

# **XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP**

**DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

**DANIELA SILVA FONTOURA DE BARCELLOS**

**ILTON GARCIA DA COSTA**

**FABIO FERNANDES NEVES BENFATTI**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Profa. Dra. Samyra Haydée Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

**Diretor Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRIO - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

**Representante Discente:** Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Ednilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

**Comunicação:**

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

**Educação Jurídica**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

**Eventos:**

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

**Comissão Especial**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito civil contemporâneo I[Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Daniela Silva Fontoura de Barcellos, Ilton Garcia Da Costa, Fabio Fernandes Neves Benfatti – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-340-4

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Os Caminhos Da Internacionalização E O Futuro Do Direito

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. XXXII Congresso Nacional do CONPEDI São Paulo - SP (4: 2025: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

# **XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP**

## **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

---

### **Apresentação**

#### **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

#### **APRESENTAÇÃO**

O Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI) tem a satisfação de anunciar a realização do seu XXXII Congresso Nacional, que ocorreu entre os dias 26, 27 e 28 de novembro de 2025, na cidade de São Paulo, tendo como instituição anfitriã a Universidade Presbiteriana Mackenzie. “Os caminhos da internacionalização e o futuro do Direito” — reflete os desafios e as oportunidades de um mundo em profunda transformação. A proposta é um convite à reflexão em um momento histórico marcado pela intensificação das interconexões globais — econômicas, políticas, culturais e tecnológicas — que tensionam as fronteiras tradicionais dos Estados e colocam o Direito diante de novas exigências e dilemas.

A CONTRIBUIÇÃO DE ANTÓNIO FERRER CORREIA PARA A ADMISSIBILIDADE DA SOCIEDADE UNIPESSOAL E SEU REFLEXO NO DIREITO BRASILEIRO – Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, Vitor Greijal Sardas, a evolução da sociedade unipessoal e evidencia a influência de António Ferrer Correia na superação da concepção contratualista que impedia a unipessoalidade. Ao propor uma visão funcional da personalidade jurídica, Ferrer Correia antecipou soluções para problemas como as sociedades fictícias e a dissolução por unipessoalidade superveniente. No Brasil, suas ideias influenciaram reformas legislativas que culminaram na EIRELI, na sociedade unipessoal de advocacia e na SLU. O estudo mostra convergências e diferenças entre Portugal e Brasil, especialmente quanto ao capital mínimo e à consolidação das reformas. Conclui destacando que a unipessoalidade representa técnica relevante de organização econômica e profissional.

A EXTRAJUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL, Simone Hegele Bolson , Gabriela Cardins de Souza Ribeiro, compararam a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial, mostrando como ambos os instrumentos ampliam o acesso à regularização imobiliária e ajudam a reduzir a sobrecarga judicial. Destacam que a usucapião atende a situações de posse prolongada, enquanto a adjudicação formaliza contratos não cumpridos. As reformas legislativas recentes

fortaleceram tais mecanismos, embora ainda haja necessidade de maior difusão e capacitação. Ressalta-se o papel dos cartórios como portas de entrada da justiça. Aponta-se a extrajudicialização como caminho para modernizar o sistema fundiário brasileiro.

**CONTRATOS E A ORDEM ECONÔMICA CONSTITUCIONAL: UMA PERSPECTIVA SOCIOAMBIENTAL** – Henrique Garcia Ferreira de Souza, Gabrielle Aguirre de Arruda discute como os contratos devem se adequar à ordem econômica constitucional, incorporando função social, solidariedade e proteção ambiental. Destaca que a liberdade contratual deve ser compatível com valores constitucionais e com a responsabilidade socioambiental. Analisa experiências estrangeiras, como os Environmental Covenants, e suas possíveis influências no Brasil. Mostra que o contrato contemporâneo não é instrumento puramente privado, mas mecanismo de concretização de deveres coletivos. Conclui apontando caminhos para uma teoria contratual alinhada à sustentabilidade.

**REDES SOCIAIS, CONTRATOS E ALGORITMOS: AUTONOMIA DA VONTADE NA ERA DIGITAL** – Paulo Sergio Veltén Pereira, Lara Maria de Almeida Paz examina a relação entre usuários e plataformas digitais, marcada por contratos de adesão inflexíveis e pela reduzida autonomia da vontade. Mostra como algoritmos, políticas internas e termos pouco transparentes ampliam o poder das plataformas. Relembra a formação histórica da autonomia privada e destaca sua reconfiguração no ambiente digital. Aponta que os usuários raramente compreendem ou influenciam as condições contratuais. Conclui defendendo a necessidade de revisão regulatória e proteção dos direitos informacionais.

**A NOÇÃO DE CONTRATO E OS SEUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NAS FAMÍLIAS JURÍDICAS DE CIVIL LAW E COMMON LAW**, Marcela Pereira Cangemi , Wellington Oliveira de Souza dos Anjos Costa , Abner da Silva Jaques, Os autores compararam a formação dos contratos no Civil Law e no Common Law, destacando diferenças estruturais e pontos de convergência. Discutem como elementos como boa-fé, consideração, oferta e aceitação se articulam em cada sistema. Mostram que, apesar das distinções, há influência recíproca, especialmente em razão da globalização jurídica. Destacam que o sistema brasileiro combina características de ambas as tradições. Concluem que a comparação revela caminhos para aprimorar a compreensão da teoria contratual.

**VISUAL LAW (DIREITO VISUAL) E LINGUAGEM SIMPLES EM CONTRATOS: CONTRIBUIÇÕES PARA A BOA-FÉ OBJETIVA SOB A PERSPECTIVA DOS DEVERES DE TRANSPARÊNCIA, ESCLARECIMENTO E INFORMAÇÃO** Camila Renata Leme Martins discute como o uso de Linguagem Simples e Visual Law pode reforçar os deveres de informação, transparência e esclarecimento derivados da boa-fé objetiva.

Argumenta que contratos mais claros reduzem assimetria informacional e fortalecem a confiança entre as partes. Mostra que o excesso de tecnicismo prejudica a compreensão e pode gerar desequilíbrios. Aponta benefícios comunicacionais e jurídicos das técnicas visuais. Conclui que essas ferramentas aprimoraram a efetividade das relações contratuais.

**A FUNÇÃO DO DIREITO NOTARIAL NA MODERNIDADE PERIFÉRICA: O NOTARIADO LATINO NA ERA DIGITAL** Matheus Petry Trajano , Ana Elisa Silva Fernandes Vieira , Jéssica Fachin a evolução do notariado latino e seus desafios na era digital, especialmente em países marcados por desigualdades estruturais. Examina o impacto de tecnologias como certificação digital e blockchain, ressaltando benefícios e riscos. Mostra que a exclusão digital compromete o acesso universal aos serviços notariais. Defende que a modernização deve ser acompanhada de políticas públicas inclusivas. Conclui que a tecnologia deve reforçar, e não fragilizar, a segurança jurídica e a justiça social.

