

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
FACULDADE DE DIREITO
GRADUAÇÃO EM DIREITO

Cezar Leoni Moura e Silva

A impenhorabilidade do bem de família de alto valor:
um conflito entre direitos fundamentais

Juiz de Fora
2025

Cezar Leoni Moura e Silva

A impenhorabilidade do bem de família de alto valor:
um conflito entre direitos fundamentais

Trabalho de conclusão de curso
apresentado à Faculdade de Direito da
Universidade Federal de Juiz de Fora,
como requisito parcial para a obtenção do
grau de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Magno Federici Gomes.

Juiz de Fora
2025

Ficha catalográfica elaborada através do programa de geração automática da Biblioteca Universitária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Moura e Silva, Cezar Leoni.

A impenhorabilidade do bem de família de alto valor: : um conflito entre direitos fundamentais / Cezar Leoni Moura e Silva. -- 2025.
40 f.

Orientador: Prof. Dr. Magno Federici Gomes
Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Direito, 2025.

1. Bem de família. 2. Impenhorabilidade. 3. Princípio da dignidade. 4. Tutela executiva. 5. Análise econômica do direito. I. Federici Gomes, Prof. Dr. Magno , orient. II. Título.

Cezar Leoni Moura e Silva

A impenhorabilidade do bem de família de alto valor:
um conflito entre direitos fundamentais

Trabalho de conclusão de curso
apresentado à Faculdade de Direito da
Universidade Federal de Juiz de Fora,
como requisito parcial para a obtenção do
grau de Bacharel em Direito.

Aprovada em 07 de agosto de 2025.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Magno Federici Gomes - Orientador
Universidade Federal de Juiz de Fora

Prof. Dr. Márcio Carvalho Faria
Universidade Federal de Juiz de Fora

Lucas Goulart Consu
magno Prata
Universidade Federal de Juiz de Fora

RESUMO

O presente trabalho examina a impenhorabilidade do bem de família de alto valor à luz da Lei n. 8.009/90 e dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e do acesso à tutela jurisdicional efetiva. O problema central reside na ausência de critérios legais objetivos que permitam relativizar a aplicação deste instituto, mesmo diante de imóveis luxuosos. O objetivo geral é avaliar a possibilidade de harmonização entre o direito à habitação e a satisfação dos interesses dos credores, utilizando-se, para isso, a metodologia teórico-documental com abordagem dedutiva. Conclui-se que a ponderação de princípios, com suporte na Análise Econômica do Direito, pode oferecer soluções mais justas e equilibradas para lidar com a questão, buscando respeitar, ao mesmo tempo, a dignidade do executado e os direitos do exequente. Assim, argumenta-se pela possibilidade do magistrado ultrapassar os limites rígidos do regime da impenhorabilidade do bem de família, mediante análise casuística das demandas apresentadas em juízo, sob a condição de que seja respeitado o núcleo central da dignidade do executado, pois a finalidade da legislação é a proteção desta e não a manutenção do padrão de vida elevado do devedor.

Palavras-chave: Bem de família; Impenhorabilidade; Princípio da dignidade; Tutela executiva; Análise econômica do direito.

ABSTRACT

The present study examines the non-seizability of high-value homestead properties under Law No. 8.009/90 and the constitutional principles of human dignity and access to effective judicial protection. The central issue lies in the absence of objective legal criteria to relativize this protection, even in cases involving luxurious properties. The general objective is to assess the possibility of harmonizing the right to housing with the satisfaction of creditors' interests, employing a theoretical-documentary methodology with a deductive approach. It is concluded that the balancing of principles, supported by the Economic Analysis of Law, can provide fairer and more balanced solutions to address the issue, seeking to respect both the dignity of the debtor and the rights of the creditor. Thus, the argument is made for the possibility of judges overcoming the rigid limits of the homestead protection regime through case-by-case analysis of judicial demands, provided that the core of the debtor's dignity is preserved, as the purpose of the legislation is to protect dignity rather than maintain the debtor's high standard of living.

Keywords: Homestead; Non-seizure; Dignity principle; Enforcement protection; Economic analysis of law.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	6
2	BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA EXECUÇÃO CIVIL: DA RESPONSABILIDADE PESSOAL À PROTEÇÃO DO MÍNIMO EXISTENCIAL.....	8
3	A EFETIVIDADE DO PROCESSO COMO GARANTIA DA JUSTIÇA E A EFICÁCIA NORMATIVA DOS PRINCÍPIOS NO NEOCONSTITUCIONALISMO.....	10
4	O PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA E A TUTELA EXECUTIVA COMO DIREITO FUNDAMENTAL DO CREDOR.....	13
4.1	A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.....	13
4.2	O BEM DE FAMÍLIA DE ALTO VALOR.....	17
4.3	A TUTELA EXECUTIVA COMO DIREITO FUNDAMENTAL DO CREDOR..	18
5	COLISÃO DE PRINCÍPIOS E O POSTULADO DA PROPORCIONALIDADE.....	20
5.1	APRESENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ SOBRE O TEMA E A “QUASE MUDANÇA”	22
5.2	A PROTEÇÃO AO BEM DE FAMÍLIA A PARTIR DE UMA ANÁLISE ECONÔMICO-JURÍDICA.....	25
5.3	ALGUNS CRITÉRIOS A SEREM UTILIZADOS COM BASE NA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO.....	29
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	32
	REFERÊNCIAS.....	35

1 INTRODUÇÃO

A impenhorabilidade do bem de família, instituto regulamentado pela Lei n. 8.009/1990, visa à proteção da residência do núcleo familiar, assegurando que ela não seja comprometida pelas dívidas assumidas pelo seu proprietário. Esse resguardo está em plena consonância com os princípios fundamentais consagrados pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/1988), que elevou o direito à moradia a um dos pilares da dignidade humana.

O grande problema em torno dessa garantia tão fundamental está na dificuldade de harmonizar o direito à habitação e o interesse dos credores, especialmente nos casos em que o único imóvel pertencente ao núcleo familiar possui valor significativamente elevado. Trata-se de uma verdadeira disputa processual que envolve reflexões acerca da função social da propriedade e dos limites da tutela executiva.

A questão torna-se ainda mais complexa devido ao fato de a legislação brasileira não prever parâmetros valorativos objetivos que delimitem a impenhorabilidade do imóvel familiar de alto padrão, conferindo essa proteção a residências luxuosas mesmo quando o valor parcial do bem já seria suficiente para quitar as dívidas do executado.

