feita, para essa segunda corrente, a principal distinção se consubstancia na materialidade da coisa, em contraposição a possibilidade da imaterialidade dos bens. Também nessa linha se posiciona Caio Mário da Silva Pereira<sup>55</sup>, vejamos:

Os bens, especificamente considerados, distinguem-se das coisas, em razão da materialidade destas: as coisas são materiais e concretas, enquanto que se reserva para designar imateriais ou abstratos o nome bens, em sentido estrito.

O Código Civil alemão e o argentino também preceitua coisa como espécie do gênero bem, já o Código Civil brasileiro de 2002 utiliza, com exclusividade, o vocábulo bem no Livro II da Parte Geral, mas se refere a coisa em alguns artigos na Parte Especial, como se percebe da leitura do artigo 1.914, que trata dos legados. Em decorrência dessa ausência de diferenciação, leciona Washington de Barros Monteiro<sup>56</sup>:

O conceito de coisas corresponde ao de bens, mas nem sempre há perfeita sincronização entre as duas expressões. Às vezes, coisas são o gênero, e bens, a espécie; outras, estes são o gênero e aquelas a espécie; outras, finalmente, são os dois termos usados como sinônimos, havendo então entre eles coincidência de significação.

Dessa forma, constata-se que o próprio ordenamento pátrio utiliza as expressões bens e coisas com mais de um sentido, não seguindo um preciosismo doutrinário quanto a distinção e alcance de bens e de coisas.

### 3.2 Patrimônio jurídico

O patrimônio jurídico de uma pessoa corresponde a totalidade dos bens dotados de valor econômico, podendo ser corpóreos, como os imóveis, ou, incorpóreos, como os direitos de crédito. A presença da economicidade dos bens é imprescindível para a formação do patrimônio jurídico, não estando incluído os ditos direitos extrapatrimoniais, como os direitos de família e os direitos da personalidade<sup>57</sup>.

Corroborando com esse entendimento, leciona Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho que patrimônio é um conjunto de direitos e obrigações pecuniariamente

---

<sup>54</sup> GOMES, Orlando. Introdução ao direito civil. 11. Ed. Pg. 206. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

<sup>55</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. 20 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. I, p. 116.

<sup>56</sup> DE BARROS MONTEIRO, Washington. Curso de direito civil. Saraiva, 1900, p. 144.

<sup>57</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 524.

apreciáveis, sendo, em verdade, a representação econômica da pessoa e vinculando-se a personalidade do indivíduo<sup>58</sup>. Nessa linha, expõe Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald<sup>59</sup>:

Patrimônio, pois, é a expressão de largo espectro, englobando tanto os direitos reais, quanto os direitos pessoais (obrigacionais). Refere-se sempre aos bens apreciáveis economicamente, motivo pelo qual não estão compreendidos no patrimônio os direitos de família puros e os direitos da personalidade, ditos extrapatrimoniais. Evidente a importância dessa ampla conceituação, uma vez que no Código Penal há capítulo específico cuidando de “crimes contra o patrimônio”, exigindo perfeita compreensão da matéria.

Nesse viés, pode-se afirmar que a pessoa é representada economicamente pelo seu patrimônio, que será utilizado consoante a autonomia privada do seu titular. No entanto, há algumas ressalvas quanto a essa autonomia, tendo em vista que além de representar a sua esfera econômica, é base para que sejam atingidos níveis satisfatórios de dignidade da pessoa humana, honra, vida, saúde e demais direitos da personalidade.

Tendo em vista o alcance dessas finalidades, o ordenamento jurídico pátrio veda a doação de todos os bens que integram o patrimônio jurídico de uma pessoa, sem que seja reservada uma porção suficiente para o próprio doador, a fim de garantir a sua subsistência e a sua própria dignidade. Nesse sentido, o próprio Código Civil de 2002 prevê em seu artigo 548<sup>60</sup> que é nula a doação de todos os bens do doador, sem que haja renda suficiente para a sua subsistência.

O patrimônio jurídico também tem como função servir como garantia ao pagamento dos credores do titular, quando observada a ausência de cumprimento voluntário das obrigações assumidas. É nessa trilha que dispõe o artigo 789<sup>61</sup> do Código de Processo Civil ao dispor o devedor responde por todos os seus bens, presentes e futuros, no que tange ao cumprimento de suas obrigações. Também nessa linha cumpre trazer os ensinamentos de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald<sup>62</sup>:

Não é despiciendo, ademais, lembrar a finalidade funcionalizada do patrimônio de servir como garantia dos credores do titular. É que, sendo a massa de direitos de uma determinada pessoa, o patrimônio se vocaciona para garantir o pagamento dos credores, resultando disso que, na falta de cumprimento voluntário das obrigações, permite-se aos credores, com o concurso do Poder Judiciário, penetrar no patrimônio do devedor para retirar a quantidade necessária para solvê-las.

---

<sup>58</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil. Parte Geral. Vol I. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012;

<sup>59</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 524.

<sup>60</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 548.

<sup>61</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 789.

<sup>62</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 526.

Excepciona-se, contudo, alguns bens quanto a constrição judicial, tendo como diretrizes o princípio da dignidade humana e o mínimo existencial. Pode-se destacar como diplomas protetivos dessa linha interpretativa o artigo 833<sup>63</sup> do Código de Processo Civil, que dispõe sobre os bens impenhoráveis, bem como a Lei nº 8.009/90 e os artigos 1.711 a 1.722 do Código Civil de 2002.

Tem-se que ter em vista, contudo, que, se de um lado há a necessidade de proteção do devedor mediante a impenhorabilidade de bens essenciais à manutenção de sua própria dignidade, por outro, também se faz necessário oferecer proteção ao credor, cumpridor de suas obrigações e merecedor também de tutela jurídica.

### 3.3 Teoria do patrimônio mínimo

No primitivo Direito Romano era possível que o cumprimento das obrigações fosse dirigida ao próprio corpo do devedor, quando este não tinha bens suficientes para satisfazer a sua dívida, podendo, inclusive, virar escravo do credor como uma forma de quitação do seu débito<sup>64</sup>.

A evolução do direito e a humanização das relações sociais trouxe uma mudança de orientação, sendo que o cumprimento das obrigações passa a ter como objeto somente o patrimônio do devedor e não mais o seu próprio corpo. Foi precisamente com a edição da “Lex Poetelia Papira”, em 428, a.C., que a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações passou a ter caráter exclusivamente patrimonial<sup>65</sup>.

Ocorre que, ainda no século XVIII e XIX, prevalecia a orientação liberal primada pela proteção patrimonial. O brocardo “pacta sunt servanda” tinha um viés quase que absoluto, fundamentado na ideia de que o contrato faz lei entre as partes, tendo que ser cumprido independentemente das condições peculiares do devedor.

O Código Civil brasileiro de 1916, que teve como seu precursor Clóvis Beviláqua, sofreu uma grande influência do Código Civil Francês de 1804, também conhecido como o código Napoleônico, seguia firme essa linha de cunho liberal, possibilitando a expropriação de todos os bens do devedor.

---

<sup>63</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 833.

<sup>64</sup> JÚNIOR, Fredie Didier. Curso de Direito Processual Civil, Vol. 5. Ed. 17. p. 69. Ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

<sup>65</sup> Ibidem. p.69

Em outras palavras, era possível realizar a expropriação de todos os bens do devedor, em favor do credor, sem que houvesse uma reserva patrimonial mínima apta a possibilitar a própria subsistência do expropriado.

Com o advento da Constituição Federal de 1988, no entanto, houve uma nova valorização da condição humana, já que foram introduzidos novos preceitos, como a função social da propriedade, a dignidade da pessoa humana, a solidariedade social, a igualdade substancial, expressas na Carta Magna nos seus artigos 1º, III, 3º e 5º. Houve, em verdade, uma releitura dos institutos do direito civil com o filtro dos princípios emanados da Carta Magna. Há, em verdade, a elevação dos direitos da personalidade a um plano superior ao direito patrimonial.

Assim, o que buscou o legislador constituinte originário foi atribuir uma relevância maior à condição humana em relação ao patrimônio, demonstrando uma preocupação maior do ordenamento jurídico com a despatrimonialização das relações civis<sup>66</sup>.

Nas palavras do professor Luiz Edson Fachin essa é a tendência da repersonalização do Direito Civil, já que o patrimônio mínimo se eleva ao primeiro plano indo ao encontro com a proteção ao patrimônio mínimo. Nesse contexto, leciona os ilustres doutrinadores Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald que<sup>67</sup>:

Justifica-se esse posicionamento uma vez que a pessoa humana é o fim almejado pela tutela jurídica e não o meio. Assim, as regras jurídicas criadas para as mais variadas relações intersubjetivas devem assegurar permanentemente a dignidade da pessoa humana. Para tanto, é necessário ultrapassar as fronteiras dos direitos da personalidade para buscar, também nos direitos patrimoniais, a afirmação da proteção funcionalizada da pessoa humana.

Adotando essa linha protetiva da condição humana, a Constituição do Japão, em seu artigo 25, e a da Alemanha, em seu artigo 105, estipulam que todos tem direito ao mínimo existencial, com direito a cultura e a saúde<sup>68</sup>.

É com esse intuito de proteger a dignidade da pessoa humana que surgiu a teoria do patrimônio mínimo ou teoria do mínimo existencial, que consistem no conjunto de bens patrimoniais essenciais e básicos, aptos a atender as necessidades elementares de qualquer indivíduo, tais como saúde, educação, moradia, transporte e segurança.

Para que seja assegurada essa proteção, foram elencados alguns bens que não são passíveis de penhora, bem como vedada algumas condutas do titular do patrimônio jurídico. Dessa forma, pode-se destacar, como exemplo, o bem de família, regulamentado na Lei nº

---

<sup>66</sup> FACHIN, Luiz Edson. Estatuto jurídico do patrimônio mínimo. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. P 11 e 12.

<sup>67</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 527.

<sup>68</sup> Ibidem. p.528.

8.009/90, também conhecida como Ley Sarney, que protege o direito de moradia por intermédio da impenhorabilidade do imóvel residencial do devedor. Com maestria ensina Flávio Tartuce<sup>69</sup> que:

Mas as principais aplicações da teoria do patrimônio mínimo se referem à do bem de família, especificamente pelas interpretações que se faz da Lei 8.009/1990. Conclui-se que a proteção do bem de família nada mais é que a proteção do direito à moradia (art. 6.º da CF/1988) e da dignidade da pessoa humana, seguindo a tendência de valorização da pessoa, bem como a solidariedade estampada no art. 3.º, I, da CF/1988. Em suma, falar em dignidade humana nas relações privadas significa discutir o direito à moradia, ou, muito mais do que isso, o direito à casa própria.

Nessa linha, há, também, a proteção em face da prodigalidade, consubstanciada no artigo 548<sup>70</sup> do Código Civil, em que se veda a doação da totalidade dos bens do doador, sem que se resguarde o mínimo existencial. Por tal motivo, foi considerada nula pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal a doação de um único bem de um indivíduo para ordem religiosa ou para a igreja<sup>71</sup>.

Outro exemplo de aplicabilidade da teoria do patrimônio mínimo pode ser encontrado no artigo 928<sup>72</sup> e seu parágrafo único do CC, que, ao tratar da indenização em face do incapaz, afirma que o valor indenizatório o valor fixado pelo magistrado deverá observar a equidade, a fim de não privá-lo do mínimo para que sobreviva com dignidade.

Ressalte-se, nesse ponto, que o incapaz vai responder civilmente pelos prejuízos que causar quando as pessoas por ele responsáveis não tiverem obrigação de fazê-lo ou não dispuserem de meios suficientes.

Também se pode destacar a proteção conferida pelos artigos 832<sup>73</sup> e 833<sup>74</sup> do Código de Processo Civil de 2015, em que são elencados uma série de bens considerados elementares para o desenvolvimento das atividades humanas.

Também consubstanciada na teoria do patrimônio mínimo veda que determinados bens, ainda que penhoráveis legalmente, sejam, diante do caso concreto, considerados impenhoráveis, em respeito a dignidade do devedor, como seria o caso, ilustrativamente, da cadeira de rodas de uma pessoa portadora de deficiência, bem como o violão de um estudante de música que visa se profissionalizar<sup>75</sup>.

---

<sup>69</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil, volume único. São Paulo: Método. 2017, p 137.

<sup>70</sup> Citar artigo.

<sup>71</sup> TJDF, Recurso 2007.09.1.0221993, Acórdão 403.461, 1.ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais, Rel. Juíza Sandra Reves Vasques Tonussi, *DJDFTE* 02.02.2010, p. 109

<sup>72</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 928.

<sup>73</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 832.

<sup>74</sup> *Ibidem*. Art. 833.

<sup>75</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 529

Nesse viés, não se pode afirmar, aprioristicamente, um rol de bens que seriam considerados impenhoráveis com base na teoria do patrimônio mínimo, já que se trata de um conceito aberto, com elasticidade decorrente de diferentes fatores, devendo, portanto ser analisado caso a caso a aplicabilidade da referida teoria, sem perder de vista, contudo, que o credor também é merecedor de proteção em respeito à sua dignidade. Corroborando com esse entendimento, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) firmou o entendimento de que “o conceito de vida digna é subjetivo, todavia deve ser apreciado no contexto em que ela é exercida, considerando-se o padrão social do devedor”<sup>76</sup>.

### 3.4 Bem de família

Na Roma Antiga já se podia visualizar os primeiros pilares para a formação do instituto que hoje é consagrado como Bem de Família. Nesse sentido o Direito Romano considerava a família como sendo um núcleo político econômico e religioso, merecendo especial respeito os antepassados.

Não é por outro motivo que se considerava desrespeitoso e desonroso a venda de bens familiares herdados de antepassados, surgindo no Período da República Romana o princípio da inalienabilidade dos bens componentes do patrimônio familiar<sup>77</sup>.

No entanto, foi na República do Texas, antes de sua incorporação aos Estados Unidos da América, que o instituto bem de família teve uma formação mais sólida, por intermédio de uma lei texana - “Homestead Exemption Act” - que conferiu uma proteção diferenciada ao domicílio das famílias<sup>78</sup>, datada de 26 de janeiro de 1839.

A referida lei tinha como objetivo consagrar a impenhorabilidade da pequena propriedade familiar, bem como de seus instrumentos de trabalho, considerada esta como a porção territorial rural de 50 hectares ou de valor não superior a uma determinada quantia<sup>79</sup>. Nesse sentido, culminava por estimular a colonização e fixação do homem no Território do Texas, sendo um contraponto às adversidades do clima e do solo dessa região.

A lei texana, portanto, deixava a salvo o imóvel residencial das dívidas de seus titulares, havendo, ainda, o ditado norte americano no sentido de que “o homestead não possui

---

<sup>76</sup> TJSC – 1ª Câmara Cível, AI nº 96.0026707-0, Des. Rel. Francisco Oliveira Filho, j. 5.11.96.

<sup>77</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil. Parte Geral. Vol I. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 249;

<sup>78</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 553

<sup>79</sup> AZZEVEDO, Álvaro Villaça. Revista dos Tribunais. Cap. 2. 4. Ed., São Paulo: 1999.

dívida”.<sup>80</sup>Essa lei estimulou que outros países adotassem postura semelhante em seus ordenamentos jurídicos.

O ordenamento jurídico brasileiro, seguindo essa linha jurídica, adotou o instituto do bem de família, que admite duas modalidades: i – bem de família convencional, regido pelos artigos 1.711 a 1.722 do CC; ii – bem de família legal ou obrigatório, previsto na Lei nº 8.009/90. Importante frisar, nesse viés, que o bem de família convencional previsto no Código Civil não revogou o bem de família legal regado em lei especial.

O bem de família, portanto, tem a finalidade de assegurar a dignidade da pessoa humana e do núcleo familiar. Este, no entanto, deve ser entendido de forma ampla, já que o próprio STJ já sumulou o entendimento de que é impenhorável, por constituir bem de família, o imóvel em que reside pessoa solteira, separada ou viúva<sup>81</sup>, em observância ao princípio do patrimônio mínimo.