**A HERANÇA DIGITAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO: ENTRE O VÁCUO LEGISLATIVO E A NECESSIDADE DE REGULAMENTAÇÃO** Daniel Izaque Lopes , Paula Nadynne Vasconcelos Freitas , Renata Aparecida Follone O estudo aborda a herança digital e as incertezas quanto à transmissão de bens como redes sociais, criptomoedas e arquivos em nuvem. Mostra que a ausência de legislação específica gera divergências entre tribunais, ora priorizando o valor patrimonial, ora protegendo a esfera existencial do falecido. Aponta que tais bens desafiam conceitos tradicionais do direito sucessório. Ressalta a importância da vontade do falecido e da proteção dos direitos da personalidade. Defende regulamentação clara para garantir segurança jurídica.

**PARTILHA DO PATRIMÔNIO DIGITAL NO PROJETO DO NOVO CÓDIGO CIVIL: INOVAÇÕES LEGISLATIVAS, IMPLICAÇÕES SUCESSÓRIAS E RESPONSABILIDADE JURÍDICA DOS PRESTADORES DE SERVIÇO** Pedro Gonçalo Tavares Trovão do Rosário , Ronald Luiz Neves Ribeiro Junior , Leonardo Marques Pereira examina o Projeto de Lei 4/2025, que inclui expressamente o patrimônio digital no Código Civil. Defende que esses ativos possuem dimensões econômicas, afetivas e culturais que exigem tratamento jurídico adequado. Discute a disposição testamentária e os limites impostos por direitos da personalidade. Analisa a responsabilidade das plataformas na proteção de dados e no cumprimento da boa-fé. Conclui que o projeto representa avanço na adaptação do direito civil à realidade digital.

**A MORTE DO DIREITO DE PROPRIEDADE: CAPITALISMO DE PLATAFORMA, LICENCIAMENTO DIGITAL E O CASO DO KINDLE** Adriana Fasolo Pilati , Felipe Cittolin Abal , Fernanda Maria Afonso Carneiro discute como o capitalismo de plataforma

transforma a propriedade em mero acesso, usando o Kindle como exemplo paradigmático. Mostra que, por meio de licenças e DRM, a Amazon controla o conteúdo adquirido pelo usuário, que deixa de ser proprietário. Relaciona essa dinâmica a teorias clássicas da propriedade e a críticas contemporâneas ao modelo digital. Aponta riscos como perda de autonomia e ameaça à preservação cultural. Conclui que tal lógica representa erosão significativa do conceito tradicional de propriedade.

**ANÁLISE CRÍTICA À PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA POR DÍVIDAS DE IPTU E CONDOMÍNIO.** Luan Astolfo Tanaka Rezende , João Pedro Silvestrini analisam a possibilidade de penhora do bem de família diante de dívidas de IPTU e condomínio. Destacam o conflito entre o direito fundamental à moradia e a natureza propter rem dessas obrigações. Mostram que a legislação admite mitigação da impenhorabilidade, mas isso gera impactos sociais relevantes. Discutem alternativas para equilibrar credor e devedor sem vulnerabilizar famílias. Concluem propondo soluções legislativas e interpretativas mais protetivas.

**CONTRATO DE NAMORO NO DIREITO BRASILEIRO: UMA ABORDAGEM SISTêmICA DA AUTONOMIA PRIVADA E EFEITOS JURÍDICOS** Marco Luciano Wächter , Roberto Portugal Bacellar examina o contrato de namoro como resposta social à ampliação dos efeitos jurídicos da união estável pelo Judiciário. Mostra que muitos casais o utilizam para preservar autonomia e afastar efeitos patrimoniais indesejados. Indica, porém, que o uso indiscriminado pode gerar insegurança jurídica e estimular litígios. Analisa decisões judiciais que relativizam tais contratos conforme o contexto fático. Conclui que eles são instrumento útil, mas não absoluto.

**DIREITOS FUNDAMENTAIS E OS DESAFIOS DO BRASIL NO SISTEMA DE COMUNICAÇÃO ONLINE: DEVER DE CUIDADO E A (RE)CONFIGURAÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL DAS PLATAFORMAS DIGITAIS PELO STF** Sabrina Matias Uliana , Marlene Kempfer os impactos das decisões do STF nos Temas 533 e 987, que redefiniram a responsabilidade das plataformas digitais ao reconhecer o dever de cuidado e relativizar o art. 19 do Marco Civil. Mostra que a proteção dos direitos fundamentais no ambiente online exige abordagem interdisciplinar. Discute a tensão entre liberdade de expressão, privacidade e integridade moral. Destaca como o STF reposiciona o papel das plataformas na moderação de conteúdo. Conclui pela necessidade de modelo regulatório equilibrado.

**MEDIDA PROVISÓRIA 881/2019 E LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA: A TENSÃO ENTRE O MODELO LIBERAL E O MODELO SOLIDÁRIO DE CONTRATAÇÃO**

Sandro Mansur Gibran , Larissa Adriana Dal Pizzol analisa as alterações nos arts. 421 e 421-A do Código Civil e a tensão entre modelos liberal e solidário de contratação. Mostra que a Lei de Liberdade Econômica reforça a autonomia privada, mas suscita debates sobre equilíbrio contratual. Relembra a evolução histórica do contrato desde o Código de 1916 até a Constituição de 1988. Aponta avanços e riscos decorrentes da ampliação da liberdade contratual. Conclui pela necessidade de compatibilizar liberdade e função social.

**USUCAPIÃO - PROTEÇÃO OU FRAGILIZAÇÃO DO PLENO DIREITO À PROPRIEDADE** Elysabete Acioli Monteiro Diogo, discute o papel da usucapião como instrumento de inclusão social e regularização fundiária, mas também como possível fragilização da propriedade formal. Analisa a tensão entre segurança jurídica e função social, especialmente em cenários de abandono ou desuso do imóvel. Mostra que a posse prolongada pode prevalecer sobre o título, gerando debates sobre justiça e efetividade. Examina impactos sociais da informalidade fundiária. Conclui pela necessidade de equilíbrio entre proteção da propriedade e justiça social.

**A PROTEÇÃO DA IMAGEM NO CÓDIGO CIVIL: INTERPRETAÇÃO DO ART. 20 DO CC COMO CLÁUSULA GERAL À LUZ DA ADI 4815** Paulo Sergio Velten Pereira , Leonardo Marques Pereira , Ronald Luiz Neves Ribeiro Junior o direito à imagem como direito da personalidade e sua relação com liberdade de expressão e informação. Analisa a ADI 4815, em que o STF afastou a exigência de autorização prévia para publicação de biografias. Discute os critérios de ponderação adotados pela Corte. Mostra que o direito à imagem não foi suprimido, mas reinterpretado à luz da responsabilidade posterior. Conclui que o art. 20 do Código Civil deve ser aplicado como cláusula geral de equilíbrio entre direitos fundamentais.