Nesse sentido, a despeito de a jurisprudência pátria ostentar entendimento majoritário tendente à consolidação sobre a matéria, impõe-se reflexão crítica quanto à mera subsunção automática das decisões judiciais à literalidade legal, postura que, embora aparentemente segura, nem sempre se revela adequada para lidar com as nuances e particularidades dos casos concretos.

A metodologia adotada neste trabalho é a teórico-documental, com abordagem dedutiva e técnica de pesquisa bibliográfica, utilizando como fontes a doutrina jurídica clássica, a legislação e a jurisprudência, com base em decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Essa escolha contribui para uma análise sistematizada das fontes jurídicas necessárias à pesquisa e sua articulação coerente: parte-se de princípios gerais e examina-se sua aplicação concreta, tanto na legislação quanto nas decisões judiciais, enquanto a técnica bibliográfica garante o levantamento crítico e comparativo dessas fontes, método já consagrado em pesquisas jurídicas de caráter teórico. O marco teórico eleito é o

neoconstitucionalismo, por fornecer a base principiológica para ponderação de interesses, essencial à análise proposta.

A justificativa pessoal para a escolha deste tema decorre da observação, durante a graduação, de casos judiciais em que a aplicação rigorosa da Lei n. 8.009/90 resultou em evidente injustiça, favorecendo devedores de alto poder aquisitivo. Academicamente, o estudo motiva-se pela lacuna legislativa no tratamento do tema, bem como pela inconsistência e falta de razoabilidade em parte da jurisprudência. Ademais, evidencia-se a necessidade de discutir soluções que considerem tanto a garantia da dignidade da pessoa humana, protegida pela impenhorabilidade do bem de família, quanto o direito à tutela executiva efetiva.

O objetivo geral compreende a análise dos critérios e limites da impenhorabilidade do bem de família à luz dos princípios constitucionais e da efetividade processual. Já os objetivos específicos incluem a identificação dos impactos da impenhorabilidade da residência de alto padrão na efetividade da tutela executiva e a avaliação da aplicação do postulado da proporcionalidade como solução para o conflito mediante o estudo da proposta da Análise Econômica do Direito (AED) como alternativa capaz de harmonizar os direitos em disputa.

Inicialmente, é abordada de forma breve a evolução histórica da execução civil, partindo-se da responsabilidade pessoal no Direito romano até a proteção do mínimo existencial no ordenamento contemporâneo. Em seguida, à luz da dogmática neoconstitucional, analisa-se o princípio da dignidade humana e sua relação com a proteção ao bem de família, bem como o direito à tutela executiva efetiva, considerando as distorções jurídicas práticas que surgem do choque entre essas garantias fundamentais. Continuamente, examina-se o papel do postulado da proporcionalidade no julgamento de casos envolvendo a execução de bens de família de alto padrão, a partir de exemplos jurisprudenciais. Ao final, explora-se a AED como possível ferramenta metodológica para a obtenção de decisões.

2 BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA EXECUÇÃO CIVIL: DA RESPONSABILIDADE PESSOAL À PROTEÇÃO DO MÍNIMO EXISTENCIAL

Desde sua promulgação, a CRFB/1988, alicerçada no princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CRFB/88), passou a exercer influência estruturante sobre todo o ordenamento jurídico infraconstitucional. Nesse contexto, observa-se uma evolução significativa na elaboração das normas civis e processuais, bem como na hermenêutica jurídica que sobre elas se debruça, a qual vem incorporando paulatinamente, uma perspectiva mais humanizadora, em conformidade com os valores constitucionalmente consagrados.

No campo do Direito Processual Civil, uma retrospectiva histórica revela que os mecanismos de solução de conflitos privados têm raízes no Direito Romano, em que já se verificava, desde os primórdios, um repertório amplo de soluções criadas por legisladores e juristas para lidar com o inadimplemento de obrigações.

Segundo Neves (2017), a *Lex Duodecim Tabularum* (Lei das XII Tábuas), marco do Direito Romano arcaico, previa mecanismos cruéis de execução civil, como a *partitio corporis* – o partimento do corpo do devedor entre os credores – e a *venditio trans Tiberim* – a venda do devedor como escravo para além do rio Tibre, o que, na prática, resultava em sua morte ou em uma vida sob duras penas. Esses institutos jurídicos evidenciam a natureza pessoal da responsabilidade obrigacional da época, intimamente ligada à ideia de vingança privada. Essa estrutura normativa, baseada na reciprocidade punitiva, remete à lógica da Lei de Talião, sintetizada na fórmula “olho por olho, dente por dente”.

Além disso, enquanto vigente a Lei das XII Tábuas, não se distinguia a responsabilidade civil da penal. Havia apenas um sistema unitário de ilicitude, no qual qualquer ato ilícito, em sentido amplo, poderia acarretar punições extremas – como penas corporais ou sujeição pessoal – mesmo quando o débito fosse exclusivamente patrimonial.

Conforme Dinamarco (2002) a transição da responsabilidade pessoal para a patrimonial no direito romano teve início com a *Lex Poetelia Papiria*, de 326 a.C., que, embora não tenha eliminado por completo a mentalidade vindicatória do período arcaico, representou avanço civilizatório ao proibir expressamente a morte e o acorrentamento do devedor, autorizando, em substituição, os trabalhos forçados como forma de satisfação dos créditos.

Foi, contudo, apenas no período clássico (séculos II a.C. a III d.C.) que se desenvolveu, de maneira lenta e progressiva, a noção de limitação patrimonial da responsabilidade. Esse conceito alcançou maior expressão no Direito pós-clássico (séculos IV a VI d.C.), quando se consolidou o mecanismo de expropriação judicial de bens, restrita ao montante do débito. Já se nota, nesse estágio, uma preocupação legislativa incipiente com a preservação do mínimo existencial do devedor – ainda que muito distante dos padrões atuais de dignidade humana previstos no art. 5º, XXVI, da CRFB/88 e no art. 3º da Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH).

Essa trajetória histórica revela como os mecanismos de execução civil passaram por profunda evolução, migrando das formas arcaicas de responsabilização pessoal – nas quais a liberdade e a integridade física do devedor eram comprometidas – para um sistema jurídico mais sofisticado, centrado na responsabilidade patrimonial.