Indo além, o STJ também já se posicionou no sentido da impenhorabilidade de imóvel em que situada pessoa jurídica, tendo em vista que a família tinha este imóvel como a sua residência<sup>82</sup>.

### 3.4.1 Bem de família convencional

Nos termos do artigo 1.711<sup>83</sup> do CC que pode instituir o bem de família convencional são os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição. Esse limite patrimonial tem como escopo proteger credores contra eventuais inadimplências dos devedores. Nesse sentido ensina Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald que<sup>84</sup>:

Importante repisar a limitação estabelecida pelo art. 1.711 da Lei Civil, que restringe o benefício, impondo que o valor do bem instituído não ultrapasse a um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, sem prejuízo, é claro, da proteção bem de família legal. Em outras palavras, o bem de família instituído voluntariamente não pode ter valor superior a um terço do patrimônio líquido do instituidor, no momento da sua estipulação. Excedida tal limitação, não produzirá efeitos a instituição, podendo o bem ficar submetido à proteção do bem de família involuntário se servir como residência do núcleo familiar.

<sup>80</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 553

<sup>81</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 364. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27364%27>>. Acesso em: 02 set. 2018.

<sup>82</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 19 abril 2005. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=621399&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=tr ue>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>83</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 1.711.

<sup>84</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 558 e 559.

Nessa linha, o imóvel tem que ser residencial, rural ou urbano, incluído na proteção as pertencas e os acessórios, na dicção do artigo 1.712<sup>85</sup> do CC. Também será merecedor de tutela os bens os valores mobiliários cuja renda seja aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família, consoante preconiza o artigo 1.713<sup>86</sup> também do CC.

A instituição do bem de família convencional deve ser realizada pelos cônjuges ou por terceiro, tendo a formalidade de ser escrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, no local onde o imóvel esteja situado. Nesse ponto, cumpre esclarecer que independentemente do valor do imóvel, mesmo que com valor inferior a 30 (trinta) salários mínimos, haverá a necessidade de escritura pública, afastando-se a regra contida no artigo 108<sup>87</sup> do CC.

A abrangência de proteção do bem de família engloba a impenhorabilidade e a inalienabilidade, não se submetendo a execuções decorrentes de obrigações assumidas posteriormente à instituição. Essa regra, no entanto, não é absoluta, podendo o imóvel ser penhorado nas seguintes situações: i – dívidas relacionadas com tributos relativos ao prédio, como o IPTU ou ITR; ii – dívidas de condomínio, mesmo que posterior a instituição.

Nessas duas exceções mencionadas, havendo a execução e expropriação do imóvel, o saldo remanescente, nos termos do artigo 1.715<sup>88</sup> do CC, deverá ser aplicado em outro prédio como bem de família ou títulos da dívida pública para sustento da família.

Também é outra característica marcante do bem de família convencional a sua inalienabilidade, que somente será possível com o consentimento de todos os interessados e seus representantes legais, ouvido o Ministério Público<sup>89</sup>. É necessário, nesse sentido, mediante um procedimento de jurisdição voluntaria, levar o pleito de alienação do imóvel a análise do juiz, devendo ser relevantes os motivos para tanto.

A duração desse instituto tem como duração até o falecimento de ambos os cônjuges, sendo que, havendo filhos menores de 18 anos, o bem de família terá sua duração prorrogada até todos os filhos atinjam a maioridade<sup>90</sup>, desde que estes não estejam submetidos a curatela. Também pode-se afirmar que não haverá a sua extinção em caso de dissolução da sociedade conjugal, por divórcio, morte, inexistência, nulidade ou anulabilidade do casamento<sup>91</sup>.

---

<sup>85</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 1.712.

<sup>86</sup> Ibidem. Art. 1.713.

<sup>87</sup> Ibidem. Art. 108.

<sup>88</sup> Ibidem. Art. 1.715.

<sup>89</sup> Ibidem. Art. 1.717.

<sup>90</sup> Ibidem. Art. 1.716.

<sup>91</sup> Ibidem. Art. 1.721.

### 3.4.2 Bem de família legal

O enunciado normativo contido no artigo 1º, da Lei nº 8.009/1990, estabelece que o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos seus titulares, salvo exceções legais<sup>92</sup>.

A norma que se extrai desse artigo é de ordem pública e pode ser aplicada de ofício pelo magistrado<sup>93</sup>, devendo, no entanto, o julgador, com base no artigo 10 do CPC<sup>94</sup>, oportunizar as partes o direito de se manifestarem, evitando as decisões surpresas. Não pode se perder de vista que o instituto do bem de família legal reflete, com nitidez, o direito de moradia como direito social, conforme se extrai do artigo 6º do Carta Magna.

Nesse sentido, esclarece o artigo 5º da Lei nº 8.009/1990 que ainda que o devedor tenha mais de um imóvel residencial, haverá a proteção do bem de família legal, recaindo, no entanto, a impenhorabilidade sobre o imóvel de menor valor, exceto se outro tiver sido registrado para esse fim no Registro de Imóveis<sup>95</sup>, sendo este também o posicionamento do STJ<sup>96</sup>. Nessa linha explica Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald que<sup>97</sup>:

A hipótese, todavia, exige cautelas e uma cuidadosa busca da ratio essendi da norma. Em conformidade com a dicção legal, se o devedor titulariza dois, ou mais, imóveis residenciais, a proteção incidiria no bem de menor valor, independentemente de nele o devedor estar, ou não, residindo. Assim, para que a proteção pudesse alcançar o imóvel de valor superior, teria o proprietário de se valer do procedimento de instituição do bem de família voluntário, desde que não ultrapasse um terço de seu patrimônio líquido no momento da instituição(...).

O STJ, interpretando o alcance do bem de família, entende que em caso de locação do bem imóvel, com utilização da renda obtida para manutenção da entidade familiar ou para fins de locação de outro imóvel, a impenhorabilidade persiste, concebendo o conceito de bem de

<sup>92</sup> BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Código Civil. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Artigo 1º.

<sup>93</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 24 junho 2014. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=140598&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=tr ue>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>94</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 10.

<sup>95</sup> BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Código Civil. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Artigo 10.

<sup>96</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 02 agosto 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1608415&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=tr ue>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>97</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 562.

família indireto<sup>98</sup>. Esse entendimento também é utilizado em caso do imóvel estar em usufruto em benefício de mãe idosa do devedor<sup>99</sup>.

Também com esse escopo protetiva, restou assentado pelo STJ que constitui bem de família, sendo insusceptível de penhora o único imóvel residencial do devedor em que resida seu familiar, ainda que o proprietário nele não habite<sup>100</sup>.

Ainda sobre a posição do STJ sobre o instituto, tem-se que se um núcleo familiar tiver mais de um núcleo familiar, ambos são merecedores de proteção. Dessa forma, no caso de uma dissolução conjugal, em que o ex-cônjuge devedor mora em um imóvel e seus filhos em outro, ambos os imóveis são protegidos pela impenhorabilidade. Nesse sentido a Colenda Corte entendeu:<sup>101</sup>

(...) a impenhorabilidade do bem de família visa resguardar não somente o casal, mas o sentido amplo de entidade familiar. Assim, no caso de separação dos membros da família, como na hipótese em comento, a entidade familiar, para efeitos de impenhorabilidade de bem, não se extingue, ao revés, surge em duplicidade: uma composta pelos cônjuges e outra composta pelas filhas de um dos cônjuges (...) A finalidade da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, tornando seus bens impenhoráveis, mas, sim, reitera-se, a proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo.

Nessa linha, frise-se que a impenhorabilidade não é apenas do bem imóvel, mas também a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem o imóvel, desde que quitados<sup>102</sup>, excetuando, contudo, os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos<sup>103</sup>.

Frise-se, ainda, que a proteção não abrange somente os bens indispensáveis a moradia, abrangendo, também aqueles que usualmente fazem parte de uma residência. Interpretando o artigo 2º da Lei nº 8.009/90, o Colendo STJ assim concluiu<sup>104</sup>:

<sup>98</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 468. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27486%27>>. Acesso em: 02 set. 2018.

<sup>99</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 10 abril 2012. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=950663&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>100</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 22 novembro 2010. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/decisoes/toc.jsp?processo=1.216.187&&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>101</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 07 novembro 2016. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/decisoes/toc.jsp?processo=1.126.173&&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>102</sup> BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Código Civil. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Artigo 1º, parágrafo único.

<sup>103</sup> BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Código Civil. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Artigo 2º.

<sup>104</sup> JUSBASIL. Disponível em:<<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19918387/recurso-especial-resp-141160-sp-1997-0051017-4>>. Acesso em 02 set. 2018.

(...) no que concerne à impenhorabilidade do bem de família, este Tribunal, tendo em vista o objetivo maior, qual seja, de proteger bens patrimoniais familiares essenciais à habitabilidade condigna, ampliou o alcance dos objetos excluídos da penhora, incluindo a geladeira, a televisão e outros aparelhos. Na mesma trilha de compreensão, evidentemente não haveria de se excluir a máquina de lavar roupa, bem indispensável hodiernamente ao guarnecimento da casa, não devendo escapar da proteção da impenhorabilidade, tomada esta no verdadeiro sentido social pretendido pelo legislador.

Decidiu, também, o STJ que a televisão<sup>105</sup>, a geladeira, os eletrodomésticos, o aparelho de som, o forno de micro-ondas, o freezer, o exaustor de fogão, o ar-condicionado, o computador e a máquina de lavar roupas também estão abrangidos pela impenhorabilidade referida no artigo 2º da Lei nº 8.009/90.

Por evidente, acaso possua a residência vários utilitários da mesma espécie, a impenhorabilidade recairá apenas sobre um deles. Assim, se um indivíduo possui três televisores em casa, somente um televisor será impenhorável, sendo os outros dois penhoráveis<sup>106</sup>.

A vaga de garagem, que não possua matrícula individualizada no Registro de Imóveis, também é considerada impenhorável pelo posicionamento da Colenda Corte Superior, nos termos da súmula 449<sup>107</sup> do STJ.

Desta forma, como visto, a regra é a impenhorabilidade do bem de família legal. No entanto, assim como o bem de família convencional, há exceções. Cumpre registrar, nesse sentido que o número de exceções que possibilitam a penhora do bem de família legal é superior ao do bem de família convencional.

Nesse sentido, o artigo 3º, da Lei nº 8.009/90 prevê, taxativamente, as hipóteses de penhorabilidade do bem de família legal, elencando, entre elas: i - crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel; ii - pelo credor da pensão alimentícia; iii - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; iv - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar; v- por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento,

---

<sup>105</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 03 abril 1997. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=111142&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=tr ue>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>106</sup> JUSBRASIL. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19857362/recurso-especial-resp-109351-rs-1996-0061635-3>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>107</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula nº 449. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27449%27>>. Acesso em: 02 set. 2018.

indenização ou perdimento de bens; vi - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação<sup>108</sup>.

Em sua redação originária, a Lei nº 8.009/90 ainda previa a penhorabilidade do bem de família legal nos casos de crédito dos trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias. Essa hipótese deixou de existir com a vigência da Lei Complementar nº 150 de 2015, que revogou esse preceito normativo.

No que tange a hipótese de execução de hipoteca sobre imóvel oferecido como garantia real, o STJ tem o posicionamento de que essa modalidade só é admitida quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, não sendo possível, por outro lado, quando tiver por fim assegurar empréstimo obtido por terceiro<sup>109</sup>.

Também já é tese consolidada no Superior Tribunal de Justiça a possibilidade de penhora de bem de família para fins de pagamento de cotas condominiais, já que esse encargo não deixa de ser uma contribuição devida pelo proprietário em função do imóvel familiar.

No que tange as dívidas alimentícias, prepondera a proteção do credor de alimentos sobre o direito de moradia, incluindo como verba alimentar não somente aquelas decorrente de uma relação familiar, mas também as provenientes de uma ação indenizatória<sup>110</sup>. Sobre esse aspecto, leciona Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald que<sup>111</sup>:

Haverá, contudo, uma dificuldade prática relevantíssima, inclusive gerando suspeitas sérias de que o texto legal não conseguirá ser aplicado em concreto. É que se o bem de família for imóvel residencial, naturalmente, se caracteriza como um bem indivisível, na medida em que não comporta fracionamento sem perder a sua substância (não seria possível entregar a sala a uma pessoa e a titularidade da cozinha a outra...). Dessa maneira, não é possível a divisão do bem para fazer a penhora incidir sobre a parte do devedor apenas. A outro giro, permitir a alienação judicial desse bem, entregando ao cônjuge ou companheiro não devedor a sua cota-parte corresponderia, na prática a deixá-lo sem moradia, até porque com a parte que lhe coube não conseguirá adquirir um outro imóvel de igual natureza.

No entanto, por ser bem indivisível, no caso em que o devedor só tiver direito a meação do imóvel, por ser casado ou estar em união estável, o STJ vem adotando o

---

<sup>108</sup> BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Código Civil. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Artigo 3º.

<sup>109</sup> JUSBRASIL. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2020627/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-agrg-no-ag-921299-se-2007-0161347-0/inteiro-teor-12224339?ref=juris-tabs>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>110</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 26 agosto 2016. Disponível em:< <http://www.stj.jus.br/SCON/decisoes/toc.jsp?processo=1.619.189&&DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>111</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 578.

posicionamento da impenhorabilidade do bem, já que a tutela não é apenas da pessoa do devedor, mas da entidade familiar como um todo<sup>112</sup>. Vejamos:

“(...) A proteção instituída pela Lei nº 8.009/90, quando reconhecida sobre metade de imóvel relativa à meação, deve ser estendida à totalidade do bem, porquanto o escopo precípua da lei é a tutela não apenas da pessoa do devedor, mas da entidade familiar como um todo, de modo a impedir o seu desabrigo, ressalvada a possibilidade de divisão do bem sem prejuízo do direito à moradia(...)”

Por fim, no que tange a possibilidade de penhorabilidade do bem família legal, grande parte da doutrina destaca que é inconstitucional a previsão de penhorabilidade do imóvel do fiador, que é devedor secundário, em oposição a impossibilidade de penhora de eventual imóvel que o locatário possua, já que este é o devedor principal<sup>113</sup>.

Nesse viés, a crítica recai sobre a quebra da igualdade substancial, na medida em que trata diferentemente os devedores que tem como débito originário a mesma causa, sendo incompatível, ainda com o direito de moradia constitucionalmente assegurado.

Necessário ressaltar, por outro lado, que o bem de família legal, uma vez ofertado a penhora pelo próprio devedor, nos autos da execução, não poderá, posteriormente, o executado alegar impenhorabilidade do imóvel, por constituir nítido comportamento contraditório, violando a boa-fé processual, apto a ensejar a aplicação da teoria do “venire contra factum proprium”.

Dessa forma, a Lei nº 8.009/90 confere proteção aos bens que não foram voluntariamente declarados como bem de família, culminando por materializar também o princípio do patrimônio mínimo.

---

<sup>112</sup> STJ, Ac. Unân. 4ª T. REsp 1.227.366/RS, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 21.10.14.

<sup>113</sup> AINA, Eliane Maria Barreiros. O fiador e o direito à moradia. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002, p. 124 a 126.

## 4 UMA ANÁLISE CRÍTICA ACERCA DO REGIME DE IMPENHORABILIDADE NA SEARA IMOBILIÁRIA

Uma vez analisada as generalidades do procedimento executivo, bem como as suas espécies, técnicas, objetivos e princípios, no campo do direito processual, além da análise do conceito de bens, da distinção entre bem de família convencional e o legal, com o seu regime de impenhorabilidade, no campo do direito material, se faz necessário tecer críticas, apontando as vantagens e desvantagens que o sistema legislativo pátrio apresenta, notadamente no que tange a sua principiologia e ao regime de (im)penhorabilidade dos bens na seara imobiliária.