**TRINÔMIO POSSIBILIDADE-NECESSIDADE-PROPORCIONALIDADE: EVOLUÇÃO DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL PARA FIXAÇÃO DE ALIMENTOS** Adriana Fasolo Pilati , Giovani Menegon Junior evolução da fixação de alimentos, passando do binômio necessidade–possibilidade ao trinômio que inclui proporcionalidade. Mostra que o novo parâmetro evita encargos excessivos e impede enriquecimento ilícito. Examina decisões judiciais que consolidam essa compreensão. Indica críticas sobre possível insegurança jurídica, mas também reconhece ganhos de justiça material. Conclui que a proporcionalidade é indispensável ao equilíbrio da obrigação alimentar.

**UM NOVO ESTATUTO JURÍDICO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA: FUNDAMENTOS, VIRADA ESTATUTÁRIA E IMPACTOS NAS POLÍTICAS PÚBLICAS** de Oswaldo Pereira De Lima Junior, a Lei Brasileira de Inclusão como marco da

virada estatutária que redefine a compreensão jurídica da pessoa com deficiência. Mostra a superação do modelo de incapacidade e a consolidação da personalidade plena e da autonomia apoiada. Integra bases teóricas com análise das políticas públicas e de seus efeitos institucionais. Evidencia transformações legislativas e a atuação do STF como guardião do novo paradigma. Conclui que o desafio atual é tornar a inclusão rotina administrativa permanente.

Daniela Silva Fontoura de Barcellos. Universidade Federal do Rio de Janeiro.  
barcellosdanielasf@gmail.com

Ilton Garcia Da Costa. UENP Universidade Estadual do Norte do Paraná. iltongcosta@gmail.com

Fabio Fernandes Neves Benfatti. Universidade do Estado de Minas Gerais. benfatti@hotmail.com

# **ANÁLISE CRÍTICA À PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA POR DÍVIDAS DE IPTU E CONDOMÍNIO.**

## **CRITICAL ANALYSIS OF THE SEIZURE OF THE FAMILY HOME FOR PROPERTY TAX AND CONDOMINIUM DEBTS.**

**Luan Astolfo Tanaka Rezende<sup>1</sup>**  
**João Pedro Silvestrini**

### **Resumo**

O presente trabalho tem como objetivo analisar criticamente a possibilidade de penhora do bem de família nas hipóteses de inadimplemento de dívidas de IPTU e condomínio, à luz do ordenamento jurídico brasileiro. A pesquisa parte do reconhecimento da moradia como direito fundamental, assegurado pela Constituição Federal, e da proteção legal conferida ao bem de família pela Lei nº 8.009/90. Contudo, ressalta-se que tal proteção não é absoluta, sendo relativizada em hipóteses específicas, como nas obrigações de natureza propter rem. A partir de revisão doutrinária, jurisprudencial e legislativa, o estudo investiga a tensão entre o direito do credor à satisfação de seu crédito e o princípio da dignidade da pessoa humana, destacando os fundamentos constitucionais e infraconstitucionais que sustentam cada posição. Também são examinadas as consequências sociais da penhora do único imóvel de famílias em situação de vulnerabilidade econômica. Por fim, propõem-se alternativas legislativas e interpretativas, a fim de promover maior equilíbrio entre a tutela executiva do credor e a preservação do núcleo essencial do direito à moradia digna.

**Palavras-chave:** Penhora, Bem de família, Dívidas condominiais, Direito à moradia, Iptu

### **Abstract/Resumen/Résumé**

This study aims to critically analyze the possibility of seizing the family home in cases of default on property tax (IPTU) and condominium debts, in light of the Brazilian legal system. The research begins with the recognition of housing as a fundamental right, guaranteed by the Federal Constitution, and of the legal protection granted to the family home under Law No. 8,009/90. However, it is emphasized that such protection is not absolute, as it may be relativized in specific situations, such as obligations of a *propter rem* nature. Based on a review of legal scholarship, case law, and legislation, the study investigates the tension between the creditor's right to satisfaction of their claim and the principle of human dignity, highlighting the constitutional and infra-constitutional grounds supporting each position. The social consequences of seizing the only property of families in situations of economic vulnerability are also examined. Finally, legislative and interpretative alternatives are proposed in order to promote a greater balance between the creditor's enforcement rights and the preservation of the essential core of the right to adequate housing.

---

<sup>1</sup> Graduando em Direito pelo Centro Universitário UNIFAFIBE (10º período).

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Seizure, Family home, Condominium debts, Right to housing, Property tax (iptu)

## **1. Introdução**

A execução civil desempenha um papel fundamental no ordenamento jurídico brasileiro, ao permitir que o credor tenha seu direito satisfeito por meio da intervenção jurídica. Dentre os instrumentos disponíveis para tanto, destaca-se a penhora, mecanismo que recai sobre o patrimônio do devedor com o objetivo de garantir o adimplemento da obrigação inadimplida.

Contudo, há limites a essa penhorabilidade, baseado em princípios e direitos fundamentais, especialmente o direito à moradia digna, consagrado como direito social fundamental pelo artigo 6º da Constituição Federal. Reforçando esse entendimento o artigo 833 do Código de processo Civil enumera os bens patrimoniais são impenhoráveis, reconhecendo que a execução não pode ser utilizada como meio de gerar a ruína, a fome e o desabrigo do devedor, em afronta à dignidade da pessoa humana (THEODORO JÚNIOR,2025).

A impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei nº 8.009 de 1990, visa justamente proteger a residência da entidade familiar contra a perda patrimonial forçada. Contudo, essa proteção não é absoluta, uma vez que a mesma legislação prevê exceções à regra da impenhorabilidade, permitindo a penhora do imóvel em determinadas hipóteses, como no caso de débitos condominiais e tributários incidentes sobre o bem, a exemplo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Essa exceção legal tem gerado relevantes discussões no campo jurídico e social, uma vez que confronta diretamente o direito à moradia com a necessidade de garantir o adimplemento de obrigações tributárias e condominiais, fundamentais para o financiamento e a manutenção de serviços públicos e privados indispensáveis à coletividade. A jurisprudência pátria, tanto do Superior Tribunal de Justiça quanto do Supremo Tribunal Federal, tem reconhecido a legitimidade da penhora do bem de família nessas situações, ainda que se trate do único imóvel do devedor, conforme a relatora Beatriz Braga do TJSP:

Execução fiscal. IPTU – Mitigação da impenhorabilidade de bem de família. Possibilidade. Disposição expressa no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 – A penhora de imóvel residencial, mesmo que seja o único bem de família, é legítima quando a dívida executada se refere a impostos, taxas ou contribuições devidas em função do próprio imóvel, conforme dispõe o art. 3º, IV, da Lei 8.009/90. No caso, a execução fiscal visa à cobrança de IPTU, o que justifica a exceção à impenhorabilidade. A situação pessoal da agravante, ainda que idosa e de baixa renda, não afasta a aplicabilidade da norma legal. Precedentes desta Câmara. Recurso desprovido.