Trata-se, conforme Maidame (2008), de um processo civilizatório paulatino que, superando estágios primitivos, passou a reconhecer que certos bens devem ser preservados, mesmo em sede de execução, assegurando a prevalência da dignidade da pessoa humana em sua dimensão material.

Não obstante esse avanço, um dos objetivos do presente trabalho é analisar a contradição por vezes observada entre a proteção ao mínimo existencial e a efetividade processual, demonstrando como a ampliação excessiva dessa garantia pode comprometer a eficiência da jurisdição executiva. Essa tensão torna-se evidente na aplicação da Lei n. 8.009/90, que, pela ausência de critérios valorativos objetivos, não permite a penhora de patrimônios de elevado valor, como imóveis residenciais de luxo. Tal distorção revela um desvirtuamento da finalidade original do instituto, que visa a assegurar condições básicas de subsistência, mas que, na prática, vem sendo aplicada de forma ampla e pouco criteriosa.

3 A EFETIVIDADE DO PROCESSO COMO GARANTIA DA JUSTIÇA E A EFICÁCIA NORMATIVA DOS PRINCÍPIOS NO NEOCONSTITUCIONALISMO

Garantir o acesso à justiça vai muito além de permitir que o maior número possível de pessoas ingresse em Juízo. Essa visão simplista desconsidera que a efetividade da jurisdição só existe quando as partes têm condições reais de demandar e se defender de forma adequada, segundo as garantias constitucionais.

Ademais, a efetividade da Justiça só é alcançada quando o sistema jurídico como um todo é equilibrado e justo. Como explicam Lopes, Badaró e Dinamarco (2024), a verdadeira justiça exige compreender profundamente os objetivos do sistema jurídico e, ao mesmo tempo, ser capaz de identificar suas fragilidades através da análise de casos concretos. Dessa forma, ensinam que:

Todo processo deve dar a quem tem um direito tudo aquilo e precisamente aquilo que ele tem o direito de obter. Essa máxima de nobre linhagem doutrinária constitui verdadeiro slogan dos modernos movimentos em prol da efetividade do processo e deve servir de alerta contra tomadas de posição que tomem acanhadas ou mesmo inúteis as medidas judiciais, deixando resíduos de injustiça (Lopes; Badaró; Dinamarco, 2024, p. 60).

Com efeito, a eficácia do processo demanda uma avaliação contínua dos instrumentos jurídicos utilizados, de modo a assegurar que respondam de maneira adequada às demandas sociais contemporâneas. Trata-se de assegurar um Direito responsivo, sensível às transformações sociais e capaz de adaptar-se a elas sem perder sua normatividade. Nesse contexto, conforme se demonstrará, a harmonização de princípios desempenha papel fundamental.

A partir de meados do século XX, o Direito Processual passou por significativas transformações que repercutiram em toda a metodologia jurídica. Nesse cenário, o neoconstitucionalismo emergiu como novo paradigma, consagrando a Constituição, nos termos de Didier (2025), como norma central do sistema jurídico, com eficácia imediata e independente.

Nessa fase, o formalismo jurídico, característico do paradigma positivista, é superado por uma hermenêutica constitucional mais aberta, na qual os princípios e valores constitucionais — em especial aqueles ligados aos direitos fundamentais — passam a irradiar-se de maneira vinculante sobre todo o sistema jurídico (Sarmiento, 2009).

Conforme ensinamentos de Bonavides (2004), o positivismo jurídico-estatal, de matriz formalista, cujas bases foram lançadas por Laband, desenvolvidas por Jellinek e radicalizadas por Kelsen, reduzia a Constituição a um instrumento técnico de organização do poder, pouco flexível e apolítico:

Um dos traços marcantes do positivismo jurídico-estatal [...] é abreviar as reflexões sobre a Constituição para reduzi-la a uma classificação legalista, fixada unicamente sobre o seu exame e emprego como lei técnica de organização do poder e exteriorização formal de direitos (Bonavides, 2004, p. 171).

Nessa perspectiva, o Poder Legislativo detinha ampla discricionariedade na conformação do Direito, partindo-se da premissa de que as normas é que modelavam a realidade social, e não o contrário.

O neoconstitucionalismo, contudo, representa uma significativa ruptura nesse modelo. Como assevera Didier (2025), verifica-se não apenas uma reaproximação entre Direito e Moral, mas também uma reconfiguração institucional, com a transferência de parcela do poder normativo do Legislativo e do Executivo para o Poder Judiciário. Este, por sua vez, assume um papel ativo na concretização dos preceitos constitucionais, exercendo uma função criativa na interpretação das normas à luz dos princípios fundamentais.

Como destaca Novelino (2016), o legalismo típico do positivismo jurídico foi paulatinamente substituído pela força normativa dos princípios constitucionais. Estes, que antes ocupavam um papel subsidiário, sendo invocados apenas na ausência de outras fontes de integração ou para resolver antinomias, assumiram posição de primazia no ordenamento jurídico contemporâneo.

Desta forma, os princípios constitucionais passaram a funcionar como verdadeiros limites materiais à atividade legislativa, restringindo a discricionariedade outrora quase ilimitada do legislador no período jurídico-positivista, conforme já exposto. Nesse novo modelo, como alerta Bonavides (2004, p. 288), quem decepa os princípios “arranca as raízes da árvore jurídica” – evidenciando seu caráter basilar para o sistema.

Destaca-se, portanto, que a hegemonia dos princípios é, além de formal, especialmente material, uma vez que são equiparados aos valores, fundamentos da organização do poder. Ensina, ainda, Bonavides:

As regras vigem, os princípios valem; o valor que deles se infere exprime-se em graus distintos. Os princípios, enquanto valores fundamentais, governam a Constituição, o régimen, a ordem jurídica. Não são apenas a lei, mas o Direito em toda a sua extensão, substancialidade, plenitude e abrangência (Bonavides, 2004, p. 289).

Portanto, a jurisdição, como qualquer outra atividade estatal, deve tornar concreta a Constituição, considerando-se seus princípios dotados de força estruturante. Seu objetivo é, primordialmente, efetivar os direitos e garantias fundamentais na sociedade.