### 4.1 Relação dos princípios da efetividade, da razoabilidade e da isonomia no procedimento de execução *versus* (im)penhorabilidade do bem de família legal

O princípio da efetividade, conforme analisado, é derivado do princípio do devido processo legal, alcançando todos os tipos de processo, importando, ainda, como sua última consequência, na concretização da própria justiça. Nesse sentido, não se pode imaginar uma decisão justa, mas sem eficácia. Não é por outro motivo que Eduardo Couture<sup>114</sup> assim leciona: “(...) na ordem jurídica, execução sem conhecimento é arbitrariedade; conhecimento sem possibilidade de executar a decisão significa tornar ilusórios os fins da função jurisdicional”.

A execução deve ser entendida, primordialmente, como um instrumento utilizado em prol do credor, já que tem como objetivo propiciar ao exequente a satisfação integral da obrigação devida, inclusive nos mesmos moldes como se o cumprimento tivesse sido efetivado de modo espontâneo (princípio da tutela específica). Afinal, o exequente também é merecedor de proteção. Nessa linha explica Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald que<sup>115</sup>:

Se é certo que a pessoa humana do devedor precisa de proteção mínima, fundamental, para assegurar a sua dignidade, não menos certo é que o credor também merece proteção, de modo a resguardar a sua própria dignidade. Assim é que o escopo do ordenamento jurídico é proteger os bens do devedor naquilo que for necessário para resguardar uma vida digna, não estando abarcado aquilo que excede o limite de um padrão médio de vida. É claro que somente no caso concreto será possível inferir qual o padrão médio de cada pessoa, sofrendo, naturalmente, variações de um devedor para o outro e de um lugar para o outro.

---

<sup>114</sup> COUTURE, Eduardo. Fundamentos del derecho procesal civil. Buenos Aires: Depalma, 1974, n. 285, p. 439.

<sup>115</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 565.

Dessa forma, cabe ao poder judiciário atuar no sentido de tornar essa execução efetiva, não podendo aquele que conduz o processo, diga-se o magistrado, se manter inerte dentro desse procedimento, em razão, inclusive, do próprio princípio da colaboração que rege o Processo Civil.

É nesse viés que cumpre ao juiz adotar as providências necessárias para viabilizar a efetivação da execução, concretizando o princípio da efetividade. Exemplificando, cumpre ao órgão jurisdicional se utilizar os convênios que dispõe, tais como o BacenJud, o RenaJud e o InfoJud, para fins de tornar possível a execução. Corroborando com esse entendimento, Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero lecionam<sup>116</sup>:

O direito à penhora eletrônica é corolário do direito fundamental à tutela jurisdicional adequada e efetiva, na medida em que esse tem como consequência imediata o direito ao meio executivo adequado à tutela do direito material. Não há dúvida que a penhora eletrônica é a principal modalidade executiva destinada à execução pecuniária, razão pela qual não se pode negá-la ao exequente.

Na seara imobiliária, no entanto, o princípio da efetividade encontra obstáculo em sua concretização quando se depara com o instituto do bem de família. Isto porque, conforme visto, o sistema jurídico pátrio garante a impenhorabilidade do imóvel que serve de lar para a entidade familiar. Sobre o tema, aborda Didier Júnior<sup>117</sup>:

O princípio da efetividade choca-se muita vez com os princípios que protegem o executado, como o princípio da dignidade da pessoa humana, que, embora também sirva ao exequente, costuma ser invocado para fundamentar a existência de uma série de regras de tutela do executado, como, por exemplos, as regras que preveem as impenhorabilidades; o princípio da segurança jurídica choca-se com o princípio da atipicidade dos meios executivos etc.

Por óbvio não há princípio absoluto e quando houver choque entre princípios haverá a necessidade de se realizar um juízo de ponderação para que se conclua qual deles irá prevalecer no caso concreto.

O entendimento atual do STJ sobre o tema é no sentido da impenhorabilidade do bem de família independentemente de qual seja o seu valor, não excluindo, por conseguinte, desse regime, os imóveis de alto padrão<sup>118</sup>. Vejamos:

RECURSO ESPECIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE COBRANÇA POR DESPESAS DE MANUTENÇÃO E MELHORIAS DE

<sup>116</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDEIRO, Daniel. O Novo Código de Processo Civil Comentado. 3ªed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 931.

<sup>117</sup> DIDIER JÚNIOR, Fredie. et al. Curso de Direito Processual Civil: Execução. 6. ed. Salvador: Editora Jus Podivm, 2014. v. 5. p. 57.

<sup>118</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 11 novembro 2016. Disponível em:< <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1351571&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

LOTEAMENTO - PRETENSÃO DE PENHORA DO ÚNICO BEM DE PROPRIEDADE DA EXECUTADA SOB A ALEGAÇÃO DE TRATAR-SE DE IMÓVEL DE LUXO (ALTO VALOR) - TRIBUNAL A QUO QUE MANTEVE O INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE PENHORA DA UNIDADE HABITACIONAL INDIVIDUAL ANTE O NÃO ENQUADRAMENTO NAS HIPÓTESES DE EXCEÇÃO À ALUDIDA GARANTIA (IMPENHORABILIDADE). IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE. Hipótese: Controvérsia envolvendo a possibilidade de reinterpretção do instituto da impenhorabilidade do bem de família com vistas a alargar as hipóteses limitadas, restritas e específicas de penhorabilidade descritas na legislação própria, ante a arguição de que o imóvel é considerado de alto valor. 1. O bem de família obrigatório está disciplinado na Lei nº 8.009/90 e surgiu com o objetivo de proteger a habitação da família, considerada, pela Constituição Brasileira, elemento nuclear da sociedade. 2. Em virtude do princípio da especificidade "lex specialis derogat legi generali", prevalece a norma especial sobre a geral, motivo pelo qual, em virtude do instituto do bem de família ter sido especificamente tratado pelo referido ordenamento normativo, é imprescindível, tal como determinado no próprio diploma regeador, interpretar o trecho constante do caput do artigo 1º "salvo nas hipóteses previstas nesta lei", de forma limitada. Por essa razão, o entendimento do STJ é pacífico no sentido de que às ressalvas à impenhorabilidade ao bem de família obrigatório, é sempre conferida interpretação literal e restritiva. Precedentes. 3. A lei não prevê qualquer restrição à garantia do imóvel como bem de família relativamente ao seu valor, tampouco estabelece regime jurídico distinto no que tange à impenhorabilidade, ou seja, os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei 8009/90. 4. O momento evolutivo da sociedade brasileira tem sido delineado de longa data no intuito de salvaguardar e elasticar o direito à impenhorabilidade ao bem de família, de forma a ampliar o conceito e não de restringi-lo, tomando como base a hermenêutica jurídica que procura extrair a real pretensão do legislador e, em última análise, a própria intenção da sociedade relativamente às regras e exceções aos direitos garantidos, tendo sempre em mente que a execução de crédito se realiza de modo menos gravoso ao devedor consoante estabelece o artigo 620 do CPC/73, atual 805 no NCPC. 5. A variável concernente ao valor do bem, seja perante o mercado imobiliário, o Fisco, ou ainda, com amparo na subjetividade do julgador, não afasta a razão preponderante justificadora da garantia de impenhorabilidade concebida pelo legislador pelo regime da Lei nº 8.009/90, qual seja, proteger a família, garantindo-lhe o patrimônio mínimo para sua residência. 6. Na hipótese, não se afigura viável que, para a satisfação do crédito, o exequente promova a penhora, total, parcial ou de percentual sobre o preço do único imóvel residencial no qual comprovadamente reside a executada e sua família, pois além da lei 8009/90 não ter previsto ressalva ou regime jurídico distinto em razão do valor econômico do bem, questões afetas ao que é considerado luxo, grandiosidade, alto valor estão no campo nebuloso da subjetividade e da ausência de parâmetro legal ou margem de valoração. 7. Recurso especial desprovido.

Nota-se, entretanto, que não se mostra razoável essa interpretação dada pela Colenda Corte Superior acerca da impenhorabilidade do bem de família. Justifica-se, o ordenamento jurídico pátrio tem como objetivo dar garantia de acesso ao jurisdicionado a uma ordem justa e efetiva. Por conseguinte, acaso o executado não possua outros bens móveis ou imóveis, mas seja proprietário tão somente de um imóvel de elevado valor, o seu credor, exequente, ficará sem a satisfação do seu crédito.

Em outras palavras, com essa posição adotada pelo STJ, o credor fica sem proteção quanto ao seu crédito, ainda que o devedor tenha meios para quitá-lo, mas protegido sob a

égide de uma interpretação legislativa extensiva e desarrazoada. Notadamente, o conceito de padrão médio de vida digna, que materializa o princípio do patrimônio mínimo e o princípio da dignidade humana, não engloba imóveis de luxo. Na mesma linha leciona Sérgio Cruz Arenhart<sup>119</sup>:

(...) não havendo outros bens penhoráveis, o impedimento de penhora de tais bens (imóveis de alto valor) inviabilizaria a tutela do credor, em manifesta ofensa à garantia do amplo acesso à Justiça.

Por óbvio não se estar a defender que haja a penhora do imóvel de alto valor e a integralidade do valor obtido com a expropriação do bem seja utilizado para o pagamento da dívida. Pelo contrário, há a imposição de que parcela do valor, um mínimo necessário à manutenção de um padrão médio de vida, seja resguardado em prol do executado, a fim de que seja cumprido, também, os princípios da dignidade da pessoa humana, do patrimônio mínimo e da menor onerosidade, sem que haja perda da efetividade no campo processual.

Seguindo essa linha interpretativa, no ano de 2006 fora proposta o Projeto de Lei nº 51/2006<sup>120</sup> com o objetivo de mitigar a impenhorabilidade do bem de família, especialmente quando esse imóvel tivesse o valor superior a mil salários mínimos. De uma interpretação proporcional e razoável, pode-se concluir que os valores que superam esse patamar poderiam ser utilizados para que o resultado útil da obrigação fosse efetivado, bem como respeitado os princípios ora em conflito.

O saldo remanescente, que é o valor de mil salários mínimos, a toda evidência respeita o conceito de padrão médio de vida, podendo o executado comprar outro imóvel com esse numerário, bem como viver dignamente. Assim não haveria o que se falar em ofensa a garantia do patrimônio mínimo, bem como a dignidade do devedor, haja vista a quantia substancial e residual que lhe seria reservada.

Em que pese a razoabilidade do Projeto de Lei nº 51/2006, entendeu o Presidente da República por vetá-lo, por entender que o bem de família consagrado pela Lei nº 8.009/90 é de penhorabilidade absoluta, sendo que essa controvérsia mereceria a reabertura do debate no Congresso, mediante a análise do veto presidencial. Como fundamentos do veto<sup>121</sup>, temos:

<sup>119</sup> ARENHART, Sérgio Cruz. “A penhorabilidade de imóvel de família de elevado valor e de altos salários”, In: ASSIS, Araken de; ARRUDA ALVIM, Eduardo; NERY JÚNIOR, Nelson; MAZZEI, Rodrigo; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; ALVIM, Thereza (coord.). Direito civil e processo: estudos em homenagem ao Professor Arruda Alvim. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p 529.

<sup>120</sup> BRASIL. Congresso Nacional. Brasília. Disponível em:<  
<https://www.congressonacional.leg.br/materias/vetos/-/veto/detalhe/1501>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>121</sup> Diário Oficial da União. Disponível em:<  
<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=16&data=07/12/2006>>. Acesso em 02 set. 2018

“O Projeto de Lei quebra o dogma da impenhorabilidade absoluta de todas as verbas de natureza alimentar, ao mesmo tempo em que corrige discriminação contra os trabalhadores não empregados ao instituir impenhorabilidade dos ganhos de autônomos e de profissionais liberais. Na sistemática do Projeto de Lei, a impenhorabilidade é absoluta apenas até vinte salários mínimos líquidos. Acima desse valor, quarenta por cento poderá ser penhorado. A proposta parece razoável porque é difícil defender que um rendimento líquido de vinte vezes o salário mínimo vigente no País seja considerado como integralmente de natureza alimentar. Contudo, pode ser contraposto que a tradição jurídica brasileira é no sentido da impenhorabilidade, absoluta e ilimitada, de remuneração. Dentro desse quadro, entendeu-se pela conveniência de opor veto ao dispositivo para que a questão volte a ser debatida pela comunidade jurídica e pela sociedade em geral. Na mesma linha, o Projeto de Lei quebrou o dogma da impenhorabilidade absoluta do bem de família, ao permitir que seja alienado o de valor superior a mil salários mínimos, 'caso em que, apurado o valor em dinheiro, a quantia até aquele limite será entregue ao executado, sob cláusula de impenhorabilidade'. Apesar de razoável, a proposta quebra a tradição surgida com a Lei no 8.009, de 1990, que 'dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família', no sentido da impenhorabilidade do bem de família independentemente do valor. Novamente, avaliou-se que o vulto da controvérsia em torno da matéria torna conveniente a reabertura do debate a respeito mediante o veto ao dispositivo.”

Todavia, em que pese o veto presidencial acerca do projeto de lei referido, nada impede que no âmbito judicial seja penhorado imóveis luxuosos e de alto valor, entendimento este que deve ser seguido. Explica-se, o ordenamento jurídico pátrio estabelece princípios que consagram uma tutela justa e efetiva, dentro do âmbito da proporcionalidade e da razoabilidade. Por conseguinte, extrai-se do princípio da dignidade humana que não apenas o devedor está sob a égide desse princípio, mas também o credor, que tem o direito de ver o seu crédito satisfeito. Esse entendimento é corroborado pelos doutrinadores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>122</sup>, vejamos:

Não é despidendo encalamstrar, inclusive, que a penhora de bens de imóveis de alto valor independe do veto presidencial e, por conseguinte, da ausência de norma legal. É que o fundamento, ratio essendi, da possibilidade de penhora de imóveis de alto valor reside na aplicação direta de princípios constitucionais, em especial a efetivação da dignidade da pessoa humana, da efetividade da atuação jurisdicional e da razoabilidade. Aliás, no que tange à proteção avançada da dignidade humana, não se olvide a necessidade de uma compreensão ampla, levando em conta não somente a dignidade do devedor, mas, por igual, a dignidade do credor. Ademais, em se tratando de imóvel de vultoso valor, não se pode afirmar que a sua intangibilidade decorreria da dignidade de seu titular. Por outro turno, é fácil perceber que obstar a penhora de bens de alto valor viola, frontalmente, a efetividade da prestação jurisdicional, na medida em que se confere proteção insuficiente ao direito fundamental (e constitucionalmente assegurado – CF, art. 5º, XXXV) de ação, impedindo a sua efetividade. Outrossim, a proibição de penhora de bem imóvel de elevado valor afronta a razoabilidade por não guardar proporcionalidade entre o bem jurídico salvaguardado (o direito a um patrimônio vasto, excedendo o limite do necessário a um padrão médio de vida digna) e o bem jurídico sacrificado (a prestação do credor). Não é razoável permitir que o devedor mantenha um alto

<sup>122</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 571.

padrão de vida, com conforto e comodidades excessivos, em detrimento de seus credores que, não raro, sofrem comprometimento de sua dignidade.

Na mesma linha do Projeto de Lei 51/2006, fora apresentada quando da tramitação da do Projeto de Lei 13.105/2015, o novo Código de Processo Civil, pelo Deputado Federal Júnior Coimbra, a emenda nº 358 ao diploma processual, com a sugestão da seguinte redação<sup>123</sup>:

Art. 790 (...) XII – o bem imóvel de residência do devedor e sua família até o limite de 1000 salários mínimos.

A justificativa da referida emenda, quando da tramitação do Projeto do CPC foi justamente o de impedir que “devedores abastados se valham do imóvel de família em situação de abuso de direito”<sup>124</sup>.

