



# Bem de Família

Isabel N. Sangali

1/3

**Origem:** Estado do Texas (meados do século XIX).

**Essência:** dignidade da pessoa humana e sobrevivência da entidade familiar. Direito social de moradia. Ordem pública.

**Classificação:** voluntário ou convencional (artigos 1.711 a 1.722, do Código Civil; arts. 260 a 265, da Lei nº 6.015/73 – natureza jurídica de afetação X transmissão); e legal ou involuntário (Lei nº 8.009/90).

**Bem de família legal:** não depende da manifestação de vontade; ocorre pelo simples fato da entidade familiar estabelecer no imóvel, urbano ou rural, a sua moradia permanente; reconhecimento se dá por via judicial, quando necessário; sem necessidade de formalizar qualquer instrumento; não cabe registro do bem de família legal; não implica a inalienabilidade, nem depende de declaração acerca do 'quantum' do patrimônio líquido; independe da época em que foram contraídas as dívidas, respeitadas as exceções legais; excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos; quando há mais de um imóvel, o bem de família deverá ser aquele de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis (art. 5º, parágrafo único, da Lei nº 8.009/90); não se beneficia do bem de família legal aquele que adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência; as exceções à impenhorabilidade do bem de família legal encontram-se elencadas no art. 3º, da Lei nº 8.009/90; a extinção do bem de família legal não depende de qualquer solenidade ou autorização, bastando que a entidade familiar não resida mais no local.



# Bem de Família

Isabel N. Sangali

## 2/3

**Bem de família convencional:** garante a impenhorabilidade limitada e inalienabilidade relativa do imóvel nas execuções por dívidas posteriores à sua instituição; depende da manifestação formal de vontade do seu instituidor (proprietário ou por um terceiro); o imóvel pode ser urbano ou rural; formalização por meio de escritura pública ou testamento; deverá ser levado a registro na serventia imobiliária competente (livro 2 e livro 3); o valor do imóvel não poderá ultrapassar 1/3 do patrimônio líquido do instituidor e tal condição deve constar expressamente no título de instituição, assim como o fato do imóvel destinar-se à moradia ou sustento, ficando livre de execução por dívidas, com a notícia das eventuais já existentes; é ineficaz em relação a débitos anteriores à sua instituição, assim como dívidas tributárias, despesas condominiais e demais exceções legais; extinção pela morte de ambos os cônjuges (importante adequar aqui as várias acepções de família) e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos à curatela (art. 1.722, CC), e outras possibilidades de extinção, as quais também dependem de sentença judicial transitada em julgado.

**Súmula 364 do STJ:** "...O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas..."

**Súmula 486 do STJ:** "...É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família..."

**Súmula 449 do STJ:** "...A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora..."

- divergências na jurisprudência: em alguns casos, tem-se determinado judicialmente o desdobro/desmembramento de imóveis divisíveis e de grande extensão para penhora; ou penhorado bens suntuosos. De outra banda, há posicionamentos contrários.



# Bem de Família

3/3

Isabel N. Sangali

## DICAS REGISTRASIS:

- registro de imóveis: registro constitutivo; apresentação de escritura pública ou testamento (este, por meio de um formal de partilha); registro realizado na matrícula do imóvel (livro 2) e no Registro Auxiliar (Livro 3 – inteiro teor), com remissões recíprocas.

- itens relevantes: o valor do imóvel não poderá ultrapassar 1/3 do patrimônio líquido do instituidor e tal condição deve constar expressamente no título de instituição, assim como o fato do imóvel destinar-se à moradia ou sustento, ficando livre de execução por dívidas, com a notícia das eventuais já existentes; é ineficaz em relação a débitos anteriores à sua instituição, assim como dívidas tributárias, despesas condominiais e demais exceções legais; descrição do imóvel e número da matrícula (verificar leSi nº 7433/85 (art. 2º) e lei nº 6015/73 (art.176)); valor da destinação do imóvel (em numeral e extenso) e valor venal; as certidões fiscais e de ônus reais; declaração de apresentação (ou de dispensa) da certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União (antigas INSS e RFB); certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT ou declaração de ciência, consoante Recomendação nº 3/2012 – CNJ; e, para imóvel rural (Certidão negativa de débitos de imóvel rural - CND/ITR; CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, expedido pelo INCRA (do ano vigente); DIAT - Documento de Informação e Apuração do ITR (do ano vigente); DIAC - Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (do ano vigente).

- extinção: Embora instituído por ato de vontade dos interessados, mediante escritura pública, o bem de família só poderá ser extinto por meio de sentença judicial, transitada em julgado (ou seja, ainda que se trate de uma extinção voluntária, é necessária a sentença judicial, com trânsito em julgado). É o que se depreende da legislação que regula o instituto. Isso porque as razões que levam ao requerimento da extinção do bem de família devem ser avaliadas judicialmente, ouvido o representante do Ministério Público. Se o prédio deixou de ser o domicílio familiar, se há ou não filhos menores ou incapazes ou outro motivo relevante plenamente comprovado, são provas que dificilmente poderiam ser produzidas e aceitas na área extrajudicial pelo oficial registrador, que estaria adstrito à veracidade das declarações do requerente. A análise a respeito da veracidade dos motivos que justificam a extinção do bem de família refoge das atribuições tanto do Registrador como do Tabelião. Por isso, justificada a intervenção judicial.