4 O PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA E A TUTELA EXECUTIVA COMO DIREITO FUNDAMENTAL DO CREDOR

Conforme o art. 1º, inciso III, da CRFB/88, a dignidade da pessoa humana não é apenas um princípio, mas verdadeiro fundamento do Estado. Novelino (2016), aponta que todos possuem o direito de terem sua dignidade respeitada, independentemente de raça, gênero, idade, condição social, ou qualquer outra distinção, elevando tal princípio à estatuta de objetivo supremo da ordem jurídica.

Nessa linha, Barroso (2010, p. 2) sustenta que a dignidade humana consolidou-se como alicerce para as demais garantias fundamentais, inclusive no âmbito internacional, sendo reiteradamente mencionada em diversos documentos jurídicos globais: “No plano abstrato, poucas ideias se equiparam a ela na capacidade de seduzir o espírito e ganhar adesão unânime”. Ele ressalta ainda que a relevância desse princípio decorre de sua capacidade de sintetizar valores civilizatórios essenciais — como igualdade, liberdade, fraternidade e justiça —, visando, em última instância, a assegurar um “mínimo existencial” indispensável para o pleno exercício dos direitos fundamentais.

Esta compreensão ganha especial relevância para o presente trabalho, cujo enfoque recai sobre os princípios jurídicos, particularmente sobre aqueles envolvidos em processos executivos nos quais o único bem do devedor consiste em um imóvel de alto padrão.

4.1 A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

De acordo com o art. 8º do Código de Processo Civil (CPC), cabe ao órgão julgador assegurar e promover a dignidade da pessoa humana. Embora tal disposição possa parecer redundante, uma vez que esse princípio já figura entre os fundamentos da República, sua inclusão no CPC/2015 reforça seu caráter basilar, que não pode ser negligenciado em nenhuma esfera da atuação estatal.

Ademais, conforme destacado por Novelino (2016), nas relações entre o Estado e o indivíduo — especialmente no exercício da função jurisdicional —, deve prevalecer uma presunção em favor da pessoa e de sua personalidade. Isso implica

deveres de respeito, proteção e promoção dos meios indispensáveis a uma existência digna, impostos ao Poder Público.

Dentre esses deveres, a promoção assume especial relevância, pois consiste na obrigação de adotar medidas positivas que garantam os bens essenciais a uma vida digna - dentre eles, o bem de família - assegurando um patamar mínimo de igualdade material.

Do ponto de vista do direito material, existem, na atual legislação brasileira, dois tipos de bem de família: o voluntário, portanto, oriundo da vontade particular, regulado pelo Código Civil (CC), nos arts. 1711 a 1722, e o legal, instituído pela Lei n. 8.009/90.

O voluntário pode ser estabelecido quando o proprietário tem dois ou mais imóveis residenciais e escolhe um deles para tornar-se bem de família. A declaração deve ser formalizada por meio de escritura pública, em cartório, com a ressalva de que o valor do imóvel escolhido não pode exceder um terço do patrimônio total do declarante no momento da instituição. Assim, o bem adquire as características de impenhorável, isto é, protegido contra execuções por dívidas futuras, e de inalienável, ou seja, sua venda ou disposição livre pelo proprietário é impedida.

O bem de família legal, previsto na Lei n. 8.009/1990, dispensa as formalidades exigidas pelo CC e constitui matéria de ordem pública, uma vez que decorre diretamente da legislação. Conforme destacado por Gonçalves (2023), este diploma também regula o regime de impenhorabilidade do bem, em sua modalidade voluntária e involuntária, reforçando sua natureza protetiva:

Sendo instituidor dessa modalidade o próprio Estado, que a impõe por norma de ordem pública em defesa do núcleo familiar, independe de ato constitutivo e, portanto, de registro em cartório. Nada obsta a incidência dos benefícios da lei especial se o bem tiver sido instituído, também, na forma do Código Civil (Gonçalves, 2023, p. 237).

O imóvel protegido pela Lei n. 8.009/90 é descrito já em seu art. 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 guarnecem a casa, desde que quitados (Brasil, 1990).

Conforme já apontado, a moradia é um direito fundamental, sem o qual não se pode concretizar uma vida verdadeiramente digna. E, nesse sentido, o que parece revelar a lei é que o legislador preferiu que o direito à moradia prevalecesse sobre a garantia de crédito, possivelmente por entender que o primeiro está mais intimamente ligado à dignidade humana do que o segundo.

Dentro deste tópico, outro aspecto que merece abordagem é a evolução do conceito de família, o qual vem sendo gradativamente ampliado pela doutrina e jurisprudência, buscando maior conformidade dos princípios constitucionais às transformações sociais.

A CRFB/88 expandiu o conceito de entidade familiar para abarcar, além da família tradicionalmente concebida, a família monoparental, a união estável, a convivência entre irmãos e a união homoafetiva. Essa compreensão é reforçada pela Súmula n. 364 do STJ, que consolida a interpretação ampliativa do conceito de família: “O conceito de impenhorabilidade do bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”.

Desse modo, segundo Didier (2025), parece haver um movimento no sentido da compreensão de que a proteção ao bem de família destina-se, para além da garantia de moradia a um núcleo de pessoas, a assegurar um teto para cada indivíduo. Assis (2016) corrobora esse entendimento:

Inicialmente destinado à proteção da família, a evolução do instituto, no direito brasileiro, e a respectiva inserção no ambiente econômico contemporâneo acarretaram mudança significativa no âmbito da sua aplicação. A proteção se estendeu ao obrigado, *tout court*, haja ou não constituído família, amplitude revelada pela tutela dos bens domésticos (art. 2º, parágrafo único, da Lei 8.009/1990) da família sem imóvel residencial próprio (Assis, 2018, p. 349).

Embora a legislação não fixe um valor máximo para que um imóvel seja caracterizado como bem de família, caso a entidade familiar possua mais de uma propriedade, a impenhorabilidade recairá, exclusivamente, sobre aquela de menor valor. Ademais, segundo a Súmula n. 486 do STJ, mesmo que o imóvel não esteja ocupado pelo proprietário e sua família, sua impenhorabilidade será mantida se estiver locado a terceiros e os valores auferidos por meio dos aluguéis forem aplicados na subsistência da prole. Por outro lado, o imóvel que se encontrar integralmente desocupado não receberá proteção legal.