Nessa linha, há de ser ter em mente dois fatores envolvidos quando o tema é execução de dívidas. O primeiro, tratando do devedor, diz respeito a impossibilidade de ser desprovido do seu patrimônio a um nível que se atinja a sua dignidade, tendo em vista que não é mais plausível o pensamento do adimplemento do crédito a todo custo em detrimento da pessoa do devedor. O segundo, dizendo respeito ao credor, merecedor de idêntico respeito, já que também detentor da proteção à dignidade humana.

Com efeito, não se pode assegurar que a impenhorabilidade de um imóvel de luxo seja a consagração do princípio da dignidade da pessoa humana do devedor, que poderia continuar mantendo a sua dignidade com o padrão médio de vida com o valor estipulado, a título de exemplo, no Projeto de Lei 51/2006. Por outro lado, a manutenção da impenhorabilidade desse imóvel, culminaria por conferir uma proteção insuficiente ao direito fundamental da efetividade, afrontando, a proporcionalidade e a razoabilidade quando da análise do bem jurídico salvaguardado e o bem jurídico sacrificado. Também corroborando com a crítica, Daniel Amorim Assunção Neves<sup>125</sup> leciona:

No tocante ao bem de família, o Superior Tribunal de Justiça entende que, independentemente do valor do imóvel, a impenhorabilidade será mantida, o que é

<sup>123</sup> BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em:<

[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=C622C5ED13D30F98F8743366424B0F4C.proposicoesWebExterno2?codteor=940448&filename=EMC+358/2011+PL602505+%3D%3E+PL+8046/2010](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=C622C5ED13D30F98F8743366424B0F4C.proposicoesWebExterno2?codteor=940448&filename=EMC+358/2011+PL602505+%3D%3E+PL+8046/2010)>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>124</sup> BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em:

[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=C622C5ED13D30F98F8743366424B0F4C.proposicoesWebExterno2?codteor=940448&filename=EMC+358/2011+PL602505+%3D%3E+PL+8046/2010](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=C622C5ED13D30F98F8743366424B0F4C.proposicoesWebExterno2?codteor=940448&filename=EMC+358/2011+PL602505+%3D%3E+PL+8046/2010). Acesso em 02 set. 2018.

<sup>125</sup> NEVES, Daniel Amorim Assunção. Manual de Direito Processual Civil. Volume Único. 8ª Ed. Editora JusPodivm: Salvador.

lamentável e não encontra qualquer justificativa à luz do princípio do patrimônio mínimo e da dignidade humana.

Não é por outro motivo que o notório doutrinador Elpídio Donizetti assevera que ao juiz, diante da análise do caso concreto, cabe definir os bens que devem ser excluídos do regime de impenhorabilidade<sup>126</sup>.

Destaque-se, por oportuno, o voto vencido proferido pelo Ministro Luís Felipe Salomão, no REsp 1.351.571/SP, em que aponta ofensa ao princípio da razoabilidade, na medida em que considera ser impossível entender como razoável o montante patrimonial que excede ao quanto necessário à vida digna. Vejamos<sup>127</sup>:

Nessa trilha de raciocínio, é fácil perceber que a negativa de penhora do imóvel de alto valor, com base na lei que prevê a impenhorabilidade do bem de família, ofende, a meu juízo, o princípio constitucional da razoabilidade, por ser impossível considerar razoável a intangibilidade de patrimônio que excede o necessário à vida com dignidade, em detrimento do sacrifício da pretensão do credor.

Com efeito, sem muito esforço percebe-se a discrepância dessa solução: a manutenção do devedor e sua família em imóvel de luxo, de alto valor e, no lado oposto deste cenário, a frustração do credor diante do inadimplemento, muitas vezes, comprometido em sua dignidade, pela falta do pagamento.

Também há que ressaltar a ofensa ao princípio da isonomia quanto a impenhorabilidade do bem de família de alto valor. Ora o referido princípio se consubstancia no tratamento igual entre os indivíduos na medida em que iguale e desigualmente na medida em que se desigualem<sup>128</sup>. Nessa linha, todos merecem as mesmas oportunidades, sob pena de violação ao próprio postulado básico da democracia, não havendo espaços para privilégios e perseguições. Corroborando com esse entendimento, Celso Antônio Bandeira de Melo<sup>129</sup> afirma que:

A Lei não deve ser fonte de privilégios o perseguições, mas instrumento regulador da vida social que necessita tratar equitativamente todos os cidadãos. Este é o conteúdo político-ideológico absorvido pelo princípio da isonomia e juridicizado pelos textos constitucionais em geral, ou de todo modo assimilado pelos sistemas normativos vigentes.

No entanto, o instituto da impenhorabilidade do bem de família de alto valor privilegia um determinado indivíduo sem, contudo, haver justificativas exigíveis para que haja esse

<sup>126</sup> DONIZETTI, Elpídio. O novo processo de execução. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. p.552.

<sup>127</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 27 setembro 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1351571&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=truerue>>. Acesso em 02 set. 2018.

<sup>128</sup> CUNHA JÚNIOR, Dirley da. Curso de Direito Constitucional. 11ª ed. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 598.

<sup>129</sup> MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Conteúdo Jurídico do Princípio da Igualdade. 3ª Ed., São Paulo: Malheiros, p. 10.

privilégio. Em outras palavras, há um tratamento desigual para situações que não merecem ser tratadas desigualmente.

Nesse sentido leciona Celso Ribeiro Bastos e Ives Gandra<sup>130</sup>:

Como a discriminação de situações pela lei é normal (por ser esta mesma sua função), a indagação correta a propósito do problema da isonomia é: o que não pode ser discriminado sem ofensa ao princípio da igualdade? ou seja, quando não é possível à lei desigualar situações? (...) É que o princípio da isonomia pode ser lesado tanto pelo fato de incluir na norma pessoas que nela não deveriam estar, como também pelo fato de não colher outras pessoas que deveriam sê-lo. Mais uma vez resulta claro que o problema da isonomia só pode ser resolvido a partir da consideração do binômio elemento discriminador - finalidade da norma

Por óbvio, a relativização da impenhorabilidade do bem de família não seria feita de modo irrestrito, alterando as bases principiológicas do atual sistema de impenhorabilidades. Explica-se, se, por um lado, a interpretação dada pelo instituto do bem de família não pode ser absoluta, merecendo ser relativizado para além das hipóteses legalmente previstas, por outro, o credor tem a obrigação de demonstrar uma justificativa plausível, apta a ensejar a alienação do bem de família de alto valor.

Assim, haveria a necessidade, por exemplo, de comprovação, pelo credor de outros bens penhoráveis, a fim de justificar a supracitada flexibilização. O que se deve, em verdade, é conferir uma interpretação em consonância com o ordenamento constitucional, convivendo o instituto da impenhorabilidade de bem de família em harmonia com as outras garantias constitucionais.

Novamente invocando o voto vencido proferido pelo Ministro Luís Felipe Salomão, no REsp 1.351.571/SP, o eminente relator destaca a necessidade de, diante de uma caso concreto, que haja uma ponderação dos valores em análise. Assim dispõe o eminente relator:

Por isso, importante o esclarecimento de que a proposta que se faz não é pela irresponsável e desmedida possibilidade de penhorabilidade do bem de família de alto valor, mas de afastamento da absoluta impenhorabilidade e da viabilidade de que seja afastada, sempre diante do caso concreto, a partir da ponderação dos valores em jogo, escolhendo-se, naquela hipótese, qual merecerá proteção.

A mudança que se vê possível e justa, volto a salientar, é quanto a regra absoluta da impenhorabilidade e não à imposição de nova sistemática, agora, de penhorabilidade. Não se pretende firmar a tese de que os bens de alto valor, ainda que sirvam de moradia ao devedor e sua família, serão sempre e sempre penhoráveis, mas, sim, possibilitar a penhora de percentual do alto valor desses bens, viabilizando a satisfação concomitante de valores de importância ímpar: preserva-se a dignidade do devedor e satisfaz-se o crédito do credor, garantindo-se, ainda, a ordem jurídica e prestigiando-se a razoabilidade.

---

<sup>130</sup> BASTOS, Celso Ribeiro; DA SILVA MARTINS, Ives Gandra. Comentários à Constituição do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. Saraiva, 1988, p. 8-9

Por outro lado, o princípio da menor onerosidade também não pode ser utilizado como fundamento para obstar a penhora de bem de família de elevado valor. Explica-se, esse princípio, conforme visto, dispõe em síntese que quando a execução puder ser realizada por vários meios, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado, exceto se essa medida tornar inviável o princípio da efetividade. Essa ressalva é de suma importância na compreensão da ponderação entre esses dois princípios.

Ora, uma vez intervindo o estado no procedimento executivo, será gerado ônus para o executado, de modo invariável. No entanto, ainda assim, os atos executivos devem ser praticados. Pode-se afirmar, com segurança, que a atividade executiva é onerosa e o princípio da menor onerosidade não pode ser utilizado como forma protetória do princípio da efetividade, ainda mais sob a alegação genérica de que o meio executivo utilizado é o mais gravoso, servindo, assim como uma proteção à inadimplência.

Nesse viés, a lei protetiva do bem de família tem como objetivo garantir a dignidade humana e o direito à moradia e, no caso de penhora e alienação de imóvel de alto valor, com reserva de uma parcela substancial da quantia da alienação em favor do próprio executado, as garantias previstas na referida lei se manterão incólumes, de modo que o executado continuará tendo direito a moradia digna.

Inclusive, em um caso concreto analisado pelo Colendo STJ, em que se discutia a possibilidade da penhora de único imóvel do espólio, que se tratava de um terreno de alto valor não edificado, decidiu a Terceira Turma do referido tribunal pela possibilidade da expropriação, sob pena de pôr em risco o direito do credor a tutela executiva. Vejamos<sup>131</sup>:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. ALEGADA VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚM. 282/STF. PENHORA RECAÍDA SOBRE O ÚNICO IMÓVEL DO ESPÓLIO. TERRENO NÃO CONSTRUÍDO. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DAS IMPENHORABILIDADES. NATUREZA DE BEM DE FAMÍLIA NÃO COMPROVADA. ARTS. ANALISADOS: 1º E 5º, LEI 8.009/90. 1. Ação de execução de título extrajudicial, distribuída em 1986, da qual foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete em 13/05/2013. 2. Discute-se se o único imóvel do espólio - terreno alugado para empresa que nele explora serviço de estacionamento - pode ser considerado bem de família dos herdeiros, e, portanto, insuscetível de penhora para garantir o pagamento de dívidas do falecido. 3. Para que fique caracterizada a negativa de prestação jurisdicional, a omissão apontada deve ser relevante para o deslinde da controvérsia, do contrário não há falar em violação do art. 535 do CPC. 4. A interposição de recurso especial não é cabível por suposta violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não

---

<sup>131</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=38190595&tipo=51&nreg=201401108234&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20140929&formato=PDF&salvar=false>> . Acesso em 02 set. 2018.

se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88. 5. Os dispositivos indicados como violados não foram objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, o que importa na incidência do óbice da Súmula 282/STF. 6. O fato de se tratar de terreno não edificado é circunstância que, por si só, não obsta sua qualificação como bem de família, na medida em que tal qualificação pressupõe a análise, caso a caso, da finalidade realmente atribuída ao imóvel (interpretação teleológica das impenhorabilidades). 7. No particular, evidenciado que o recorrente se vale da alegada proteção ao bem de família apenas para tentar preservar o valioso imóvel do espólio, o reconhecimento da impenhorabilidade do bem constitui, numa ponderação de valores, verdadeira afronta ao direito fundamental do credor à tutela executiva e, em maior grau, ao acesso à ordem jurídica justa - célere, adequada e eficaz -, que tanto se busca, na moderna concepção do devido processo legal. 8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido. (REsp 1417629/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2013, DJe 19/12/2013).

No julgado supracitado, é possível constatar uma similitude com a tese da relativização da impenhorabilidade de bem imóvel de elevado valor, na medida em que possibilitou a expropriação de um terreno de alto valor não edificado, em prol da tutela executiva e da ordem jurídica justa. No entanto, o referido julgado se tratava de um imóvel não habitado e, por tal motivo, justificou-se a sua penhora. O mesmo raciocínio deve, também nessa linha, permear os imóvel utilizado para fins de residência de um determinado indivíduo, e que ao mesmo tempo seja de alto valor.

Também é digno de nota que o executado, uma vez oferecendo o único bem de família em acordo judicial, homologado por juízo da execução, não pode posteriormente, em comportamento contraditório, alegar a impenhorabilidade do referido bem, o que revela situação em que também há a relativização do instituto ora em estudo. Vejamos<sup>132</sup>:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LEI N. 8.009/1990. BEM DE FAMÍLIA. ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. DESCUMPRIMENTO. PENHORA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE BOA-FÉ. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça inclinou-se no sentido de que o bem de família é impenhorável, mesmo quando indicado à constrição pelo devedor. 2. No entanto, verificado que as partes, mediante acordo homologado judicialmente, pactuaram o oferecimento do imóvel residencial dos executados em penhora, não se pode permitir, em razão da boa-fé que deve reger as relações jurídicas, a desconstituição da penhora, sob pena de desprestígio do próprio Poder Judiciário. 3. Recurso especial a que se nega provimento.

Assim, viável seria uma mudança no entendimento adotado pelo STJ acerca da impenhorabilidade do bem de família de elevado valor, por intermédio da técnica de superação de precedente judicial (overruling), substituindo-o por uma argumentação mais

---

<sup>132</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=38613466&tipo=91&nreg=201102007032&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20150323&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em 2 set. 2018.

solida e em harmonia com os preceitos constitucionais. Novamente invocando os argumentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>133</sup>, esses doutrinadores destacam que:

Cuidando especificamente da possibilidade de penhora de bem imóvel de elevado valor, infere-se, com tranquilidade e segurança, que, afastadas as soluções apriorísticas (que, certamente, permitiriam desequilíbrio de valores constitucionais em determinadas hipóteses), o magistrado deverá, em cada caso concreto, ponderar qual dos valores vigentes merece proteção. Deve, assim, o juiz considerar se, à luz da casuística, merece proteção a intangibilidade do imóvel do devedor ou o direito perseguido pelo credor, harmonizando as garantias constitucionais. Por isso, permitir a penhora em uma determinada ação não implicará no necessário deferimento da constrição em outra demanda, cujos valores em disputa não sejam os mesmos e cujas partes também não sejam as mesmas.

Nesse viés, uma mudança de entendimento pelos órgãos judiciais, a fim de viabilizar a penhorabilidade do bem de família de alto valor, encontraria respaldo no princípio da razoabilidade, da proporcionalidade e da isonomia, sendo um meio hábil a concretizar o princípio da efetividade, em consonância com a garantia de acesso à ordem justa e efetiva, esculpida no artigo 5º, inciso XXXV, da Carta Magna de 1988.

#### **4.2 Relação princípio da responsabilidade patrimonial no procedimento de execução versus (im)penhorabilidade do imóvel do fiador no contrato de locação**

O direito a uma prestação, conforme já analisado, se configura como um verdadeiro poder atribuído a um sujeito, que poderá exigir em face de outro uma determinada conduta (prestação), a qual, por sua vez, poderá ser um fazer, um não fazer, ou um dar coisa (dinheiro ou coisa distinta de dinheiro).

Dessa forma, possui o sujeito ativo a prerrogativa de cobrar do sujeito passivo uma determinada prestação. No entanto, quando esta não é cumprida, verifica-se o inadimplemento, requisito indispensável para a demanda executiva.

É justamente do inadimplemento que nasce a concepção da responsabilidade patrimonial, também já analisada, em que o patrimônio do devedor e de terceiros previstos em lei, como o do fiador, responderão pelo cumprimento da obrigação, ainda que de forma forçada. Nessa linha, leciona Fredie Didier<sup>134</sup> leciona que:

A responsabilidade patrimonial (ou responsabilidade executiva) seria, segundo doutrina maciça, o estado de sujeição do patrimônio do devedor, ou de terceiros responsáveis (cf. art. 790, CPC), às providências executivas voltadas à satisfação da

<sup>133</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 573.

