

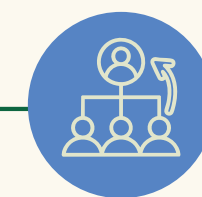
LANNA RIBEIRO

PLANEJAMENTO PATRIMONIAL
E SUCESSÓRIO

26 AGOSTO/2026

STJ CONFIRMA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA MESMO PARA IMÓVEIS DE ALTO LUXO

Para uma melhor leitura do informe, recomendamos
baixar o PDF diretamente pelo site www.lannaribeiro.com,
na aba "Informes".



1. INTRODUÇÃO

- 1.1** Não é incomum que um credor, após meses de diligências patrimoniais, localize um imóvel de expressivo valor de mercado em nome do devedor e enxergue ali o desfecho da execução. Uma decisão recente da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça mostra que essa expectativa pode não se confirmar: por unanimidade, o colegiado decidiu que a impenhorabilidade do bem de família não pode ser relativizada em razão do alto valor de mercado do imóvel.
- 1.2** A controvérsia submetida ao Tribunal era direta: a proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990 comportaria uma exceção implícita para imóveis de padrão elevado, sob o argumento de que a norma teria sido concebida para tutelar a moradia modesta, e não mansões e residências de luxo? Ao julgar o AREsp 2.791.033/PR, sob relatoria do Ministro Moura Ribeiro, a Terceira Turma respondeu que não.

2. A LEI 8.009/1990 E A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

- 2.1** A Lei nº 8.009/1990 instituiu a impenhorabilidade do bem de família de forma automática e legal, independentemente de registro ou de manifestação de vontade do titular — ao contrário do bem de família voluntário disciplinado pelo Código Civil. Nos termos do art. 1º da lei, o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é impenhorável e não responde por dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei.
- 2.2** O art. 3º da mesma lei relaciona as exceções a essa proteção: crédito de financiamento destinado à construção ou aquisição do próprio imóvel, pensão alimentícia, tributos e taxas incidentes sobre o bem, hipoteca oferecida em garantia real pela própria entidade familiar, obrigação decorrente de fiança em contrato de locação e aquisição do imóvel com produto de crime ou por efeito de perdimento em sentença penal condenatória. Trata-se de rol que a jurisprudência do STJ reconhece como taxativo, e não meramente exemplificativo.

3. A CONTROVÉRSIA: HAVERIA EXCEÇÃO IMPLÍCITA PARA IMÓVEIS DE ALTO VALOR?

- 3.1** O debate levado à Terceira Turma partiu de um argumento recorrente na prática da execução: se a finalidade da Lei nº 8.009/1990 é proteger a moradia da entidade familiar, a impenhorabilidade não deveria se estender a imóveis de valor muito superior ao necessário para essa finalidade — mansões, coberturas e residências de alto padrão, cujo valor de mercado poderia, em tese, satisfazer integralmente o crédito exequendo.
- 3.2** Sob essa ótica, sustentava-se que o alto valor do imóvel justificaria, por si só, uma leitura mais restritiva da norma, de modo a permitir a penhora ao menos da parcela do valor que excedesse o necessário para assegurar moradia digna à família do devedor.

4. A DECISÃO DA TERCEIRA TURMA: EXCEÇÕES TAXATIVAS, NÃO EXEMPLIFICATIVAS

- 4.1** A Terceira Turma rejeitou essa tese com um argumento de técnica legislativa: as exceções à impenhorabilidade do bem de família estão exaustivamente relacionadas no art. 3º da Lei nº 8.009/1990, e o valor de mercado do imóvel não figura entre elas. Criar judicialmente uma exceção não prevista em lei equivaleria a legislar, não a interpretar — função que extrapola a competência do Poder Judiciário.
- 4.2** Por unanimidade, o colegiado assentou que a mesma regra de impenhorabilidade se aplica tanto ao imóvel residencial modesto quanto à mansão: a lei não distingue por padrão construtivo ou valor de mercado, e não cabe ao intérprete fazê-lo.

5. A RAZÃO DE SER DA PROTEÇÃO: MORADIA, NÃO LIMITE DE VALOR

- 5.1** A decisão se alinha a uma linha interpretativa já consolidada no STJ: a impenhorabilidade do bem de família tutela o direito fundamental à moradia da entidade familiar, e não um teto de valor patrimonial. Reconhecer uma exceção implícita para imóveis de alto padrão exigiria da própria lei a fixação de um critério objetivo de valor — o que o legislador optou por não fazer, e que o Judiciário não pode suprir por conta própria, sob pena de insegurança jurídica e de tratamento não isonômico entre devedores em situação legal idêntica.
- 5.2** Isso não significa que a proteção seja ilimitada em todos os aspectos: ela recai especificamente sobre o imóvel residencial da entidade familiar, e as exceções taxativas do art. 3º continuam plenamente aplicáveis sempre que presentes.

6. O QUE MUDA PARA QUEM COBRA: A EXECUÇÃO EFICIENTE SE DECIDE ANTES

- 6.1** Para credores, a decisão reforça uma lição prática: o imóvel residencial mais valioso do devedor raramente será o caminho mais eficaz para a satisfação do crédito, por mais tentador que pareça à primeira vista após meses de diligências patrimoniais. A execução eficiente se constrói antes da penhora, no rastreamento patrimonial — identificação de ativos financeiros, participações societárias, bens não residenciais e outros ativos que não gozem da proteção legal do bem de família.
- 6.2** Esse rastreamento deve vir acompanhado do exame honesto de quais exceções legais efetivamente incidem sobre o caso concreto — financiamento do próprio imóvel, hipoteca dada em garantia pela família, fiança locatícia, entre outras —, evitando-se investir recursos e tempo processual em teses de relativização que os tribunais superiores já rejeitam de forma consistente.

7. O QUE MUDA PARA QUEM ESTRUTURA PATRIMÔNIO: PROTEÇÃO ROBUSTA, MAS NÃO ILIMITADA

- 7.1** Para quem planeja a proteção patrimonial da família, a mensagem é a inversa e igualmente relevante: a impenhorabilidade do bem de família é robusta e independe do valor de mercado do imóvel, mas seu alcance é específico — ela protege o imóvel residencial da entidade familiar, e não o patrimônio como um todo.
- 7.2** Imóveis não residenciais, investimentos financeiros, participações societárias e outros ativos permanecem, em regra, plenamente penhoráveis. A decisão da Terceira Turma reforça a robustez da proteção ao imóvel de moradia, mas não deve ser lida como um escudo genérico contra a execução — o que reforça a importância de um planejamento patrimonial que não dependa exclusivamente dessa proteção legal específica.

8. CONCLUSÃO

- 8.1** Ao afastar a relativização da impenhorabilidade do bem de família com base no valor de mercado do imóvel, a Terceira Turma do STJ prestigiou a literalidade e a taxatividade do art. 3º da Lei nº 8.009/1990, reafirmando que a proteção à moradia da entidade familiar não comporta distinções que o próprio legislador optou por não criar.
- 8.2** A decisão tem relevância dupla e simultânea: para credores, indica que o rastreamento patrimonial amplo — e não a aposta em um único imóvel de alto valor — é o caminho mais seguro para uma execução bem-sucedida; para famílias com patrimônio relevante, confirma que a residência goza de proteção legal robusta, mas circunscrita ao imóvel de moradia, o que não dispensa um planejamento patrimonial e sucessório abrangente e tecnicamente orientado.