Cumprir, ainda, que a Súmula n. 451 do STJ autoriza a penhora da parte comercial vinculada à residência familiar, uma vez que o instituto do bem de família objetiva assegurar a moradia enquanto garantia da dignidade humana, não estendendo seu amparo, portanto, às áreas pertencentes a pessoa jurídica.

Conforme estabelece o art. 1º, parágrafo único, da Lei n. 8.009/1990, a impenhorabilidade do bem de família abrange não apenas o solo e a construção, mas também as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e os equipamentos ou móveis que guarnecem a residência, desde que quitados. É relevante destacar que o parágrafo segundo do mesmo dispositivo estende essa proteção aos bens móveis pertencentes ao locatário que guarnecem o imóvel ocupado, mesmo em casos de locação.

O artigo 3º da referida lei apresenta um rol taxativo de exceções à impenhorabilidade, sendo que algumas das hipóteses inicialmente previstas estão atualmente revogadas. Desse modo, a impenhorabilidade do bem familiar poderá ser contestada, por exemplo, em ações movidas pelos credores do financiamento imobiliário (respeitados os limites do contrato), em demandas referentes a débitos alimentícios e cobranças de tributos relativos ao imóvel. Também se aplica à execução de hipotecas constituídas pela família, ou no caso de aquisição do imóvel com recursos ilícitos.

O art. 4º, caput, estabelece que não será beneficiado pela impenhorabilidade aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé um imóvel de maior valor. A finalidade desse dispositivo é coibir condutas dolosas, impedindo que o devedor em situação de insolvência transfira a sua residência para um bem mais valioso, com o intuito de fraudar credores e obstruir a execução patrimonial. Além disso, o parágrafo segundo deste artigo dispõe que “quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis, e, nos casos do art. 5º, XXVI, da CRFB/88, à área limitada como pequena propriedade rural” (Brasil, 1990).

Parte da realidade legislativa e jurisprudencial apresentada demonstra que a impenhorabilidade do bem de família adquiriu no ordenamento jurídico brasileiro um caráter praticamente absoluto, de modo que as exceções a essa garantia são poucas e, algumas vezes, não consistem essencialmente na perda da proteção da residência contra execuções, mas na desclassificação implícita do imóvel como bem de família. Essa proteção aplica-se de forma indistinta a quaisquer execuções,

sejam civis, fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, conforme estabelece o art. 3º, caput, da Lei n. 8.009/90.

4.2 O BEM DE FAMÍLIA DE ALTO VALOR

Atualmente, a legislação brasileira não estabelece qualquer limite de valor para que um imóvel seja enquadrado como bem de família. Isso significa que a proteção à habitação familiar abrange desde as residências mais simples até as mais luxuosas.

Nesse contexto, cabe destacar a tentativa de limitar a impenhorabilidade do bem de família por meio da reforma legislativa de 2006. A Lei n. 11.382/2006, em seu projeto original, previa a restrição da impenhorabilidade a imóveis com valor de até 1000 salários mínimos, mesmo que classificados como bem de família. No entanto, o dispositivo que estabelecia essa limitação (art. 649, parágrafo 3º) foi vetado ainda em 2006.

O veto foi motivado pela intenção de preservar o princípio da impenhorabilidade do bem de família, nos moldes consagrados pela Lei n. 8.009/1990. Reconheceu-se, porém, que a proposta tinha fundamento razoável e que havia significativa divergência sobre o tema, deixando em aberto a possibilidade de novas discussões no futuro.

A doutrina, por sua vez, aponta a necessidade de diferenciar o tratamento dado à residência que garante o direito básico à moradia e aos imóveis de luxo. Como observa Arenhart (2008, p.3): “É inquestionável que a perda da residência familiar gera elevado risco de que a família fique desalojada, o mesmo não se podendo dizer da arrecadação do imóvel suntuoso, que pode bem ser substituído por outro, de menores proporções.”.

Sob a ótica do senso comum, percebe-se clara reprovação social em relação aos devedores que, mesmo inadimplentes, mantêm um padrão de vida luxuoso, ostentando bens valiosos. Evidencia-se, assim, um conflito entre dois direitos fundamentais: de um lado, a proteção da dignidade do devedor e seu direito à moradia, de outro, o legítimo interesse do credor em receber o crédito devido.

4.3 A TUTELA EXECUTIVA COMO DIREITO FUNDAMENTAL DO CREDOR

Nos termos do art. 5º, inciso XXXV, da CRFB/1988, “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito” (BRASIL, 1988). Trata-se do direito fundamental de acesso à justiça, que tem por escopo assegurar aos indivíduos a possibilidade de terem seus interesses tutelados pelo Estado, o qual se encontra constitucionalmente impedido de se eximir do dever de julgar as demandas que lhe forem submetidas.

Ademais, exige-se que a jurisdição seja capaz de tutelar de forma efetiva os interesses em conflito, pois, conforme ensina Marinoni (2017), o direito de ação não se resume à mera expectativa de obter uma sentença que reconheça o direito material, mas, requer, antes de tudo, uma decisão que possa ser concretamente cumprida.

Deste modo, a mais correta conceituação do direito de ação, segundo o renomado processualista, é o de acesso a instrumentos processuais adequados, aptos a assegurar a realização prática do direito material. Com efeito, na maioria das vezes, a simples declaração judicial mostra-se insuficiente para satisfazer a pretensão do autor, transformando a sentença em um mero ato formal, desprovido de efetividade.

A título de exemplo, conforme informações obtidas do relatório “Justiça em Números 2024”, elaborado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), verifica-se a existência de 78 milhões de processos aguardando julgamento em primeira instância até o final de 2023, sendo 56,5% destes referentes a processos em execução (Brasil, 2024). Tais dados revelam um cenário de grave congestionamento do sistema judiciário, demonstrando a carência de uma tutela jurisdicional executiva adequada e efetiva.

A execução é o meio pelo qual se concretiza a satisfação do crédito, originalmente garantido de forma genérica pelo patrimônio do devedor. Para Santos (2015), é impossível separar execução e tutela do direito, uma vez que a escolha do meio executivo adequado está intimamente ligada com a efetividade da jurisdição. Portanto, a técnica executiva não constitui mero formalismo, mas condição sem a qual não poderá o direito material ser verdadeiramente perseguido.