<sup>134</sup> JÚNIOR, Fredie Didier; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira, Curso de Direito Processual Civil. Execução. Vol. 5. 7ª Ed. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 331-332;

prestação devida. Seria a sujeição potencial e genérica de seu patrimônio. Haveria a possibilidade de sujeição de todos os seus bens (dentro dos limites da lei), não sujeição efetiva e específica de um deles.

É nesse viés que o artigo 789 do CPC assevera que a responsabilidade patrimonial do devedor por suas obrigações engloba todos os seus bens, presentes e futuros, ressalvadas as restrições legais<sup>135</sup> e observada, por óbvio, o respeito ao princípio da dignidade da pessoa humana, conforme lição de Humberto Theodoro Júnior<sup>136</sup>:

É aceito pela melhor doutrina e prevalece na jurisprudência o entendimento de que 'a execução não deve levar o executado a uma situação incompatível com a dignidade da pessoa humana'. Não pode a execução ser utilizada como instrumento para causar a ruína, a fome e o desabrigo do devedor e sua família, gerando situações incompatíveis com a dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, institui o código a impenhorabilidade de certos bens como alimentos, salários, instrumentos de trabalho, pensões, seguro de vida.

A fiança, por sua vez, pode ser conceituada como a garantia prestada por terceiro pelo adimplemento de uma obrigação alheia, mediante o possível comprometimento de seu patrimônio, responsabilizando-se, desse modo, pessoalmente com o respectivo credor, consoante se observa do artigo 818 do Código Civil<sup>137</sup>.

Nessa linha, tem-se, portanto que a fiança é uma hipótese de responsabilidade por débito alheio e, por tal motivo, resta assegurado ao fiador o benefício de ordem, em que primeiro devem ser executados os bens do devedor principal para, posteriormente, serem alcançados os seus bens, nos termos do artigo 794 do CPC, juntamente com o artigo 827 do CC<sup>138</sup>. O próprio regramento da fiança, no entanto, possibilita que o fiador renuncie ao benefício de ordem que lhe é assegurado.

Nesse sentido, quando se trata da possibilidade de penhora do imóvel do fiador, no campo dos contratos de locações, o artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90<sup>139</sup>, é claro ao dispor que o imóvel do fiador pode ser penhorado para fins de quitação da obrigação decorrente de contrato locatício. Sylvio Capanema de Souza, comentando o referido dispositivo assevera:

A nova exceção, acrescida ao artigo 3º da Lei nº 8.009, se impunha, no interesse do mercado, pois estava se tornando quase impossível o oferecimento da garantia da fiança, já que raramente o candidato à locação conseguia um fiador que tivesse, em seu patrimônio, mais de um imóvel residencial.

<sup>135</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 798.

<sup>136</sup> Curso de Direito Processual Civil, vol. II. Rio de Janeiro: Forense, 2000, 28.ª ed., p.12

<sup>137</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 818.

<sup>138</sup> Ibidem, Art. 827.

<sup>139</sup> BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Código Civil. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Artigo 3º, inciso VII.

O Pretório Excelso, ao se debruçar sobre o supracitado dispositivo legal, afirmou, no julgamento do Recurso Extraordinário de nº 407.688/AC, julgado em 08.08.2006, de relatoria do eminente Ministro Cezar Peluso, pela constitucionalidade do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90, sob a fundamentação de que o direito de moradia não obsta a exceção prevista na que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, pelo contrário, a justifica. Afirmou, ainda, que o direito de moradia não se confunde com o direito de ser proprietário de um imóvel, ressaltando que as garantias contratuais dos locadores favorece a oferta de imóveis para fins de locação habitacional. Vejamos<sup>140</sup>:

(...) Daí se vê logo que não repugna à ordem constitucional que o direito social de moradia – o qual, é bom observar, se não confunde, necessariamente, com direito à propriedade imobiliária ou direito de ser proprietário de imóvel – pode, sem prejuízo doutras alternativas conformadoras, reputar-se, em certo sentido, implementado por norma jurídica que estimule ou favoreça o incremento da oferta de imóveis para fins de locação habitacional, mediante previsão de reforço das garantias contratuais dos locadores.

(...) A respeito, não precisaria advertir que um dos fatores mais agudos de retratação e de dificuldades de acesso do mercado de locação predial está, por parte dos candidatos a locatários, na falta absoluta, na insuficiência ou na onerosidade de garantias contratuais lícitamente exigíveis pelos proprietários ou possuidores de imóveis de aluguel. Nem, tampouco, que acudir a essa distorção, facilitando celebração dos contratos e com isso realizando, num dos seus múltiplos modos de positivação e de realização histórica, o direito social de moradia é a própria *ratio legis* da exceção prevista no art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 1990. São coisas óbvias e intuitivas.

Daí, só poder conceber-se acertada, em certo limite, a postura de quem vê, na penhorabilidade de imóvel do fiador, regra hostil ao art. 6º da Constituição da República, em “havendo outros meios de assegurar o pagamento do débito”, porque essa constitui a única hipótese em que, perdendo, diante de particular circunstância do caso, a função prática de servir à prestação de garantia exclusiva das obrigações do locatário e, como tal, de condição necessária da locação, a aplicação da regra contradiria o propósito e o alcance normativo. Aí, não incidiria, não porque, na sua generalidade e eficácia, seja desconforme com a Constituição, senão porque o fato (fatispecie concreta) é que se lhe não afeiçoaria ao modelo normativo (fatispecie abstrata).

Ressalte-se, por oportuno, que o supracitado julgado foi proferido pelo plenário do STF de modo não unânime, ficando vencidos os Ministros Eros Grau, Carlos Brito e Celso de Mello, sendo que o posicionamento anterior da Corte Suprema era no sentido de que o bem imóvel do fiador em contrato de locação era impenhorável em razão do direito à moradia, acrescentado ao artigo 6º da Carta Magna pela Emenda Constitucional de nº 26/2000<sup>141</sup>.

Não obstante o referido posicionamento do Pretório Excelso, o que se nota, em verdade, é uma flagrante inconstitucionalidade do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90.

<sup>140</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=261768>. Acesso em 2 set 2018.

<sup>141</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=745161&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=tr> ue. Acesso em 2 set. 2018.

Explica-se, o contrato de fiança tem como característica central a acessoriedade e a subsidiariedade. A primeira característica, acessoriedade, significa que a obrigação do fiador é fundada estrutural e funcionalmente na obrigação do devedor, já que é uma hipótese de garantia. Em outras palavras, o origem da fiança se dá com o surgimento do débito primitivo. Já a subsidiariedade consiste na exigibilidade primeiro da obrigação do devedor principal para, posteriormente, se exigir a garantia prestada pelo fiador.

Nesse sentido, se o próprio sistema não permite a penhora do bem de família do devedor principal, leia-se do locatário, não há razão para que permita a penhora do bem de família do fiador, já que o contrato de locação é marcado pela acessoriedade e subsidiariedade. Ora, pelo diploma legal, o locatário não perde o seu bem de família em razão de sua dívida, mas o seu fiador perderá, o que viola, a acessoriedade e subsidiariedade do contrato de fiança, ainda que o fiador tenha renunciado ao benefício de ordem.

Com efeito, há uma flagrante violação do princípio da isonomia previsto no artigo 5º, *caput* da Carta Magna de 1988, na medida em que trata desigualmente duas situações que estão no mesmo patamar de igualdade. Nota-se, em verdade, violação ao direito fundamental de moradia, desprestigiando a figura do fiador nos contratos de locação.

Nesse aspecto, cumpre ressaltar que o direito de moradia é essencial à efetividade de valores fundamentais, tais como a vida, a educação, a saúde, os quais não podem ser desprestigiados em função de uma maior segurança mercadológica nos contratos de locação.

Ora, o legislador constituinte derivado reformador, ao elaborar a Emenda Constitucional de nº 26, de fevereiro de 2000, incluindo o direito à moradia entre os direitos sociais previstos no artigo 6º, firmou seu posicionamento de que esse direito é um direito fundamental do homem, inclusive do fiador.

Logo, com base na referida Emenda Constitucional, não há como se defender a possibilidade da penhora do bem de família do fiador, já que vai de encontro à Carta Magna, violando, ainda, a função social do bem de família, o que não é aceitável. Posicionamento este é corroborado por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>142</sup>:

Finalmente, há de ser afirmada a evidente inconstitucionalidade do inciso VII do citado art. 3º da Lei nº 8.009/90, acrescentado pela Lei nº 8.245 – Lei de Locação de Imóveis Urbanos, por violar o princípio da isonomia, tratando desigualmente duas situações que têm o mesmo fundamento. De fato parece ter havido um grave equívoco legislativo ao permitir que fossem penhorado o bem de família por conta da fiança prestada em contrato de locação de imóvel urbano. É que os bens – móveis ou imóveis, eventualmente existentes – do locatário (o devedor principal) não poderão ser penhorados, uma vez que incidirá sobre eles a impenhorabilidade legal, em conformidade com o art. 1º da lei protetiva. Ora, se a lei, que não permite a

---

<sup>142</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2017, p. 578-579.

penhora do bem de família do devedor principal, vai permitir (inciso VII, art. 3º) a penhora do imóvel que serve de moradia para o fiador, viola flagrantemente a igualdade substancial constitucional, maculando na inteireza o iniso referido. Por isso, há total incompatibilidade da norma legal com a Constituição Federal, seja porque a mesma é incompatível com a proteção jusfundamental à moradia, seja em razão da quebra da igualdade substancial, tratando diferentemente devedores originários pela mesma causa.

Nessa linha, além de violar o direito à moradia, há violação também dos valores da proporcionalidade e da razoabilidade previstos constitucionalmente, já que apesar do fiador ter o seu bem de família penhorado, quando for, em direito de regresso, cobrar os valores devidos do afiançado, não poderá penhorar o seu imóvel residencial, gerando, via de consequente, um paradoxo absolutamente inaceitável. Pode-se afirmar, por consequente, que são dois pesos e duas medidas.

Por entender desarrazoado o entendimento do Pretório Excelso, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, mesmo após o julgado do STF que entende pela possibilidade da penhora do bem de família, entendeu o referido tribunal de 2º grau que a exceção prevista no inciso VII, art. 3º, da Lei nº 8.009/90 afronta o direito à moradia, bem como os princípios da isonomia e da razoabilidade. Vejamos<sup>143</sup>:

EMENTA: FIANÇA - BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR - IMPENHORABILIDADE - EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, VII DA LEI 8.009/90 - CONFLITO COM O DIREITO À MORADIA -- IMPOSSIBILIDADE.- A Lei 8.009/90, ao dispor sobre bem de família, vedou a penhora do imóvel residencial do casal ou da entidade familiar e dos móveis que guarneçam a residência e não constituam adornos suntuosos, estabelecendo, todavia, algumas exceções em seu art. 3º.- No que se refere à exceção prevista no inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90 - penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação -, o que se observa é que tal disposição, além de afrontar o direito à moradia, garantido no art. 6º, caput, da CF/88, fere os princípios constitucionais da isonomia e da razoabilidade, uma vez que não há razão para estabelecer tratamento desigual entre o locatário e o seu fiador.

No referido julgado, cumpre destacar que o voto do Desembargador Fabio Maia Viani foi no sentido da penhorabilidade do imóvel do fiador, tendo em vista o quanto preconizado no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90. No entanto, o referido voto restou vencido pelos votos dos Desembargadores Elpídio Donizetti e Fábio Maia Viani, sob a fundamentação de que não é razoável nem isonômico estabelecer um tratamento desigual entre o locatário e o fiador, levando-se em conta, ainda, o caráter acessório da obrigação do fiador.

---

<sup>143</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Disponível em: <http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinha=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0596.05.027486-6%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>. Acesso em 2 set 2018.

Nesse viés, também o Ministro Carlos Velloso, quando preferiu o julgamento do RE 352940/SP, datado de 25/04/2005, entendeu pela não recepção do inciso VII do art. 3º, acrescentado pela Lei 8.245/91 pela EC 26, de 2000. Vejamos<sup>144</sup>:

Posto isso, veja-se a contradição: a Lei 8.245, de 1991, excepcionando o bem de família do fiador, sujeitou o seu imóvel residencial, imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, à penhora. Não há dúvida que ressalva trazida pela Lei 8.245, de 1991, - inciso VII do art. 3º - feriu de morte o princípio isonômico, tratando desigualmente situações iguais, esquecendo-se do velho brocardo latino: ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio, ou em vernáculo: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito. Isto quer dizer que, tendo em vista o princípio isonômico, o citado dispositivo - inciso VII do art. 3º, acrescentado pela Lei 8.245/91, não foi recebido pela EC 26, de 2000. Essa não recepção mais se acentua diante do fato de a EC 26, de 2000, ter estampado, expressamente, no art. 6º, C.F., o direito à moradia como direito fundamental de 2ª geração, direito social. Ora, o bem de família - Lei 8.009/90, art. 1º - encontra justificativa, foi dito linha atrás, no constituir o direito à moradia um direito fundamental que deve ser protegido e por isso mesmo encontra garantia na Constituição.

Vislumbra-se, portanto, que o inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90, introduzido pela Lei nº 8.245/91, não foi recebido pela CF, art. 6º, redação dada pela Emenda Constitucional nº 26/2000, já que fere o princípio isonômico, tratando desigualmente situações iguais, bem como por ofender a moradia digna conferida ao locador, expondo-o a situações de penúria e de desabrigo.

#### **4.3 Relação princípio do patrimônio mínimo *versus* (im)penhorabilidade da vaga de garagem**

O princípio do patrimônio mínimo, conforme analisado, tem como escopo resguardar um mínimo patrimonial. Não é suficiente a mera existência de uma quantidade mínima de patrimônio, mas é necessário que o devedor possua meios para viver dignamente.

Sem sombra de dúvidas essa garantia ao patrimônio mínimo está acima dos interesses dos credores, no entanto, faz-se necessário analisar criticamente até que ponto essa garantia representa a (im)penhorabilidade dos bens do devedor, notadamente quando se trata da vaga de garagem do executado.

Nesse viés, no que tange a (im)penhorabilidade da vaga de garagem, o STJ, na súmula 449, editada em 2010, firmou o entendimento de que somente a vaga de garagem detentora de matrícula própria no registro de imóveis pode ser penhorada. Em outras palavras, se a vaga de garagem de um exequente tiver a mesma matrícula do imóvel, essa vaga não pode ser levada a

<sup>144</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Disponível em: <http://m.stf.gov.br/portal/noticia/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=64647>. Acesso em 2 set. 2018.

penhora para fins quitação do débito. Vejamos o enunciado da súmula<sup>145</sup>: “SÚMULA N. 449-STJ. A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora.”

Por conseguinte, poder-se-ia imaginar duas situações distintas: dois executados, residentes em imóvel de alto luxo, impenhorável pelo entendimento dos tribunais superiores, possuem, cada um, 6 vagas de garagem vinculadas aos respectivos imóveis. No entanto, no caso do primeiro devedor, por ter as vagas matrícula própria, distinta do seu imóvel, as referidas vagas são penhoráveis para fins de quitação do débito no processo de execução, enquanto que o segundo devedor, por ter matrícula única do imóvel que faz referência as vagas, não poderá ter essas vagas penhoradas.

No caso em escopo, constata-se a adoção de duas condutas juridicamente distintas para situações idênticas, o que não é razoável e nem é proporcional para solucionar o impasse originado dessa mesmo contexto.

Com efeito, a proteção ao patrimônio mínimo não pode servir como óbice a penhora de vagas de garagem, estejam elas com matrícula própria ou não, em nome de uma suposta proteção aos bens essenciais e indispensáveis, notadamente quando não há outros bens que possam garantir o pagamento da dívida.

Utilizando-se da própria técnica de ponderação de interesses e de solução de conflito entre princípios, razoável chegar-se à conclusão de que se o próprio carro do devedor é penhorável, a sua vaga de garagem, por conseguinte, também deverá ser objeto de expropriação.