Diante desse cenário, surge a seguinte problemática: a possibilidade de penhora do bem de família por dívidas de IPTU e condomínio no Direito brasileiro viola a proteção ao

direito à moradia digna? A partir desta indagação surge a crítica sobre os limites e a adequação das exceções à impenhorabilidade, sobretudo à luz dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da proporcionalidade.

Para buscar uma resposta mais clara possível deve-se analisar criticamente a penhorabilidade do bem de família por dívidas de IPTU e condomínio, avaliando como essa exceção se articula com a proteção ao direito à moradia digna no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente em face do direito dos credores à satisfação de seus créditos.

A metodologia adotada será a dogmática, com foco na análise teórica normativa e jurisprudencial, buscando compreender os fundamentos jurídicos que legitimam a exceção à impenhorabilidade e os eventuais impactos sociais decorrentes dessa previsão legal.

## **2. O bem de família no ordenamento jurídico brasileiro**

A Lei nº 8.009/90 visa tratar especificamente da impenhorabilidade do bem de família. Contudo, se faz necessário conceituar esta expressão, que se trata da residência familiar, ou seja, o imóvel que assegura um direito básico, a moradia digna, expresso no artigo 6º da Constituição Federal: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (Brasil, 1988). A sua finalidade é assegurar o gozo deste direito, de forma a proteger o patrimônio familiar de uma penhora, como estabelecido na própria Lei nº 8.009/90 em seu artigo 1º, caput e parágrafo único:

Art. 1º 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 cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que garnecem a casa, desde que quitados.

A partir desta finalidade fixada, é possível interpretar que essa proteção não deve ser dada a apenas um grupo de pessoas específicas (casal ou entidades familiares), mas sim de

qualquer indivíduo, já que o objetivo nuclear deste instituto não é necessariamente defender as famílias tradicionais, sendo na realidade assegurar direitos fundamentais de todo cidadão.

Seguindo este pensamento, foi redigida a súmula nº 364 do Supremo Tribunal de Justiça “O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas” (BRASIL, 2008), dessa forma, excluindo lacunas interpretativas e dando ênfase ao entendimento da abrangência universal do instituto.

Assim, o bem de família é marcado pela impenhorabilidade para garantir a moradia da entidade familiar. Contudo, a proteção estabelecida a este instituto, no caso a impenhorabilidade, não é total, tendo algumas exceções presentes de forma taxativa no artigo 3º da Lei nº 8.009/90 (BRASIL, 1990).

Primeiramente, é possível afirmar que o imóvel familiar poderá ser objeto de penhora quando a obrigação tiver como fonte o próprio bem. Estas hipóteses podem ser encontradas nos incisos II e IV do artigo acima mencionado, sendo respectivamente, em casos de obrigações oriundas de financiamento destinados à construção ou aquisição do imóvel, ou em dívidas tributárias relacionadas ao bem de família.

No inciso III o legislador expõe a hipótese de dívidas alimentícias. Uma peculiaridade interessante é que o cônjuge do devedor, quando também proprietário do imóvel, tem sua parte assegurada, devendo a penhora do bem ser realizada apenas na forma da meação do devedor, como estipulado pela Lei nº 13.144 de 06 de julho de 2015 (LEMOS; LEAL; ALMEIDA; FIGUEIREDO, 2024).

Já o inciso V diz "para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar" (BRASIL, 1990), ou seja, caso o casal tenha dado o imóvel como garantia de uma dívida hipotecária, ele renunciou à proteção de impenhorabilidade, podendo assim, o credor em caso de inadimplemento penhorar o bem citado. Contudo, a hipoteca deverá ser feita em benefício da própria família; no caso de ter sido feita para beneficiar terceiros, a impenhorabilidade continuará mantida, conforme entendimento do Supremo Tribunal de Justiça (LEMOS; LEAL; ALMEIDA; FIGUEIREDO, 2024).

Por fim, os dois últimos incisos referem-se, primeiramente, às hipóteses do bem ser adquirido com produto de crime ou para satisfazer a execução de sentença penal condenatória, ou seja, em casos em que a sentença penal condenatória do indivíduo exija resarcimento ao

erário ou as vítimas, indenização por danos causados no crime, perdimento dos bens por decisão do magistrado, dessa forma, nesses casos o imóvel poderá ser penhorado.

Finalizando o artigo, em casos de pagamento de fiança em contrato de locação. Neste inciso o indivíduo é o fiador de outra pessoa em um contrato de locação no qual o pagamento não foi realizado (ou seja, o locatário não efetua pagamento do aluguel), assim, o bem de família do fiador poderá ser penhorado para satisfazer a dívida, contudo, essa prática será realizada apenas em última hipótese.

Elencados dessa forma, as exceções à impenhorabilidade do bem de família contidos no artigo 3º da Lei nº 8.009/90. Já no artigo 4º o legislador preocupou-se com o devedor de má-fé, quando este ao saber de uma penhora transfere sua moradia a um local de valor mais elevado, para que dessa forma um bem mais valioso seja protegido pelo instituto do bem de família, acontece que em casos assim o novo imóvel não será impenhorável.

As consequências desta “simulação”, estão descritas no §1º, que prevê a impenhorabilidade ao imóvel anterior, ou anulação da venda realizada do bem antigo:

Art. 4º Não se beneficiará do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.

§ 1º Neste caso, poderá o juiz, na respectiva ação do credor, transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior, ou anular-lhe a venda, liberando a mais valiosa para execução ou concurso, conforme a hipótese.

(BRASIL, 1990)

Constata-se que o bem de família é um importante instituto, regulamentado pela Lei nº 8.009/90, que visa uma proteção patrimonial às pessoas, a fim de assegurar um direito básico e fundamental, o da moradia digna. Contudo, essa proteção não é absoluta, tendo exceções tipificadas no artigo 3º da própria lei, conforme destrinchados neste capítulo.