Já a penhora, para Theodoro Júnior (2016), é um ato de afetação por meio do qual certos bens do insolvente sujeitam-se à execução. Em outras palavras, significa

dizer que, na ausência de cumprimento voluntário da obrigação assumida, o processo executivo tornará possível a realização forçada do pagamento.

Além de assegurar o juízo, a penhora promove a individualização dos bens do insolvente, pois o ordenamento jurídico veda expressamente o enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) e impede que o patrimônio do devedor seja sacrificado além da proporção da dívida não adimplida. Trata-se de um mecanismo limitador, que seleciona quais bens estarão (ou não) sujeitos à constrição judicial.

Diante desse quadro, constata-se a existência de um conflito real entre duas garantias constitucionais fundamentais: o direito à moradia, enquanto corolário do princípio da dignidade da pessoa humana, e o direito à tutela executiva efetiva essencial à satisfação dos legítimos interesses creditícios. Esta tensão decorre, conforme ensina Neves (2017), do próprio propósito das regras de impenhorabilidade, que atuam como mecanismos de contenção à busca ilimitada da satisfação executiva.

Nesta perspectiva, considerando a natureza praticamente absoluta da proteção conferida ao bem de família no ordenamento brasileiro, que é indiferente ao valor do imóvel, verifica-se que o atual sistema jurídico consagra a prevalência do direito social à moradia sobre o direito patrimonial ao crédito. Dessa premissa, decorrem duas possíveis vias de solução: a aplicação da técnica da ponderação de princípios pelos magistrados, mediante análise que considere as peculiaridades do caso concreto, ou a alternativa legislativa, através de reforma normativa. Ambas as opções apresentam desafios específicos, o que demonstra a imperiosa necessidade de harmonizar o direito com a realidade econômica e social, seja no âmbito jurisdicional, seja na inovação legal.

5 COLISÃO DE PRINCÍPIOS E O POSTULADO DA PROPORCIONALIDADE

É cediço que todo ordenamento jurídico pode conter normas flagrantemente injustas. Parece ser o caso da Lei n. 8.009/90, que, ao desconsiderar o padrão do bem de família que merece ser protegido, acaba por resguardar imóveis de alto valor mesmo quando estes poderiam servir tanto para quitação integral das dívidas assumidas quanto para a aquisição de residência alternativa de menor valor, mas igualmente adequada para garantir o direito à moradia do executado e sua família.

Nesse contexto, Didier (2025), apresenta o exemplo elucidativo de um devedor que possui como único bem uma residência de valor elevado, e cuja dívida corresponde a quarenta por cento do valor do imóvel. Na hipótese, a alienação judicial do bem de família permitiria não apenas a satisfação integral do crédito, mas também a aquisição de moradia digna alternativa, demonstrando a possibilidade de conciliação entre os interesses em conflito.

Como solução para tais casos, Maidame (2008) propõe o afastamento da aplicação da norma legal que se revelar manifestamente injusta, devendo o magistrado recorrer aos princípios constitucionais que, por serem axiologicamente superiores, prevalecem sobre as regras ordinárias. Essa abordagem, alinha-se à perspectiva neoconstitucional, apresentada no início deste trabalho, que preconiza a conformidade necessária do ordenamento jurídico aos principais fundamentos da CRFB/88, superando a visão formal-positivista que presumia a justiça automática das normas decorrentes do normal processo legislativo.

Para a implementação dessa solução, mostra-se essencial a aplicação do postulado da proporcionalidade, que permite a ponderação concreta dos bens jurídicos em conflito. O afastamento da norma legal em casos específicos não representa ruptura com ordenamento, mas sim a correta adequação do sistema jurídico às exigências da justiça material, mediante a retirada de eficácia de disposição legal que, no caso concreto, revela-se desprovida de razoabilidade.

Ao examinar a possibilidade de relativização da proteção legal ao bem de família de alto valor à luz da proporcionalidade impõe-se uma análise cuidadosa dos três elementos constitutivos deste postulado: a adequação, a necessidade e a proporcionalidade em sentido estrito, segundo Ávila (2008).

Quanto à adequação, verifica-se se a medida busca harmonizar dois direitos fundamentais igualmente relevantes: de um lado, a garantia do direito social à

moradia digna; de outro, a efetividade do direito patrimonial ao crédito. A solução mostra-se adequada na medida em que a venda judicial do imóvel de luxo permitiria ao mesmo tempo a satisfação integral da obrigação e a aquisição de residência alternativa condizente com as reais necessidades habitacionais do devedor e sua família, sem prejuízo ao exercício estrito do direito de habitação.

No que se refere à necessidade, a medida revela-se como alternativa menos gravosa para conciliar os interesses conflitantes. A manutenção irrestrita da proteção ao bem familiar de alto valor, sem qualquer ponderação quanto à razoabilidade do benefício, acaba por produzir situação de evidente desproporção, na qual o devedor mantém padrão habitacional incompatível com sua situação financeira à custa do não pagamento de obrigações legítimas. A relativização da impenhorabilidade, nestes casos específicos, mostra-se necessária justamente por permitir a preservação de ambos os direitos fundamentais em jogo: o credor vê seu direito satisfeito, enquanto o devedor mantém acesso à moradia adequada, ainda que em padrão mais modesto.

Por fim, no que concerne ao exame da proporcionalidade em sentido estrito, constata-se se o grau de importância da medida justifica plenamente as restrições impostas. Em primeiro lugar, é crucial destacar que não há efetiva supressão do direito à moradia, mas sim sua adequação a padrões razoáveis, compatíveis com a real necessidade de proteção. Assim, a eventual substituição de imóvel suntuoso por residência mais simples não significa violação ao núcleo essencial do direito fundamental à moradia, mas sua conformação ao princípio da dignidade humana em sua acepção objetiva. Em segundo plano, mesmo considerando a existência de possível restrição, esta se mostra plenamente justificada quando confrontada com a alternativa de completa aniquilação do direito do credor, situação que acarretaria, inclusive, grave violação à própria função social do contrato.

Entretanto, analisando-se o histórico jurisprudencial relativo ao tema, percebe-se que a regra da impenhorabilidade do bem de família tem sido aplicada de maneira quase intransigível, com decisões não raramente unânimes nos tribunais superiores do Brasil. Constata-se também que são solitárias as manifestações de ministros que defendem a relativização desse instituto com base na ponderação principiológica, especialmente em casos envolvendo imóveis de alto valor patrimonial. Além disso, verifica-se que as decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) fundamentam-se, em sua maior parte, na observância estrita aos

precedentes consolidados, os quais refletem uma orientação conservadora e legalista.