Não há óbice para que a autoridade judicial determine o desmembramento das vagas de garagem que estejam na mesma matrícula do imóvel para que, posteriormente, sejam penhoradas. O critério utilizado pelos tribunais superiores, notadamente o STJ, de penhorabilidade da vaga vinculada a matrícula própria ou matrícula única, não possui coerência jurídica.

Seguindo essa linha de entendimento, em julgados anteriores a edição da súmula 449 do STJ, o Tribunal de Justiça do Paraná entendia pela possibilidade de penhora de vagas de garagem, independentemente de possuírem matrícula própria ou não. Vejamos<sup>146</sup>:

---

<sup>145</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em:<<http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp#TIT1TEMA0>>. Acesso em 2 set 2018.

<sup>146</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. Disponível em:<<https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4950764/apelacao-civel-ac-2209947-pr-apelacao-civel-0220994-7>>. Acesso em 2 set 2018.

EMBARGOS À EXECUÇÃO. PRETENSÃO AO LEVANTAMENTO DA PENHORA REALIZADA SOBRE VAGA DE GARAGEM. IMPROCEDÊNCIA. CARACTERIZADA A INDIVIDUALIDADE DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO. DESCRIÇÃO AUTÔNOMA PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE DE SER LAVRADA MATRÍCULA PRÓPRIA. EXECUÇÃO DE VERBAS CONDOMINAIS. INEXISTÊNCIA DE IMPENHORABILIDADE. DICÇÃO DO ARTIGO 3º. IV, DA LEI 8009/90. RECURSO DESPROVIDO. 1.É impositivo reconhecer que a vaga de garagem não se confunde com a unidade de apartamento, muito embora lhe seja acessória e tenha função complementar a esta. Nesse sentido, há que se considerar a possibilidade de alienação e cessão de uso de referida área, sem que com isso seja diminuída ou afetado o uso da unidade residencial. Destarte, ainda que registrada sob uma mesma matrícula, mas se descrita perante o Registro de forma individualizada, deve-se admitir o box de garagem como parcela destacável da unidade autônoma, sendo, portanto, possível sua penhora. 2.Ademais, no caso em tela, não pertine a alegação do recorrente de impenhorabilidade do bem de família, posto que, em virtude do que dispõe o artigo 3º, IV, da Lei 8009/90, não subsiste a proteção legal quando se está diante de execução de verbas condominiais. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. (TA/PR, AC nº 0220994-7, 10ª Câmara Cível, Rel. Lauri Caetano da Silva, Julg. 09/10/2003, decisão unânime).

Também nessa linha, interessante solução foi dada pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT) da 9ª Região, em julgamento acerca da possibilidade da penhora do direito real de uso de uma vaga de garagem não registrada autonomamente, sendo de uso coletivo. Em outras palavras, a referida vaga de garagem não era de uso privativo, bem como não tinha registro próprio.

Com base no princípio da efetividade da execução, o TRT da 9ª Região determinou penhora sobre o direito real de uso da supracitada vaga de garagem, tendo em vista ser um direito que o executado detinha, por ser um condômino. Ressaltou, todavia, que a alienação do mencionado direito de uso sobre a vaga de garagem somente poderia ocorrer entre os demais condôminos, nos termos do artigo 1.331, §1º, do Código Civil<sup>147</sup>. Nesse caso concreto, constava na matrícula do imóvel a seguinte descrição<sup>148</sup>:

IMÓVEL - Apartamento sob nº 13, situado (...) com a área construída exclusiva de 68,570000m<sup>2</sup> inclusive a área comum para estacionamento de 01 (um) automóvel de passeio de porte médio na garagem coletiva, totalizando uma área de 107,371700m<sup>2</sup>, localizado no Primeiro Andar, do EDIFÍCIO PALM SPRINGS (...).

Não havia, portanto, uma matrícula autônoma para a vaga de garagem. No entanto, uma vez realizada a transferência do direito de uso por intermédio da alienação judicial, o direito que o executado detinha de utilizar o espaço na garagem do edifício passaria para o condômino arrematante, com a conseqüente necessidade de alteração das matrículas dos

<sup>147</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 1.331, parágrafo primeiro.

<sup>148</sup> CONJUR. Disponível em:<<https://www.conjur.com.br/dl/acordo-penhora-vaga-garagem-parana-trt.pdf>>. Acesso 2 set. 2018.

imóveis de ambos os condôminos: a primeira alteração referindo-se a supressão do direito de uso a vaga de garagem e, a segunda, referente a aquisição do direito de uso. Vejamos<sup>149</sup>:

PENHORA - VAGA DE GARAGEM DE USO COMUM - INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA AUTÔNOMA - POSSÍVEL PENHORA DO DIREITO DE USO DA GARAGEM. Na espécie a vaga de garagem não é uma unidade autônoma, não possui matrícula própria. Tampouco se trata de vaga de garagem de uso privativo. Com base no princípio da efetividade da execução, merece acolhimento a insurgência para o efeito de se determinar a penhora sobre o direito real de uso da referida garagem, enquanto direito que o executado possui como condômino (art. 1335, inciso II, do Código Civil Brasileiro). A alienação, ainda que do direito de uso, ocorrerá necessariamente para condôminos, na forma do artigo 1.331, "caput" e §1º, do Código Civil, com redação dada pela Lei 12607, de 04 de abril de 2012 Transferido o direito de uso por meio de alienação judicial, o proprietário devedor deixará de ter direito de utilizar o espaço na garagem do edifício (que ostenta valor econômico) para que outro condômino arrematante o faça. Para isto é também necessária a alteração das matrículas dos imóveis de ambos os condôminos, a do que perde o direito de uso e a do que o adquire, gerando modificação na convenção de condomínio. A presente decisão supre a exigência contida no o art. 25, parágrafo único, da Lei 4.591/64, que dispõe sobre condomínios e incorporações e estabelece necessidade de autorização em assembleia para efeito de alteração de matrículas de imóveis. Considerando a natureza privilegiada do crédito trabalhista, reformo a decisão agravada para deferir a penhora sobre o direito de uso da vaga de garagem constante da matrícula do RI desta Capital, a ser avaliado por oficial de justiça. (TRT – 9ª Região, Seção Especializada, AP nº 16577-1996-010-09-01-5, Desa. Rel. Eneida Cornel, j. 20.10.2014)

No caso em escopo, a douta relatora destacou, com acerto, em sua fundamentação, que não se visualizava nenhum tipo de violação à impenhorabilidade do bem de família, já que a penhora recaía sobre o direito de uso da vaga de garagem do condômino, a qual, por sua vez, sequer era utilizada pelo executado, já que não possuía veículo, nem detinha outros meios para garantir o crédito devido.

Por oportuno, cabe explicar que o direito de uso é um direito real previsto no artigo 1.412 do Código Civil, que garante ao seu titular a utilização imediata do bem de acordo com a sua destinação econômica.

O entendimento do TRT da 9ª Região esposado também é compartilhado pelo TRT da 4ª Região, que, inclusive, na Seção Especializada em Execução do deste último tribunal, órgão fracionário do Tribunal Pleno, adotou a Orientação Jurisprudencial nº 72, que assim preconiza<sup>150</sup>:

VAGA DE GARAGEM OU ESTACIONAMENTO EM CONDOMÍNIOS. PENHORA. É possível a penhora de vaga de garagem ou estacionamento, de

<sup>149</sup> CONJUR. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/dl/acordo-penhora-vaga-garagem-parana-trt.pdf>>. Acesso em 2 set. 2018.

<sup>150</sup> BRASIL. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. Disponível em: <<https://trt-4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/551786210/agravo-de-peticacao-ap-115064620135040271/inteiro-teor-551786220?ref=juris-tabs>>. Acesso 2 set. 2018.

propriedade do executado, ainda que não registrada de forma autônoma, não integrando o bem de família, para fins da proteção da Lei nº 8.009/1990.

Nessa linha, a decisão que autoriza o desmembramento da vaga de garagem para posterior expropriação e satisfação do crédito no procedimento executivo protege os dois lados da relação credor e devedor. Isto porque, por um lado, essa medida resguarda o direito de moradia do devedor, já que lhe retira apenas uma fração de seu imóvel e, por outro lado, garante o credor mais um meio para a satisfação do seu crédito.

Observa-se, nesse viés uma relativização do direito real de propriedade, em face de um direito pessoal obrigacional, elidindo a característica absoluta do direito real. Ora, levada a última consequência a característica absoluta dos direitos reais, nenhum ato seria capaz de interferir no direito do titular desse direito. Nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, essa característica absoluta dos direitos reais pode ser traduzida da seguinte forma<sup>151</sup>:

Vale dizer, os direitos reais podem ser classificados como poderes jurídicos, pois concedem a seu titular verdadeira situação de dominação sobre um objeto. Este poder de agir sobre a coisa é oponível erga omnes, eis que os direitos reais acarretam sujeição universal ao dever de abstenção sobre a prática de qualquer ato capaz de interferir na atuação do seu titular sobre o objeto.

No entanto, essa interferência obrigacional mostra-se plausível, na medida em que busca um equilíbrio na relação patrimônio mínimo e efetividade da execução, culminando na possibilidade de penhora da vaga de garagem, a qual, por sua vez, deve ser interpretada de modo que possibilite a expropriação independentemente de possuir matrícula própria ou não.

A interpretação, portanto, da proteção ao princípio do patrimônio mínimo não pode se pautar como um instrumento utilizado como obstáculo à concretização da penhora da vaga de garagem, ou até mesmo da penhora do direito real de uso da vaga, consoante entendimento acertado dos Tribunais do Trabalho, já que a ausência desse bem no patrimônio do devedor não irá comprometer a sua dignidade, sendo, inclusive, mais um meio de satisfação do crédito pelo exequente.

---

<sup>151</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 9ª. Ed. Salvador: JusPodivm, 2013, p 33.

#### 4.4 Da responsabilidade dos condôminos por dívida do condomínio edilício

Inicialmente, antes de adentrar no mérito quanto a responsabilidade dos condôminos por dívida do condomínio edilício, se faz necessário tecer considerações acerca do instituto do condomínio e do condomínio edilício.

Via de princípio, um determinado bem não pode ser, ao mesmo tempo, objeto de domínio por mais de uma pessoa, tendo em vista a impossibilidade delas ocuparem em simultaneidade o mesmo espaço jurídico. No entanto, é possível que o direito de propriedade seja divisível sem que com isso reste afastada a unidade do domínio.

Em outras palavras, ainda que a propriedade seja plural, por partição do direito real, todos os proprietários poderão usar, fruir, dispor e reivindicar a integralidade do bem, desde que o exercício dessas faculdades sejam compatíveis com o estado de indivisão do domínio. É, inclusive, por esse motivo que o Código Civil dispõe, em seu artigo 1.314<sup>152</sup>, sobre a possibilidade de um proprietário, em condomínio, lançar mão de ações reivindicatórias, independentemente de autorização dos demais proprietários.

Nesse viés, tendo em vista que o domínio é indivisível, autores como Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald criticam a denominação condomínio, sugerindo como correto o nome compropriedade ou copropriedade<sup>153</sup>, lecionando que “no condomínio, o domínio é qualitativamente igual, não obstante a propriedade seja quantitativamente diferente”<sup>154</sup>. Dispõem, também, os referidos autores também que<sup>155</sup>:

Aplica-se a teoria da propriedade integral para a justificação da natureza jurídica do condomínio. Cada condômino tem propriedade sobre a coisa toda, delimitada pelos direitos dos demais consortes. Ou seja: perante terceiros, o direito de cada um abrange a pluralidade de poderes imanescentes ao domínio, mas entre os próprios condôminos o direito de cada um é limitado pelo outro, na medida de suas partes ideais.

Nessa linha, nas palavras de Pablo Stolze Glaciano e Rodolfo Pamplona Filho, o condomínio nada mais é do que “uma forma de propriedade conjunta ou copropriedade”<sup>156</sup>. Observa-se, assim, que no condomínio mais de uma pessoa detém os mesmos direitos e deveres proprietários sobre um determinado bem.

---

<sup>152</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 1.314.

<sup>153</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Reais. 13ª. Ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p 668.

<sup>154</sup> Ibidem. p.669.

<sup>155</sup> Ibidem. p.528.

<sup>156</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Manual de Direito Civil. Volume único. São Paulo: Saraiva, 2017;

O condomínio edilício, por sua vez, tem traços diferenciadores do condomínio comum. Isto porque, este último instituto, verifica-se, tão somente, a existência da propriedade em comum, sem que esteja presente a propriedade individual. Já no primeiro instituto, ao contrário, os condôminos são, ao mesmo tempo, titulares exclusivos das unidades autônomas e cotitulares das partes comuns. Dessa forma, lecionam Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes<sup>157</sup>:

Há diferenças marcantes entre o condomínio comum e o condomínio edilício. No condomínio geral instaura-se unicamente o regime de propriedade comum, restando ausente a propriedade individual. No condomínio edilício, ao reverso, os condôminos consideram-se, ao mesmo tempo, titulares exclusivos das unidades autônomas (proprietários individuais sobre partes exclusivas) e cotitulares das partes comuns. O caput do dispositivo, nesse aspecto, apresenta redação imprecisa, pois não há condomínio edilício sem a coexistência de partes comuns e exclusivas (Caio Mário da Silva Pereira, Instituições, p. 1 86). Dito de outro modo, no condomínio edilício não apenas pode haver, mas é de sua própria essência, a conjugação da propriedade exclusiva com a comum dos condôminos. Edificações sem esta característica não configuram condomínio edilício.

Nesse sentido, tem-se que o termo condomínio edilício é um neologismo, já que o condomínio, nesse caso, resulta de uma edificação. Ressalte-se, inclusive, que tal matéria não foi tratada no Código Civil de 1916 por ausência de edificações consideráveis, seja residenciais ou comerciais, no início do século XX.

Já o Código Civil de 2002 previu, em seu artigo 1.331, a possibilidade do condomínio edilício, em que há partes que são de propriedade exclusivas e partes que são de propriedade comum dos condôminos<sup>158</sup>. Destaque-se, no entanto, que a doutrina prefere a utilização da expressão propriedade horizontal para se referir aos condomínios edilícios.

Com efeito, uma vez verificada a concepção do instituto de condomínio e do condomínio edilício, necessário se faz travar as controvérsias que dizem respeito a responsabilidade dos condôminos por dívida do condomínio edilício.

Nesse aspecto, importante se perquirir, inicialmente, se o condomínio horizontal ou edilício é dotado de personalidade jurídica, o que, porventura, separaria seus direitos e obrigações daqueles pertencentes aos condôminos. Por oportuno, constata-se do rol elencado no artigo 44 do Código Civil que o condomínio edilício não está previsto como pessoa jurídica de direito privado. Vejamos<sup>159</sup>:

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:  
I - as associações;

<sup>157</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; BODIN, Maria Celina. Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República. V. III, 2ª Ed. Renovar. São Paulo, 2014., p. 689.

<sup>158</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 1.331.

<sup>159</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 44.

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas;

V - os partidos políticos.

VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada.

§ 1º São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos e necessários ao seu funcionamento.

§ 2º As disposições concernentes às associações aplicam-se subsidiariamente às sociedades que são objeto do Livro II da Parte Especial deste Código.

§ 3º Os partidos políticos serão organizados e funcionarão conforme o disposto em lei específica.

Das referidas entidades elencadas no artigo supracitado, observa-se que todas elas possuem em comum o *affectio societatis*, ou seja, uma comunhão de vontades pré-existentes a fim de desempenharem o seu objeto social, ressaltando que no caso da fundação verifica-se a vontade do instituidor.

Nesse diapasão, quando se trata de condomínio edilício, conquanto seja essencial um ato de vontade para instituí-lo, o requisito elementar não é a própria comunhão de vontades, e sim a titularidade de um direito real. Lecionando sobre o tema, dispõe Caio Mário da Silva Pereira<sup>160</sup>:

A reunião dos condôminos é destituída de personalidade. Falta completamente a 'affectio societatis'. E, se um vínculo jurídico os congrega, não é, certamente, pessoal, mas real, representados os direitos dos condôminos pelos atributos dominiais sobre a unidade e uma copropriedade indivisa, indissociável daqueles, sobre as coisas comuns.