### **3. A penhorabilidade do bem de família por dívidas de IPTU e condomínio**

Como anteriormente mencionado a proteção ao bem de família possui exceções, e uma delas de grande importância é em relação às obrigações chamadas *propter rem*, ou seja, obrigações em que são ligadas a uma coisa, em que decorre da titularidade de um bem, como

por exemplo dívidas de IPTU ou condominiais, e esta hipótese encontra-se tipificada no artigo 3º, IV da Lei nº 8.009/90, “para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar” (BRASIL, 1990).

Além disso, tanto o Superior Tribunal de Justiça (STJ) quanto o Supremo Tribunal Federal (STF) já consolidaram, de forma pacífica, o entendimento de que as obrigações de natureza *propter rem* autorizam a penhora do bem de família do devedor (LEMOS; LEAL; ALMEIDA; FIGUEIREDO, 2024).

Seguindo do mesmo entendimento, os tribunais já possuem uma jurisprudência clara em relação a isso, conforme decisão da relatora Beatriz Braga do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Execução fiscal. IPTU – Mitigação da impenhorabilidade de bem de família. Possibilidade. Disposição expressa no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 – A penhora de imóvel residencial, mesmo que seja o único bem de família, é legítima quando a dívida executada se refere a impostos, taxas ou contribuições devidas em função do próprio imóvel, conforme dispõe o art. 3º, IV, da Lei 8.009/90. No caso, a execução fiscal visa à cobrança de IPTU, o que justifica a exceção à impenhorabilidade. A situação pessoal da agravante, ainda que idosa e de baixa renda, não afasta a aplicabilidade da norma legal. Precedentes desta Câmara. Recurso desprovido.

O imposto predial e territorial urbano (IPTU), bem como as taxas condominiais, são encargos que acompanham o bem e se impõem a todo aquele que figura como proprietário, possuidor ou titular de direitos reais sobre o imóvel, por isso são caracterizadas como obrigações *propter rem*. Deste modo para encerrar essa obrigação, é necessário apenas a desvinculação do proprietário com o bem (Cesar, 2012).

Como justificativa a essa exceção à impenhorabilidade, a legislação encontra-se amparada no artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal, no qual expressa o princípio da função social da propriedade, ou seja, o inadimplemento dessas obrigações afeta toda uma coletividade, sendo ela o Estado no caso do tributo, ou um grupo condominial, no caso das dívidas condominiais, buscando prevalecer o bem coletivo sobre os interesses individuais.

Portanto, a penhorabilidade do bem de família em razão de dívidas de IPTU e de condomínio configura uma exceção expressamente prevista na legislação e amplamente respaldada pelo entendimento jurisprudencial contemporâneo. Ainda que a moradia seja reconhecida como um direito fundamental, tal proteção não pode ser utilizada para privilegiar

interesses individuais em detrimento do interesse coletivo, especialmente quando o inadimplemento compromete um bem comum.

#### **4. O princípio da dignidade humana e o direito à moradia**

Em contraponto as exceções de impenhorabilidade do bem de família, é possível apontar dois institutos de grande importância, sendo eles o princípio da dignidade humana e o direito à moradia, ambos expressos na Constituição Federal de 1988.

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III - a dignidade da pessoa humana;

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Em outras palavras, o princípio da dignidade da pessoa humana representa, na atualidade, a mais expressiva manifestação da constitucionalização dos direitos humanos (MAZOROVICZ; MACIEL, 2022). Trata-se dessa forma, de uma tentativa jurídica de garantir condições mínimas de existência digna aos indivíduos, sem discriminação.

Através da inclusão deste princípio na Constituição Federal de 1988, ocorreu uma significativa transformação em todo o sistema de garantias brasileiro, uma vez que a dignidade da pessoa humana passou a constituir fundamento e fonte de inspiração para todo o ordenamento constitucional (LOBATO, 2024).

Uma vez situado como princípio basilar da Constituição Federal de 1988, o legislador constituinte brasileiro conferiu à ideia de dignidade da pessoa humana a qualidade de norma embasadora de todo o sistema constitucional, que orienta a compreensão da totalidade do catálogo de direitos fundamentais, tais como os direitos individuais à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade (art. 5º); os direitos sociais: a educação, a saúde, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados (art. 6º); os direitos sociais dos trabalhadores urbanos e rurais (arts. 7º a 11); os direitos da nacionalidade (arts. 12 e 13); os direitos políticos (arts. 14 a 17); os direitos difusos, regulados em diversos preceitos da Carta Magna, a exemplo do direito de manifestação e acesso às fontes da

cultura nacional.(art. 215), bem assim o direito difuso ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225). (SOARES,2024)

Em sua obra “Direito Constitucional”, Alexandre de Moraes buscou esclarecer o termo “dignidade” deste princípio, trazendo um entendimento que são conjuntos de direitos fundamentais com o objetivo de trazer a busca pela felicidade. Importante ressaltar que segundo o autor, qualquer limitação a estes direitos deve ser encarada como exceção.

A dignidade é um valor espiritual e moral inerente à pessoa, que se manifesta singularmente na autodeterminação consciente e responsável da própria vida e que traz consigo a pretensão ao respeito por parte das demais pessoas, constituindo-se um mínimo invulnerável que todo estatuto jurídico deve assegurar, de modo que, somente excepcionalmente, possam ser feitas limitações ao exercício dos direitos fundamentais, mas sempre sem menosprezar a necessária estima que merecem todas as pessoas enquanto seres humanos e a busca ao Direito à Felicidade. (MORAES, 2023, p. 17).

Seguindo essa linha de pensamento, os direitos fundamentais relacionam-se diretamente com o instituto da dignidade da pessoa humana, destacando-se entre eles a educação, a saúde e, especialmente, o direito à moradia. Este último representa uma das expressões mais significativas desse princípio, pois dispor de um local adequado para viver é condição mínima para garantir uma existência digna. Além disso, diversos outros direitos sociais estão fortemente ligados à habitação, como o direito à segurança, demonstrando a centralidade da moradia na concretização da dignidade humana.

Entretanto, embora a moradia seja um direito fundamental e essencial a dignidade da pessoa humana, há muitas vezes um grande conflito com o direito do credor, que busca satisfazer seu crédito, e encontra como única opção a alienação deste imóvel.

Com a finalidade de harmonizar a discussão, o Poder Judiciário busca garantir proteção aos princípios constitucionais, como é o da dignidade humana, contudo não é encarado como algo absoluto, tendo suas exceções conforme já visto anteriormente e taxativamente exposto na Lei nº 8.009/90.

Essa flexibilização da norma aparece como um balizador de justiça, trazendo hipóteses em que o direito do credor possa ser devidamente satisfeito. Isso ocorre, por exemplo, nas exceções legais à impenhorabilidade do bem de família, como nos casos de dívidas tributárias e condominiais (obrigações de natureza *propter rem*) em que o próprio imóvel é o gerador da

obrigação. Dessa forma, o ordenamento jurídico busca um ponto de equilíbrio entre a proteção do devedor, garantida pelo princípio da dignidade da pessoa humana e o direito à moradia, e o direito do credor de receber aquilo que lhe é devido, evitando que a norma seja utilizada de forma abusiva para fraudar obrigações legítimas.