Esse cenário tem levantado debates sobre se a via mais adequada para a solução do problema não seria uma reforma legislativa, de modo que a alteração do texto legal obrigasse os magistrados a proferirem decisões mais equânimes.

Nesse contexto, além do já mencionado art. 649, parágrafo 3º, da Lei n. 11.382/2006 - que foi vetado -, cabe destacar o Relatório Final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pelo anteprojeto de revisão do Código Civil, o qual propõe a penhora de até 50% dos imóveis considerados de alto padrão em sede de execução. Essa proposta tem sido bem recebida por parte da doutrina, que argumenta que a ponderação casuística de princípios pelos juízes poderia gerar insegurança jurídica.

Conforme sustenta Sundfeld (2014), o uso generalizado de princípios "com fins justos e de contornos vagos" para afastar a incidência da lei pode ser perigoso, pois substitui normas formalmente estabelecidas por meio de um processo legislativo democrático por critérios discricionariamente criados pelos magistrados.

Por outro lado, a ponderação de princípios ainda parece ser a solução mais adequada para lidar com o tema, não apenas devido à atual ausência de legislação que regule de forma mais justa o regime de impenhorabilidade do bem de família, mas pelo fato de a situação envolver questões socioeconômicas complexas que, não raramente, transcendem a previsão legal. O mencionado anteprojeto de revisão do Código Civil ilustra essa dificuldade, uma vez que, embora autorize a penhora parcial da residência de alto padrão, não trouxe em seu bojo qualquer dispositivo que definisse o que caracterizaria um imóvel como tal.

Ademais, ainda que se estabelecesse um parâmetro legal valorativo para classificar um imóvel como luxuoso, esse critério ainda poderia ser injusto, se aplicado indiscriminadamente. Isso porque, além das variações regionais no valor dos imóveis, é necessário considerar fatores como inflação e valorização no mercado imobiliário, os quais tornariam qualquer limite estabelecido rapidamente defasado, exigindo atualizações constantes no padrão definido.

5.1 APRESENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ SOBRE O TEMA E A “QUASE MUDANÇA”

Conforme já mencionado, ao analisar a jurisprudência do STJ acerca da possibilidade de penhora do bem de família de alto valor, nota-se que a corte tem adotado, predominantemente, uma interpretação afeita à literalidade da norma, compreendendo não ser possível estabelecer distinções onde a legislação não as prevê. Ademais, o STJ tem reiterado que a proteção dada pela Lei n. 8.009/90 constitui norma cogente, com princípios de ordem pública, sendo passível de afastamento apenas se comprovada, no caso concreto, alguma das hipóteses elencadas nos incisos do artigo 3º do referido diploma legal. Esse entendimento jurisprudencial pode ser identificado nos julgados colacionados abaixo¹. Apesar disso, vale mencionar que muitos Tribunais de Justiça têm apresentado entendimento favorável à penhora do imóvel de alto padrão, contrariando, portanto, a visão solidificada na corte superior.²

Como contraponto, merece análise o julgamento do Recurso Especial n. 1.351.571/SP, que, segundo Lustosa (2016), representou um momento de “quase mudança” na jurisprudência do STJ quanto à interpretação tradicionalmente consolidada acerca da impenhorabilidade de bens de família de elevado valor patrimonial.

O litígio originou-se de ação de cobrança ajuizada pela Associação dos Proprietários dos Loteamentos Recanto dos Pássaros I e II em face de Mônica de Almeida Rocha e Anthony Wong, visando ao ressarcimento de despesas de manutenção e beneficiação do condomínio, no valor de R\$ 17.625,64 (dezessete mil

¹ PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRETENSÃO DE PENHORA. IMÓVEL DE LUXO. IRRELEVÂNCIA. AUSÊNCIA DE EXCEÇÃO PARA AFASTAR SUA IMPENHORABILIDADE. 1. A respeito da impenhorabilidade de bem imóvel de luxo, o Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de que “a Lei nº 8.009/90 não estabelece qualquer restrição à garantia do imóvel como bem de família no que toca a seu valor nem prevê regimes jurídicos diversos em relação à impenhorabilidade, descabendo ao intérprete fazer distinção onde a lei não o fez” (AgRg no REsp 1.397.552/SP) (Brasil, 2016). E ainda: PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. PROTEÇÃO. IMÓVEL DE ALTO VALOR. IMPENHORABILIDADE. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, “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 nº 8.009/90” (AgInt no AREsp 2.107.604/SP, cf. AgInt no AREsp 2.179.277/SP) (Brasil, 2024).

² EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO À PENHORA. TESE DE BEM DE FAMÍLIA. DECISÃO AGRAVADA QUE DIFERIU A ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO PARA DEPOIS DA AVALIAÇÃO DO BEM, ANTE A POSSIBILIDADE, EM TESE, DE QUE O PRODUTO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL POSSA ASSEGURAR A AQUISIÇÃO DE OUTRA MORADIA DIGNA PARA O DEVEDOR. MANUTENÇÃO. Diante da possibilidade, em tese e a princípio, de que o imóvel, ainda que venha a ser reconhecida sua qualidade de bem de família, possa ser alienado judicialmente, assegurando-se ao devedor a aquisição de nova moradia digna com o produto obtido, deve ser mantida a determinação de sua avaliação. Agravo não provido. (São Paulo, 2024).

seiscentos e vinte e cinco reais e sessenta e quatro centavos). Findo o processo de conhecimento, na fase de cumprimento de sentença, os executados mantiveram-se inertes quanto à satisfação obrigacional.

Ante a mora, a associação requereu a penhora do único imóvel residencial pertencente à executada, sustentando tratar-se de propriedade luxuosa e invocando o argumento de que a Lei n. 8.009/1990 não teria por escopo assegurar padrões elevados de vida a devedores inadimplentes. O juízo de primeiro grau, no entanto, rejeitou tal tese, aplicando de forma rigorosa a literalidade do art. 1º da referida lei, ainda que diante da comprovada suntuosidade do bem.

Tal decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), que firmou entendimento no sentido de que a impenhorabilidade do bem de família, nos termos do dispositivo legal mencionado, não permitiria exceções fundadas no valor patrimonial do imóvel, uma vez configurado como residência única da família.