(...)

Seu fundamento contratualista, outrora admitido, hoje perdeu terreno, porque sua força coercitiva ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição, para abarcar qualquer indivíduo que, por ingressar no agrupamento ou penetrar na esfera jurídica de irradiação das normas particulares, recebe os seus efeitos em caráter permanente ou temporário.

Outro aspecto diferenciador entre o condomínio edilício e o contrato social da pessoa jurídica reside na circunstância de que a convenção de condomínio irradia os seus efeitos para além daquelas pessoas que o firmaram, tais como o locatário, bem como os seus sucessores, além de terceiros que eventualmente ingressem no imóvel, enquanto que o contrato social da pessoa jurídica firma direitos e obrigações tão somente entre os sócios.

Há que se ressaltar, também, que o objeto social das pessoas jurídicas são livremente acordadas entre os seus membros, que podem desenvolver qualquer atividade permitida pelo ordenamento jurídico, diferentemente da convenção de condomínio que se limita a

<sup>160</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, pp. 56 e 99

regulamentar sobre a administração e conservação da coisa em comum, não havendo, portanto, uma maior margem de liberdade na sua elaboração.

Nesse sentido, observa-se a não coincidência entre os aspectos jurídicos das pessoas jurídicas elencadas no artigo 44 do Código Civil e o Condomínio, previsto no artigo 1.331 também desse diploma legal. Por tais motivo, há que se diferenciar o regime de cumprimento dos direitos e obrigações entre essas duas figuras legais.

Com efeito, as pessoas jurídicas, por serem entes autônomos e distintos de seus membros, dotadas de personalidade jurídica, tem somente o seu patrimônio atingido pelas suas obrigações. Excepciona-se, portanto, os casos de desconsideração da personalidade jurídica, prevista no artigo 50 do CC, para que as obrigações das pessoas jurídicas também sejam cumpridas pelo seus membros.

De outro lado, o condomínio, por não ser dotado de personalidade jurídica, tem suas obrigações garantidas não apenas por si, mas também pelos condôminos, nos termos do artigo 1.315 do CC, vejamos<sup>161</sup>:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.  
Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Também preconiza a responsabilidade concorrente dos condôminos o artigo 12, caput, da Lei nº 4.591/64, que trata dos condomínios edilícios, consoante se nota<sup>162</sup>: “Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio”.

Pelo aspecto legal, portanto, visualiza-se um tratamento diferenciado entre as pessoas jurídicas e os condomínio edilícios, na medida em que estes últimos não são dotados de personalidade jurídica, sendo que as obrigações que contraírem são também obrigações dos condôminos, em similitude do que ocorre no caso das obrigações do espólio e da sociedade de fato, entes também não dotados de personalidade jurídica.

Na doutrina, no entanto, há divergência quanto a esse tratamento dispensando pela lei, merecendo esse debate ser analisado. Isto porque, com o surgimento de grandes empreendimentos, a convenção do condomínio, muitas vezes, não se limita apenas a tratar da administração e conservação da coisa em comum. Há, em empreendimentos grandes,

---

<sup>161</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 1.315.

<sup>162</sup> BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Artigo 12.

atividades como lavanderia, escolas, prestação de serviços de restaurantes, entre outros. Sobre o tema aborda Frederico Henrique Viegas de Lima<sup>163</sup>:

(...) A cada dia vemos uma proliferação de novas edificações divididas em planos horizontais que, até mesmo por fatores de segurança cidadã, transforma estas formas de habitação em verdadeiros conjuntos ou complexos isolados, onde é possível que seus habitantes encontrem, no interior dos mesmos, todo o necessário para si e sua família, como áreas de lazer, piscinas, pequenos complexos de lojas compostos de supermercados, padarias, cabeleireiros, videoclubes, lavanderia, farmácia, dentre outros.

Existindo, até mesmo, escolas particulares de excelente nível, que ali se instalam dado o poder econômico das pessoas que os habitam. Formando, assim, verdadeiros complexos imobiliários - 'ensembles immobiliers' ou supercondomínios -, distintos de uma edificação condominial que poderíamos chamar simples.

Nesses grandes empreendimentos há uma grande dificuldade, por exemplo, de realização de assembleia de condomínio com o quórum qualificado, tendo em vista o direito de todos os participantes utilizarem a palavra. Responsabilizar os condôminos de forma concorrente pelas despesas do condomínio, nesses casos, com base somente na letra fria da lei não parece ser a melhor solução.

Inclusive, dentro desse aspecto, se faz necessária uma releitura da ausência de personalidade de empreendimentos que desenvolvem atividades econômicas contendo, por exemplo, padarias, supermercados, cabeleireiros, videoclubes. A esse tipo de condomínio edilício, merecedor é o reconhecimento de uma personalidade jurídica, a fim de se proteger os condôminos de eventual insolvência de algum desses ramos de atividade.

A atribuição de personalidade jurídica a esses supercondomínios, que já desenvolvem atividades outras que não somente a administração e conservação da coisa em comum, lhe possibilitaria a aquisição e alienação de imóveis para além das hipóteses previstas no art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, que é justamente a previsão de arrematação do imóvel do condômino inadimplente, bem como lhe permitiria sofrer dano moral em decorrência de ofensa a sua imagem. Corroborando com esse entendimento, ensina Frederico H. V. de Lima que<sup>164</sup>:

(...) A personificação jurídica da comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações é decorrente das necessidades econômicas e sociais da atualidade.

No século XXI, a complexidade das relações jurídicas que uma comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações atingiu já não permite que esta continue a ser encarada com a visão existente na década de 1960, quando no direito suíço passou a figurar no ZGB. Nem, tampouco, para o direito brasileiro, de acordo com a legislação derogada - Lei n. 4.591/64 - e repetida no CCB.

(...)

<sup>163</sup> Marcos teóricos para a personificação jurídica dos condomínios edilícios. Revista brasileira de direito comparado. n. 32, 2007, p. 203

<sup>164</sup> AVVAD, Pedro Elias. Condomínio em edificações no novo código civil: "comentado". Renovar, 2007., p. 189

No Brasil, na atualidade, temos uma proliferação dos grandes condomínios - il supercondomínios, na doutrina italiana. Compõe-se de um grande espaço de terreno onde se instalam não somente as edificações [...], mas também uma série de equipamentos que facilitam a vida moderna, tais como vagas de garagem, piscinas, quadras poliesportivas e até mesmo campos de golfe. Isso sem falar em lojas e até mesmo escolas. O principal fundamento para tanto é que, no Brasil existe, até mesmo nas grandes cidades, grandes imóveis que permitem a instalação de grandes condomínios, cobrando importância crescente à admissão da personificação jurídica da comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações.

Também adotando esse posicionamento, os enunciados das I e III Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal dispõem a esse respeito. Vejamos: “Enunciado n. 90: Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício.”

Em linha contrária a esse posicionamento que admite a personalidade jurídica ao condomínio edilício, notadamente aos supercondomínios, Caio Mário da Silva Pereira, Whashington Monteiro de Barros e João Batista Lopes asseveram a impossibilidade de personalização dos condomínios edilícios, consoante se nota<sup>165</sup>:

O condomínio em edifícios não se identifica com qualquer dos institutos jurídicos tradicionais (condomínio geral, sociedade, servidão, comunhão, universalidade de fato e de direito), mas constitui um instituo jurídico novo, formado pela propriedade exclusiva e pelo condomínio sobre as partes comuns. É insustentável a tese da personalização do patrimônio comum, recusada pelas legislações mais modernas e pela melhor doutrina.

O STJ, em casos pontuais e sem enfrentar expressamente a matéria, já atribuiu personalidade jurídica ao condomínio horizontal ou edilício, conforme se nota das seguintes decisões<sup>166</sup>:

TRIBUTÁRIO. CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O PRÓ-LABORE E SOBRE A ISENÇÃO DA QUOTA CONDOMINIAL DOS SÍNDICOS. ART. 1º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 84/96. CONDOMÍNIO. CARACTERIZAÇÃO. PESSOA JURÍDICA. LEI Nº 9.876/99. INCIDÊNCIA. I - É devida a contribuição social sobre o pagamento do pró-labore aos síndicos de condomínios imobiliários, assim como sobre a isenção da taxa condominial devida a eles, na vigência da Lei Complementar nº 84/96, porquanto a Instrução Normativa do INSS nº 06/96 não ampliou os seus conceitos, caracterizando-se o condomínio como pessoa jurídica, à semelhança das cooperativas, mormente não objetivar o lucro e não realizar exploração de atividade econômica. II - A partir da promulgação da Lei nº 9.876/99, a qual alterou a redação do art. 12, inciso V, alínea "f", da Lei nº 8.212/91, com as posteriores modificações advindas da MP nº 83/2002, transformada na Lei nº 10.666/2003, previu-se expressamente tal exação, confirmando a legalidade da cobrança da contribuição previdenciária. III - Recurso especial improvido. (REsp 411.832/RS, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, DJ 19/12/2005)

<sup>165</sup> Condomínio. 10.a ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 253

<sup>166</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=411832&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em 2 set 2018.

Neste outro julgado, embora não reconheça expressamente o condomínio edilício como pessoa jurídica, assegura ao condomínio edilício idêntico tratamento conferido à pessoa jurídica no que tange a condenação em danos morais, consoante se nota<sup>167</sup>:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO. CORTE NO FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA. APURAÇÃO UNILATERAL DE FRAUDE NO MEDIDOR. ILEGALIDADE. CONDOMÍNIO. EQUIPARAÇÃO À PESSOA JURÍDICA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. AUSÊNCIA DE PROVA DE OFENSA À HONRA OBJETIVA. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. I. É ilegítima a suspensão do fornecimento de energia elétrica, quando o débito decorrer de suposta fraude no medidor de consumo de energia, apurada unilateralmente pela concessionária. Precedentes do STJ. II. Embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais, sendo-lhe aplicável a Súmula 227 desta Corte, in verbis: "A pessoa jurídica pode sofrer dano moral". III. O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a pessoa jurídica pode sofrer dano moral - no caso, o Condomínio -, desde que demonstrada ofensa à sua honra objetiva. IV. O Tribunal a quo concluiu, em face das premissas fáticas firmadas pelo acórdão de origem, que não houve ofensa à honra objetiva do agravante, ou seja, à sua imagem, conceito e boa fama, de modo que a revisão de tal entendimento demandaria, inequivocamente, incursão na seara fático-probatória dos autos, inviável, na via eleita, a teor do enunciado sumular 7/STJ. V. Consoante a jurisprudência do STJ, "o mero corte no fornecimento de energia elétrica não é, a princípio, motivo para condenação da empresa concessionária em danos morais, exigindo-se, para tanto, demonstração do comprometimento da reputação da empresa. No caso, a partir das premissas firmadas na origem, não há fato ou prova que demonstre ter a empresa autora sofrido qualquer dano em sua honra objetiva, vale dizer, na sua imagem, conceito e boa fama. O acórdão recorrido firmou a indenização por danos morais com base, exclusivamente, no fato de que houve interrupção no fornecimento do serviço prestado devido à suposta fraude no medidor, que não veio a se confirmar em juízo. Com base nesse arcabouço probatório, não é possível condenar a concessionária em danos morais, sob pena de presumi-lo a cada corte injustificado de energia elétrica, com ilegítima inversão do ônus probatório" (STJ, REsp 1.298.689/RS, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, DJe de 15/04/2013). VI. Agravo Regimental desprovido. (AgRg no AREsp 189.780/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/09/2014, DJe 16/09/2014)

Constata-se, portanto, que a atual disciplina legal dos condomínios edilícios tem se mostrada inapropriada para a atual conjuntura dos supercondomínios, merecendo estes um revestimento da personalidade jurídica, a fim de proteger os próprios condôminos, já que suas atividades vão além da mera administração e conservação do imóvel. Não foi esse, contudo, o entendimento adotado pelo STJ, no REsp. 1486478. Vejamos<sup>168</sup>:

<sup>167</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1298689&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 2 set. 2018.

<sup>168</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=58433677&tipo=5&nreg=201402584493&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20160428&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso em 2 set 2018.

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO CONTRA CONDOMÍNIO EDILÍCIO. REDIRECIONAMENTO CONTRA OS CONDÔMINOS. POSSIBILIDADE EM TESE. DOCTRINA. PRECEDENTE. CASO CONCRETO. PENHORA DE CRÉDITOS. OPÇÃO PELA MEDIDA MENOS GRAVOSA. 1. Controvérsia acerca da possibilidade de redirecionamento contra os condôminos de uma execução ajuizada por credor do condomínio horizontal. 2. Distinção entre condomínio horizontal e pessoa jurídica. Voto divergente no tópico de um dos integrantes da Terceira Turma. 3. Desnecessidade de aplicação da teoria da desconsideração da personalidade jurídica aos condomínios. 4. Possibilidade de redirecionamento da execução em relação aos condôminos após esgotadas as tentativas de constrição de bens do condomínio, em respeito ao princípio da menor onerosidade para o devedor. 5. Hipótese em que houve penhora de créditos, mas não se esgotaram as possibilidades de realização desses créditos em favor do exequente. 6. Redirecionamento da execução descabido no caso concreto, 7. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

No entanto, o ordenamento jurídico pátrio, ao não prever a personalidade jurídica para os complexos condominiais hoje existentes, demonstra um atraso legislativo injustificado, incapaz de acompanhar as transformações sociais. Isto porque a ausência de personalidade ao condomínio se enquadra muito bem quando se trata de condomínios mais simples, em que suas relações são mais simples e os condôminos possuem uma maior aptidão de gerir o seu funcionamento, o que não ocorre, todavia, com os complexos condominiais. Inclusive, o próprio relator do REsp. 1486478 admitiu, em parte, a tese ora defendida, consoante se nota<sup>169</sup>:

Torna-se necessário, portanto, firmar uma posição acerca da natureza jurídica do condomínio edilício.

Nesse passo, propõe-se adotar a corrente que considera o condomínio um ente despersonalizado, pois foi esse o tratamento jurídico dado pela lei.

Ademais, não há interesse social ou econômico relevante que justifique a personalização dos condomínios, uma vez que estes se destinam exclusivamente a atender aos interesses dos condôminos no âmbito restrito da administração e conservação do imóvel.

É certo que a disciplina legal dos condomínios tem se mostrado inadequada para a realidade dos supercondomínios, mas, a meu juízo, esse problema se resolve por meio do suprimento de lacunas, uma vez que se trata de uma realidade nova, não prevista pelo legislador.

Via de consequência, uma vez traçada essa premissa, a execução contra os condôminos, no âmbito dos supercondomínios, deve orientar-se pela autonomia patrimonial da pessoa jurídica, havendo responsabilidades distintas. Nesse viés, para que o condômino venha a ser chamado para responder a dívida do condomínio, não basta que a execução contra o condomínio reste frustrada, haveria a necessidade, por conseguinte, de que a hipótese em análise se subsumisse ao instituto da desconsideração da personalidade jurídica, a fim de que o condômino pudesse ter o seu patrimônio atingido.

<sup>169</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível

em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=58433683&tipo=51&nreg=201402584493&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20160428&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso 2 set 2018.

Nesse passo, conforme estipula o artigo 50 do CC, que acolhe a concepção da teoria maior da desconsideração da personalidade jurídica, há a necessidade de restar evidenciado o abuso da personalidade jurídica pelo desvio de finalidade ou a confusão patrimonial, independentemente do elemento anímico (intenção) dos membros da pessoa jurídica. Nesse sentido, leciona Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>170</sup>:

Basta, destarte, a simples perícia na escrituração contábil ou nas contas bancárias da empresa demonstrando que foram pagas dívidas pessoais do sócio, ou vice-versa, para que tenha ensejo a desconsideração.