Considerando que a pesquisa bibliográfica aponta que a doutrina majoritária rejeita a ideia de direitos absolutos, isto é, direitos que não admitem qualquer tipo de relativização, evidencia-se a relevância e necessidade da possibilidade de flexibilização das normas. Tal flexibilização pode ocorrer tanto para proteger o bem de família, em situações que envolvam a preservação da dignidade de seus membros, quanto para permitir sua restrição, nos casos em que se constate o uso abusivo ou de má-fé do imóvel por parte do proprietário (MAZOROVICZ; MACIEL, 2022).

Com isso, conclui-se que o princípio da dignidade da pessoa humana e o direito à moradia são pilares fundamentais do ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no que diz respeito à proteção do bem de família. Contudo, essas garantias não são absolutas.

A própria Constituição Federal, bem como a Lei nº 8.009/90, estabelece hipóteses em que a proteção à moradia pode ser relativizada, a fim de evitar abusos e assegurar o cumprimento das obrigações legítimas assumidas pelos devedores.

Assim, cabe ao Poder Judiciário promover uma interpretação equilibrada, com base nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e boa-fé, garantindo que nenhuma das partes envolvidas seja prejudicada injustamente e que os direitos fundamentais sejam preservados com responsabilidade, e não utilizados de má-fé, ou com o objetivo de prejudicar terceiros.

## **5. Análise crítica**

A penhora do bem de família, previsto em caráter de excepcionalidade na Lei 8.009/90, traz consigo um delicado questionamento referente ao seu grande impacto social, uma vez que inquestionável os danos sofridos por uma família, muitas vezes em situação de vulnerabilidade econômica, diante da perda de sua única moradia.

A moradia, mais do que um simples espaço físico, configura-se como um direito social fundamental, diretamente ligado à dignidade da pessoa humana, à segurança e à estabilidade familiar. A perda desse bem essencial pode gerar consequências severas, como o agravamento

da marginalização e da exclusão social de indivíduos já inseridos em contextos de desigualdade. Nesses casos, a execução do imóvel representa uma sanção social desproporcional diante do mero inadimplemento de obrigações civis.

Não se pode, contudo, ignorar o legítimo direito do credor em ver satisfeita seu crédito. O inadimplemento sistemático gera repercussões coletivas. No caso das dívidas de IPTU, compromete-se a arrecadação estatal, afetando a prestação de serviços públicos e o desenvolvimento de políticas sociais. Nas dívidas condominiais, o desequilíbrio financeiro compromete a manutenção das áreas comuns e o convívio comunitário. Nesse contexto, o princípio da função social da propriedade ganha relevo, exigindo uma ponderação entre a proteção à moradia e a necessidade de adimplência que assegure a sustentabilidade da coletividade.

Entretanto, é inegável que a parcela da sociedade mais impactada pelas execuções sobre o bem de família corresponde à população em situação de maior vulnerabilidade econômica. Como destacou o advogado Roberto Garcia Merçon, em audiência realizada em 2024 no Superior Tribunal de Justiça (STJ), “os condomínios que mais trazem as execuções de cobrança são os condomínios do Minha Casa, Minha Vida” (MERÇON, 2024).

Diante desse cenário, torna-se imprescindível compreender quem são os beneficiários do programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida”, que concentram grande parte das ações de execução por dívidas condominiais. Conforme informações disponibilizadas no portal oficial do Governo Federal, os critérios para inserção no programa são:

Pela Faixa 1, podem participar famílias com renda bruta de até R\$ 2.640,00 mensais, em áreas urbanas, e de até R\$ 31.680,00 por ano, em áreas rurais.

A Faixa 2 é destinada àqueles que recebem de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400,00 mensais, em áreas urbanas, e de R\$ 31.608,01 a R\$ 52.800,00 por ano, em áreas rurais.

Já a Faixa 3 contempla os que ganham entre R\$ 4.400,01 e R\$ 8.000,00 por mês, para áreas urbanas, e de R\$ 52.800,01 a R\$ 96.000,00, para áreas rurais.

(CAMBAÚVA,2023)

Além disso, os imóveis também são limitados em valor, variando entre R\$ 190 mil e R\$ 350 mil, conforme a faixa de renda e a localidade.

Ou seja, é possível concluir que os executados em grande parte das vezes são famílias de baixa ou média renda, com imóveis de valor moderado, que enfrentam maiores dificuldades de acesso à moradia digna e estabilidade financeira.

Outro dado que reforça esse panorama social é, conforme as revistas “Veja” e “Info Money”, o crescimento exacerbado de imóveis disponíveis para leilão através da Caixa Econômica Federal, que passou de 7,7 mil em maio de 2022, para 25,5 em maio de 2024. Segundo as reportagens, esse aumento está diretamente ligado aos impactos econômicos da pandemia da Covid-19, como a elevação da inflação e do desemprego. Tais fatores comprometeram a renda familiar, levando muitos a deixarem de pagar prestações do financiamento habitacional ou acumularem dívidas de condomínio e IPTU, resultando na execução judicial do imóvel como forma de compensação às instituições credoras.

Dessa forma, percebe-se que a penhora do bem de família, embora juridicamente respaldada em hipóteses específicas, tem provocado um efeito colateral social significativo: a remoção forçada de famílias em situação de fragilidade econômica.

Com isso, se faz necessário alternativas para a manutenção a proteção do credor e do devedor, analisando pela vertente em que respeite aos princípios da equidade e da justiça.

Primeiramente, antes do ajuizamento da execução, devem ser propostos mecanismos que viabilizem a quitação do débito de forma menos gravosa ao devedor, como o oferecimento de parcelamentos, descontos e demais alternativas que evitem a alienação do bem de família. Tal providência é essencial, considerando que a penhora do imóvel, medida de natureza excepcional, tem se tornado cada vez mais recorrente, revelando um preocupante desequilíbrio estrutural no sistema de justiça distributiva e na efetivação da proteção social.

Contudo, deve ser considerado uma mudança legislativa em relação a penhorabilidade do bem de família, uma vez que a impenhorabilidade deste instituto visa garantir o mínimo para a sobrevivência e dignidade da pessoa humana, e em muitos casos há uma controvérsia, principalmente quando executado a moradia de pessoas pobres e que encontram-se sem aonde ir. No entanto, uma família que reside em um imóvel de alto padrão possivelmente conseguiria sair daquele local e passar a morar em um outro de valor inferior.

Pensando nisso a Ministra Nancy Andrigui julgou:

A garantia legal de impenhorabilidade do bem de família visa a resguardar o patrimônio mínimo da pessoa humana, valor esse que o legislador optou por preservar em detrimento à satisfação executiva do credor. [...]10. Nesse contexto, a jurisprudência do STJ, atenta à agenda de valores estabelecida pela Constituição Federal, editou as súmulas 364 e 486, estendendo o alcance da garantia legal da impenhorabilidade ao imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas, e também aquele que esteja locado a terceiros, se a renda obtida for revertida para a subsistência da família.<sup>11</sup> No entanto, atenta, de igual modo, ao direito fundamental à tutela executiva do credor, este Tribunal afastou aquela mesma proteção quando o imóvel está desocupado e não se demonstra o cumprimento dos objetivos da Lei 8.009/1990. Citem-se, a propósito, estes arestos: AgRgno REsp 1.232.070/SC, minha relatoria, 3<sup>a</sup>Turma, DJe de 15/10/2012; REsp 1.005.546/SP, 3<sup>a</sup> Turma, minha relatoria, DJe de 03.02.2011; REsp 1.035.248/GO, 4<sup>a</sup> Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho, DJe de 18.05.2009.12. Infere-se, portanto, que a ponderação dos valores que se apresentam em situações como a que ora se analisa –de um lado, o direito ao mínimo existencial do devedor; de outro, o direito à tutela executiva do credor –exige que o Juiz, em cada situação particular, assegure a satisfação do credor, por meio da responsabilidade patrimonial do devedor, sem, contudo, sacrificar a própria dignidade deste. (REsp 1417629/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2013, DJe 19/12/2013)” (*apud* TOLEDO; MEDEIROS NETO,2015).

Conforme esse entendimento, o Código de Processo Civil já trouxe a mudança na qual afasta a impenhorabilidade de rendimentos superiores a 50 salários-mínimos mensais. André Vasconcelos Roque em seu artigo “Execução no novo CPC: mais do mesmo?” fez a seguinte observação “Não se comprehende que o executado, auferindo remuneração expressiva e que lhe garanta um padrão de vida elevado, não possa ter parte dela afetada para o pagamento de dívidas objeto de execução” (ROQUE, 2015).

No que se refere ao bem de família, houve iniciativas legislativas voltadas a estabelecer um limite de valor para o imóvel protegido por esse instituto, com o objetivo de equilibrar a proteção à moradia com a efetividade do direito do credor e a eficiência do processo executivo. Um exemplo foi o Projeto de Lei nº 51/2006, que propunha permitir a penhora de imóveis cujo valor ultrapassasse mil salários-mínimos. No entanto, tal proposta foi posteriormente vetada pela Presidência da República.

Atualmente, o ordenamento jurídico brasileiro não estipula um valor máximo ou limite de metragem para que um imóvel seja considerado bem de família. Por outro lado, tampouco há previsão de um valor mínimo que deva ser preservado mesmo nas hipóteses excepcionais de penhora, de modo a assegurar ao devedor uma proteção mínima. Nesse contexto, como defendem André Medeiros Toledo e Elias Marques de Medeiros Neto, é essencial que se busque um equilíbrio: combater eventuais abusos de direito, sem estender a proteção patrimonial além do necessário (TOLEDO; MEDEIROS NETO, 2018).

Deste modo, não há impedimentos para que seja assegurado ao imóvel de pequeno valor uma absoluta proteção a penhorabilidade, principalmente em relação a dívidas tributárias (IPTU) e condominiais, visando garantir o mínimo existencial, o patrimônio suficiente a uma vida digna, com a disponibilidade do essencial e não do supérfluo.

Contudo, a fixação de um valor que assegure a impenhorabilidade absoluta do bem não é tarefa simples. Para o professor Cristiano Chaves de Farias (*apud* TOLEDO; MEDEIROS NETO, 2015), a solução mais adequada seria adotar a técnica da ponderação de interesses, buscando o equilíbrio entre os valores em conflito, a proteção do patrimônio mínimo do devedor e o direito do credor à realização de seu crédito e ao acesso a uma ordem jurídica justa e efetiva. Essa abordagem, no entanto, transfere ao magistrado a responsabilidade de decidir com base em critérios subjetivos, o que pode resultar em significativa insegurança jurídica, dada a ausência de parâmetros objetivos claros.

Dessa forma, a solução jurídica mais adequada seria o estabelecimento, por parte do legislador brasileiro, de um critério objetivo, claro e que reflete a realidade socioeconômica do país. Devendo considerar inclusive a variação do valor dos imóveis em cada região do país, afinal uma residência de alto padrão em uma cidade do interior pode, na prática, corresponder a um imóvel de “padrão modesto” em uma metrópole. Portanto, essas disparidades regionais devem ser levadas em conta para que se possa definir, de maneira justa, o que seria o “mínimo existencial” necessário à dignidade do devedor (TOLEDO; MEDEIROS NETO, 2015).

Assim conclui-se que a atual regulamentação da penhorabilidade do bem de família, embora necessária em determinados contextos, carece de critérios mais objetivos e proporcionais que garantam a efetiva proteção à dignidade da pessoa humana, sem anular o direito do credor à satisfação de seu crédito, uma vez que, na prática os mais afetados pela aplicação dessas exceções a impenhorabilidade são famílias em situação de vulnerabilidade.

## **6. Considerações finais**

A presente pesquisa buscou analisar criticamente a possibilidade de penhora do bem de família diante de dívidas de IPTU e de condomínio, refletindo sobre a tensão existente entre a efetivação do direito à moradia digna e a satisfação de obrigações patrimoniais previstas em lei.

Inicialmente, foram examinados o conceito e a função jurídica do bem de família, que, conforme a Lei nº 8.009/90, representa instrumento de proteção à moradia (direito social assegurado pela Constituição Federal de 1988). Entretanto, constatou-se que essa proteção não é absoluta, havendo hipóteses taxativas de exceção à impenhorabilidade previstas na própria legislação. Entre elas as dívidas de natureza tributária e condominial, justamente por derivarem diretamente do imóvel e se configurarem como obrigações *propter rem*.

No capítulo seguinte foi demonstrado que tanto o Supremo Tribunal Federal quanto o Superior Tribunal de Justiça possuem entendimento consolidado sobre a possibilidade de penhora do bem de família nessas hipóteses, mesmo quando se trata do único imóvel utilizado como residência do devedor. A jurisprudência reconhece que, apesar da relevância do direito à moradia, o inadimplemento dessas obrigações impacta diretamente a coletividade, seja pela redução da arrecadação estatal (no caso do IPTU), seja pelo desequilíbrio nas relações condominiais, motivo pelo qual os interesses coletivos devem prevalecer sobre o interesse individual.