Por óbvio, ao credor não restaria a inadimplência desses supercondomínios em face do seu crédito, já que este possui uma renda mensal referente as cotas condominiais de cada condômino, bem como as demais receitas que possuem em decorrência de suas outras atividades econômicas. Sobre parcela desse rendimento mensal, tem o credor o direito fazer incidir a penhora desse numerário, com o escopo de ver o seu crédito satisfeito.

Nesse sentido, a penhora sobre um percentual dos rendimentos é previsto no artigo 835<sup>171</sup>, X, do CPC, respeitando, na hipótese em análise, o patrimônio dos condôminos nos casos dos supercondomínios, em que o seu poder de gerência sobre as atividades do empreendimento reduz significativamente, ante a complexidade das relações travadas por esses novos espaços de moradia.

Essa personificação dos condomínios edilícios caracterizados como supercondomínios, estaria respaldado no direito de moradia incluído pela Emenda Constitucional nº 26 de 2000, incluído no artigo 6º da Carta Magna.

---

<sup>170</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil e LINDB. 15. Ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p 498.

<sup>171</sup> BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 835.

## 5 CONCLUSÃO

A satisfação do direito ao crédito, desde as antigas civilizações, sempre se mostrou como uma preocupação do seu titular. Remontando historicamente a evolução do direito ao crédito, tem-se desde a responsabilidade ilimitada do devedor, que poderia ter atingido o seu próprio corpo para satisfazer a dívida, até a limitação da responsabilidade ao patrimônio do executado ou a parcela deste patrimônio.

Nesse sentido, não é todo o patrimônio que poderá ser expropriado para a satisfação do direito do exequente, já que uma reserva mínima tem de ser observada, com vistas à dignidade da pessoa humana.

No ordenamento jurídico pátrio encontramos limitações ao direito de crédito do exequente, tais como os princípios norteadores da execução, o instituto do bem de família e, até mesmo, a autonomia patrimonial da pessoa jurídica, que impede que os seus membros respondam por dívidas constituídas em favor da entidade.

No entanto, alguns institutos não se mostram em consonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade no que tange a essa limitação à satisfação do direito ao crédito, necessitando uma releitura.

Desta forma, a impenhorabilidade do bem de família de alto valor, por exemplo, encontra diversas críticas, sendo viável o remodelamento do atual posicionamento do STJ quanto a expropriação de imóveis luxuosos, desde que reservada parte do seu valor para o executado.

Nesse ponto, é digno de nota Projeto de Lei 51/2006, vetado à época pelo Presidente da República, que limitava o bem de família ao imóvel residencial com o limite de até 1000 (mil) salários mínimos. Em outras palavras o valor excedente a essa quantia poderia ser utilizado para satisfazer o crédito do exequente, sem que houvesse violação aos princípios norteadores da execução.

O veto ao referido projeto de lei, contudo, não deve impedir que os magistrados penhorem imóveis com valores vultosos, tendo em vista os princípios que consagram uma tutela justa e efetiva, dentro do âmbito da proporcionalidade e da razoabilidade. Se, por um lado tem o devedor o direito a uma proteção que lhe confira o mínimo para viver dignamente, por outro, há o direito do credor de ver o seu crédito satisfeito.

Com efeito, a reserva de uma parcela substancial da penhora em favor do próprio executado mantém incólume o direito à moradia digna do executado, não havendo o que se

falar em ofensa ao princípio da menor onerosidade, na medida em que esse princípio é relativizado quando em confronto com o princípio da efetividade da execução.

Também não se mostra crível o atual posicionamento do STJ no tocante a possibilidade de penhora do bem de família do fiador, tendo em vista que o contrato de fiança é marcado pela acessoriedade e subsidiariedade, em que uma garantia prestada por terceiro serve como garantia para o adimplemento de uma obrigação alheia.

Ora, desarrazoado e desproporcional que o locatário não perca seu bem de família, em razão de sua dívida, mas o fiador sim, em flagrante uma flagrante violação do princípio da isonomia, por tratar desigualmente duas situações que estão no mesmo patamar de igualdade, ofendendo e desprestigiando, também, direito fundamental de moradia do fiador.

Flagrante, por conseguinte, a inconstitucionalidade do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90, por possibilitar a penhora do bem de família do fiador, por violação do seu direito fundamental de moradia, bem como dos valores da proporcionalidade e da razoabilidade.

No que tange a vaga de garagem, tem-se que fazer uma releitura da garantia do patrimônio mínimo, já que essa proteção não pode representar a impenhorabilidade desse bem do devedor, esteja a vaga registrada em matrícula própria ou em matrícula única. A consagração da súmula 449 do STJ adota duas condutas juridicamente distintas para situações idênticas e deve ser superada. Isto porque prevê que somente a vaga de garagem detentora de matrícula própria no registro de imóveis pode ser penhorada.

Ora, não há óbice para que o magistrado determine o desmembramento das vagas de garagem que estejam na mesma matrícula do imóvel para que, posteriormente, sejam penhoradas.

Destaque-se, ainda, que se o próprio carro do devedor é penhorável, a sua vaga, por conseguinte, também deverá ser objeto de expropriação, independentemente de estar vinculada a matrícula própria ou matrícula única. Portanto, a proteção ao patrimônio mínimo não pode servir como óbice a penhora de vagas de garagem, estejam elas com matrícula própria ou não.

Nesse sentido, a ausência desse bem no patrimônio do devedor não irá comprometer a sua dignidade, nem mesmo o seu direito de moradia, sendo, ainda, mais um meio hábil a satisfação do crédito pelo exequente.

Também na esfera de execução e responsabilidade dos condôminos por dívida do condomínio edilício, tem-se que esse, pela legislação vigente, não é dotado de personalidade jurídica. No entanto, quando se trata de grandes empreendimentos, verifica-se, muitas vezes, que o condomínio ou o supercondomínios não se limita, em sua convenção, a tratar de

administração e conservação da coisa em comum. Constata-se, pelo contrário, o desenvolvimento de atividades como lavanderia, escolas, prestação de serviços de restaurantes, entre outros.

Por tal motivo, é necessária uma releitura do aspecto legal no que tange a esses supercondomínios, a fim de que lhe seja atribuída personalidade jurídica, no intuito de proteger os seus condôminos. Isto porque não é incomum, por exemplo, a dificuldade de participação de todos os condôminos nos mais variadas atividades condominiais.

A esse tipo de condomínio edilício, ou supercondomínio, merecedor é o reconhecimento de uma personalidade jurídica, a fim de se proteger os condôminos de eventual insolvência de algum de algum dos ramos que possa desenvolver.

A ausência dessa personificação aos condomínios edifícios que se caracterizam como supercondomínios evidencia um atraso legislativo injustificado, incapaz de acompanhar as transformações sociais.

Por fim, o papel do judiciário, frente a execução e o regime de impenhorabilidades na seara imobiliária é de apreender da melhor forma possível a realidade que circunda o caso concreto, a fim de que seja garantida o acesso à ordem justa e efetiva, esculpida no artigo 5º, inciso XXXV, da Carta Magna de 1988.

## REFERÊNCIAS

AINA, Eliane Maria Barreiros. O fiador e o direito à moradia. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002, p. 124 a 126.

ALEXY, Robert. Teoria dos Direitos fundamentais, Tradução Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008.

AMARAL, Francisco. Direito Civil: introdução, 7ª ed. Pg. 346. Rio de Janeiro: 2008.

ARENHART, Sérgio Cruz. “A penhorabilidade de imóvel de família de elevado valor e de altos salários”, In: ASSIS, Araken de; ARRUDA ALVIM, Eduardo; NERY JÚNIOR, Nelson; MAZZEI, Rodrigo; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; ALVIM, Thereza (coord.). Direito civil e processo: estudos em homenagem ao Professor Arruda Alvim. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p 529.

ASSIS, Araken de. Cumprimento da sentença. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

ÁVILA, Humberto. “Neoconstitucionalismo: entre a ‘ciência do Direito’ e o ‘Direito da Ciência’”. In Revista eletrônica de Direito do Estado – REDE. Salvador, n. 17, jan/mar. De 2009.

AVVAD, Pedro Elias. Condomínio em edificações no novo código civil:" comentado". Renovar, 2007., p. 189

AZZEVEDO, Álvaro Villaça. Revista dos Tribunais. Cap. 2. 4. Ed., São Paulo: 1999.

BASTOS, Celso Ribeiro; DA SILVA MARTINS, Ives Gandra. Comentários à Constituição do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. Saraiva, 1988, p. 8-9

BEVILÁQUA, Clóvis. Teoria geral do direito civil. São Paulo: RED, Livros, 1999, p. 213.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em:

[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=C622C5ED13D30F98F8743366424B0F4C.proposicoesWebExterno2?codteor=940448&filename=EMC+358/2011+PL602505+%3D%3E+PL+8046/2010](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=C622C5ED13D30F98F8743366424B0F4C.proposicoesWebExterno2?codteor=940448&filename=EMC+358/2011+PL602505+%3D%3E+PL+8046/2010). Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Câmara dos Deputados. Disponível em:<

[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=C622C5ED13D30F98F8743366424B0F4C.proposicoesWebExterno2?codteor=940448&filename=EMC+358/2011+PL602505+%3D%3E+PL+8046/2010](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=C622C5ED13D30F98F8743366424B0F4C.proposicoesWebExterno2?codteor=940448&filename=EMC+358/2011+PL602505+%3D%3E+PL+8046/2010)>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Congresso Nacional. Brasília. Disponível em:<

<https://www.congressonacional.leg.br/materias/vetos/-/veto/detalhe/1501>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Diário Oficial da União. Disponível em:<  
<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=16&data=07/12/2006>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em:<  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4591compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591compilado.htm)>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Código Civil. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, DF, 29 mar. 1990. Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm)>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 03 abril 1997. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=111142&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 07 novembro 2016. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/decisoes/toc.jsp?processo=1.126.173&&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 11 novembro 2016. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1351571&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 19 abril 2005. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=621399&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 22 novembro 2010. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/decisoes/toc.jsp?processo=1.216.187&&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 26 agosto 2016. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/decisoes/toc.jsp?processo=1.619.189&&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 27 setembro 2016. Disponível em:<  
<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1351571&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 02 agosto 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1608415&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 10 abril 2012. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=950663&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 24 junho 2014. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=140598&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=745161&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 2 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=411832&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 2 set 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=38613466&tipo=91&nreg=201102007032&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20150323&formato=PDF&salvar=fals e>>. Acesso em 2 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp#TIT1TEMA0>>. Acesso em 2 set 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1298689&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em 2 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=38190595&tipo=51&nreg=201401108234&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20140929&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=58433677&tipo=5&nreg=201402584493&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20160428&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso em 2 set 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=58433683&tipo=51&nreg=201402584493&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20160428&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso 2 set 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em:<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=261768>. Acesso em 2 set 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 364. Disponível em:<<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27364%27>>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 468. Disponível em:<<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27486%27>>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. Disponível em:<http://m.stf.gov.br/portal/noticia/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=64647>. Acesso em 2 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 466.343/Sp. Rel. Min. Cezar Peluso. Brasília, DF, 03 dez. 2008. Disponível em:<<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28466343%2E%2E+OU+466343%2EACMS%2E%29&base=baseAcordaos&url=http://tinyurl.com/hsv8ouy>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. Súmula nº 25. Disponível em:<<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumario.asp?sumula=1268>>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. Súmula nº 419. Disponível em:<<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=2525>>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. Súmula nº 449. Disponível em:<<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27449%27>>. Acesso em: 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Disponível em:<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0596.05.027486-6%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>. Acesso em 2 set 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Paraná. Disponível em:<<https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4950764/apelacao-civel-ac-2209947-pr-apelacao-civel-0220994-7>>. Acesso em 2 set 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. Disponível em:<<https://trt-4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/551786210/agravo-de-peticao-ap-115064620135040271/inteiro-teor-551786220?ref=juris-tabs>>. Acesso 2 set. 2018.

CONJUR. Disponível em:<<https://www.conjur.com.br/dl/acordo-penhora-vaga-garagem-parana-trt.pdf>>. Acesso 2 set. 2018.

COUTURE, Eduardo. Fundamentos del derecho procesal civil. Buenos Aires: Depalma, 1974, n. 285, p. 439.

CUNHA JÚNIOR, Dirley da. Curso de Direito Constitucional. 11ª ed. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 598.

DE BARROS MONTEIRO, Washington. Curso de direito civil. Saraiva, 1900, p. 144.

DIDIER JÚNIOR, Fredie. et al. Curso de Direito Processual Civil: Execução. 6. ed. Salvador: Editora Jus Podivm, 2014. v. 5. p. 57.

DINIZ, Maria Helena, Direito Civil Brasileiro – Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. São Paulo: Saraiva, 2002, v. III.

\_\_\_\_\_, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 18 ed. Pg. 187. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

DONIZETTI, Elpidio. O novo processo de execução. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. p.552.

FACHIN, Luiz Edson. Estatuto jurídico do patrimônio mínimo. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. P 11 e 12.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil e LINDB. 15. Ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

\_\_\_\_\_, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 9ª. Ed. Salvador: JusPodivm, 2013.

\_\_\_\_\_, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Reais. 13ª. Ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

\_\_\_\_\_, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito. Obrigações. 7ª. Ed. Pg. 186. Salvador: JusPodivm, 2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Manual de Direito Civil. Volume único. São Paulo: Saraiva, 2017;

\_\_\_\_\_, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil. Parte Geral. Vol I. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012;

GOMES, Orlando. Introdução ao direito civil. 11. Ed. Pg. 206. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

GUERRA, Marcelo Lima. Direitos fundamentais e a proteção do credor na execução civil. São Paulo: RT, 2003, p 102.

\_\_\_\_\_, Marcelo Lima. Direitos fundamentais e a proteção do credor na execução civil. São Paulo: RT, 1996, n. 81, p.66.

JÚNIOR, Fredie Didier; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira, Curso de Direito Processual Civil. Execução. Vol. 5. 7ª Ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

JUSBRASIL. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2020627/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-agrg-no-ag-921299-se-2007-0161347-0/inteiro-teor-12224339?ref=juris-tabs>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19857362/recurso-especial-resp-109351-rs-1996-0061635-3>>. Acesso em 02 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Disponível em:<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19918387/recurso-especial-resp-141160-sp-1997-0051017-4>. Acesso em 02 set. 2018.

MARINONI, Luiz Guilherme. “Controle do poder executivo do juiz”. Execução Civil: estudos em homenagem ao Professor Paulo Furtado. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

\_\_\_\_\_, Luiz Guilherme. Técnica processual e tutela dos direitos. São Paulo: RT, 2004.

\_\_\_\_\_, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDEIRO, Daniel. O Novo Código de Processo Civil Comentado. 3ªed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

\_\_\_\_\_, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. Código de Processo Civil comentado artigo por artigo. São Paulo: RT, 2008.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Conteúdo Jurídico do Princípio da Igualdade. 3ª Ed., São Paulo: Malheiros, p. 10.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Comentários ao Código de Processo Civil. 2ª ed, t.9. Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 111.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. Direito das Obrigações. Saraiva: São Paulo, 2003, p. 5 e 6.

NEVES, Daniel Amorim Assunção. Manual de Direito Processual Civil. Volume Único. 8ª Ed. Editora JusPodivm: Salvador.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, pp. 56 e 99

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. 20 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. I, p. 116.

RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil: Parte Geral. 32. Ed. Pg. 110. São Paulo: Saraiva, 2002. V.1.

STJ, Ac. Unân. 4ª T. REsp 1.227.366/RS, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 21.10.14.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil, volume único. São Paulo: Método. 2017, p 137.

TEPEDINO, Gustavo. Crise de fontes normativas e técnica legislativa na parte geral do Código Civil de 2002. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.) A Parte Geral do novo Código Civil: estudos na perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

\_\_\_\_\_, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; BODIN, Maria Celina. Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República. V. III, 2ª Ed. Renovar. São Paulo, 2014., p. 689.

ZAVASCKI, Teori Albino. Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: RT, 2000, v. 8, p. 116.