Em contraponto, abordou-se a importância do princípio da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia no ordenamento constitucional brasileiro, considerados fundamentos centrais da República e balizadores da atuação jurisdicional.

Ao fim foi evidenciado que a penhora do bem de família, ainda que juridicamente admitida em hipóteses excepcionais, envolve implicações sociais que demandam uma abordagem sensível, pautada nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

O conflito entre a preservação da moradia e o direito do credor à satisfação de seu crédito exige soluções equilibradas, que deve ser levando em conta cada caso concreto, não devendo desconsiderar situações de vulnerabilidade do devedor, uma vez que são essas famílias que mais sofrem com os efeitos da penhorabilidade.

Conclui-se, portanto, que embora a penhorabilidade do bem de família nas situações analisadas seja legítima e constitucional, o tema merece constante reflexão e aprimoramento legislativo e jurisprudencial, a fim de buscar soluções equilibradas, que conciliem a preservação da moradia (levando em conta a realidade social brasileira) com a necessidade de responsabilização patrimonial. Apenas desta maneira será possível assegurar uma efetiva justiça social no âmbito das execuções civis.

## Referências

BOLZAM, Elizabethe; VALE PASCOAL RODRIGUES, Claudia Helena do. PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA. RECIMA21 - Revista Científica Multidisciplinar, v. 4, n. 1, p. e413553, 2023. DOI: 10.47820/recima21.v4i1.3553. Disponível em: <https://recima21.com.br/index.php/recima21/article/view/3553>. Acesso em: 3 nov. 2024.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 7 maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Diário Oficial da União, 30 mar. 1990.

CAMBAÚVA, Daniella. **Entenda quem pode participar do programa Minha Casa, Minha Vida**. Agência Gov, 23 out. 2023. Disponível em: <https://agenciagov.ebc.com.br/noticias/202310/entenda-quem-pode-participar-do-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 21 maio 2025.

CÂMARA, Alexandre F. **O Novo Processo Civil Brasileiro**. 8. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2022. E-book. p.21. ISBN 9786559772575. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559772575/>. Acesso em: 03 nov. 2024.

CEZAR, Renata. **Sobre a obrigação propter rem**. DireitoNet, São Paulo, 29 nov. 2012. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/7706/Sobre-a-obrigacao-propter-rem>. Acesso em: 7 maio 2025.

ERLICH, Felipe. **Número de imóveis para leilão da Caixa mais que triplicou em dois anos**. Veja, 4 jul. 2024. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/coluna/radar-economico/numero-de-imoveis-para-leilao-da-caixa-mais-que-triplicou-em-dois-anos/>. Acesso em: 24 maio 2025.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 03 nov. 2024.

GONÇALVES, Marcus Vinicius R. Processo Civil: **Processo de Execução e Cautelar - 22<sup>a</sup> Edição** 2024. 22. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. ISBN 9786553629332. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629332/>. Acesso em: 25 mai. 2025.

INFOMONEY. **Leilões começam a atrair quem quer imóvel para morar**. 29 dez. 2024. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/leilos-comecam-a-atrair-quem-quer-imovel-para-morar/#:~:text=Quem%20d%C3%A1%20mais%3F%20Inadimpl%C3%A1ncia%20faz%20leil%C3%A3o%20de%20im%C3%B3veis,n%C3%A3o%20de%20investimento%20para%20g%20com%20a%20revenda>. Acesso em: 21 maio 2025.

JÚNIOR, Humberto T. **Código de Processo Civil Anotado - 28<sup>a</sup> Edição** 2025. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. E-book. ISBN 9788530995874. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995874/>. Acesso em: 25 mai. 2025.

LOBATO, Janaina Muniz. O princípio da dignidade da pessoa humana e o direito fundamental à proteção de dados pessoais no Brasil. **Revista FT**, v. 29, 2024. Disponível em: <https://revistaft.com.br/o-princípio-da-dignidade-da-pessoa-humana-e-o-direito-fundamental-a-protectao-de-dados-pessoais-no-brasil/>. Acesso em: 17 maio 2025.

MAZOROVICZ, Jonas Maciel; MACIEL, Juliana. **As decisões dos tribunais superiores sobre a expropriação do bem de família em face do princípio da dignidade da pessoa humana**. Academia de Direito, v. 4, p. 712–733, 2022. DOI: 10.24302/acaddir.v4.3840. Disponível em: <https://www.periodicos.unc.br/index.php/acaddir/article/view/3840>. Acesso em: 4 nov. 2024.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 39. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2023. E-book. ISBN 9786559774944. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559774944/>. Acesso em: 09 mai. 2025.

**PAULSEN, Leandro; ÁVILA, René B.; SLIWK, Ingrid S. *Leis de processo tributário comentadas: processo administrativo fiscal, protesto extrajudicial de títulos e execução fiscal*.** 9. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2018. E-book. ISBN 9788553606870. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553606870/>. Acesso em: 03 nov. 2024.

RIBEIRO LEMOS, N.; LEAL, Danielle de Miranda; ALMEIDA, Dulcy Maria Teixeira de; FIGUEIREDO, Cristiane Xavier. A (IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA: HIPÓTESES E EXCEÇÕES. **Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro**, v. 2, n. 1, 2024. DOI: 10.61164/rmm.v2i1.2176. Disponível em: <https://revista.unipacto.com.br/index.php/multidisciplinar/article/view/2176>. Acesso em: 3 nov. 2024.

ROQUE, André Vasconcelos. **Execução no novo CPC: mais do mesmo?** JOTA, 23 fev. 2015. Disponível em: <https://www.jota.info/artigos/execucao-novo-cpc-mais-mesmo>. Acesso em: 22 maio 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento 2223481-37.2024.8.26.0000 SP**. Execução fiscal. IPTU – Mitigação da impenhorabilidade de bem de família. Possibilidade. Relator: Beatriz Braga. Julgamento: 21 ago. 2024. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 03 nov. 2024.

SOARES, Ricardo Maurício F. **O princípio constitucional da dignidade da pessoa humana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. ISBN 9786553625068. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553625068/>. Acesso em: 20 out. 2024.

**STJ. Audiência discute penhora de imóvel alienado fiduciariamente para pagamento de dívida condominial.** 3 jun. 2024. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2024/03062024->

Audiencia-discute-penhora-de-imovel-alienado-fiduciariamente-para-pagamento-de-divida-condominial.aspx. Acesso em: 21 maio 2025.

TOLEDO, André Medeiros; MEDEIROS NETO, Elias Marques de. PROPOSTA DE UMA POSSÍVEL RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.

**Revista Eletrônica de Direito Processual**, v. 19, n. 2, 2018. DOI:

10.12957/redp.2018.36482. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/view/36482>. Acesso em: 3 nov. 2024.