Em sede de recurso especial, o STJ – por maioria na Quarta Turma – manteve a orientação das instâncias inferiores, reafirmando a impenhorabilidade do bem independentemente de seu valor econômico, com base no princípio constitucional da proteção à moradia familiar como núcleo essencial da organização social.

Entretanto, em contraste com o entendimento majoritário, os Ministros Luís Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti formularam posicionamento dissidente, propondo uma releitura do instituto da impenhorabilidade do bem de família que considerasse as transformações socioeconômicas contemporâneas. Em seu voto, o Ministro Salomão desenvolveu consistente argumentação jurídica questionando a razoabilidade de manter proteção absoluta a imóveis de alto padrão enquanto o devedor, possuidor de expressivo patrimônio, mantém-se em situação de inadimplemento perante seus credores.

O magistrado deixou claro, com isso, que não pretendia adotar a tese de que o bem de família de alto valor seria sempre passível de penhora, mas, sim, sustentou a necessidade de uma análise casuística das demandas com base no critério da razoabilidade. Nesse sentido, assevera:

A moderna jurisprudência deve percorrer o caminho que leva a humanização do direito, outorgando ao magistrado uma tarefa que transcende automática aplicação da Norma, mas, ao revés, que exige o

emprego de uma hermenêutica teleológica que há muito superou o dogmatismo literal e impensado (Brasil, 2016).

Apesar de vencidos, os votos dos ministros Salomão e Gallotti continuam a suscitar, entre legisladores e juristas, profunda reflexão sobre a relativização da impenhorabilidade do bem de família de alto valor, na medida em que buscam harmonizá-la com os princípios constitucionais, em sintonia com as premissas do neoconstitucionalismo. Além disso, vale mencionar, conforme destacou Lustosa (2016), após exame do REsp 1.351.571/SP, que, mesmo aqueles ministros que votaram contra a penhora do bem, concordaram com a necessidade de estipular limites para a proteção da residência familiar de alto valor; entretanto, a maioria compreendeu que isso só poderia acontecer por meio de lei, posicionamento que merece críticas, como se demonstrará adiante.

5.2 A PROTEÇÃO AO BEM DE FAMÍLIA LUXUOSO A PARTIR DE UMA ANÁLISE ECONÔMICO-JURÍDICA

Até o presente momento, buscou-se evidenciar que, embora fundado no princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, o regime jurídico de proteção ao bem de família, tal como previsto no ordenamento brasileiro, mostra-se sujeito a distorções significativas quando interpretado unicamente sob a ótica da literalidade legal. Tal disfunção decorre da ausência de critérios que levem em consideração o valor econômico do imóvel, o que pode resultar na proteção de residências de elevado padrão em detrimento do legítimo interesse do credor em ver satisfeita a sua pretensão executiva.

Entretanto, por tratar-se de uma matéria complexa, atravessada por múltiplas variáveis de cunho social e econômico, a simples fixação de parâmetros objetivos pela lei pode não ser suficiente para abarcar todas as nuances do problema, podendo, inclusive, agravar situações de injustiça.

A estipulação de um valor máximo uniforme para caracterização do bem como "de família", possivelmente desconsideraria as evidentes disparidades regionais do mercado imobiliário nacional. Paralelamente, a adoção de critérios baseados exclusivamente na metragem do imóvel poderia conferir proteção indevida a bens de alto valor situados em zonas urbanas valorizadas. Soma-se a isso a ausência de mecanismos que permitam a atualização periódica deste parâmetro, o que, diante

da inflação e da dinâmica de valorização imobiliária, faria com que tais critérios se tornassem rapidamente obsoletos. Sobre essa discussão, argumentou o ministro Marco Buzzi ao proferir o seu voto (vencedor) no REsp 1.351.571/SP, mencionado na seção anterior:

Indaga-se: O que é considerado bem de alto valor? Qual o patamar monetário a ser utilizado? O valor venal do imóvel, a quantia estipulada pelo mercado imobiliário, o critério pessoal do credor ou do julgador? Certamente, não fosse o tema tão intrigante e com inúmeros vetores econômicos, sociais, desenvolvimentistas, já se teria estipulado, inclusive, o imposto sobre grandes fortunas, porém nesse campo as indagações são as mesmas: O que é considerado grande fortuna? Qual o patamar monetário a ser considerado? etc. Como é sabido, o Brasil é um país continental, para cada região e localidade os critérios e padrões afetos tanto a valores necessários para a sobrevivência digna do ser humano como aqueles referentes ao mercado imobiliário são absolutamente diversos (Brasil, 2016).

Diante desse cenário, propõe-se a adoção de uma hermenêutica jurídica essencialmente casuística para a resolução dos conflitos submetidos ao Poder Judiciário atinentes a esta matéria, permitindo que os magistrados, mediante a ponderação criteriosa dos princípios constitucionais e das normas legais, alcancem soluções mais justas e adequadas à especificidade de cada caso. Ao mesmo tempo, sabe-se que parte da doutrina alerta para os riscos inerentes dessa abordagem, destacando que o ativismo judicial exacerbado pode gerar significativa insegurança jurídica na medida em que as decisões passariam a depender, em última instância, da discricionariedade do julgador, em prejuízo da previsibilidade e objetividade do sistema jurídico.

Capelletti (1999, p.33), em sua obra "Juízes Legisladores?", rebate essa crítica ao promover uma análise acerca da natureza criativa da atividade jurisdicional, sustentando que a interpretação e conformação do direito são atribuições intrínsecas à função do magistrado. O autor argumenta que todo exercício hermenêutico envolve inevitavelmente um componente discricionário, aspecto que se torna particularmente relevante no controle de constitucionalidade e nos casos que envolvem direitos sociais e coletivos.

Nessa mesma linha, Nonet e Selznick (2010, p. 161) afirmam que "o foco da interpretação jurídica deve recair sobre os padrões sociais e arranjos institucionais que obstaculizam a consecução dos fins legais", defendendo um direito cada vez

mais responsivo, capaz de atender eficazmente às demandas sociais por meio da correta compreensão de sua finalidade última: a promoção da justiça.

Cumprido destacar que os padrões institucionalmente estabelecidos, especialmente aqueles oriundos do processo legislativo, nem sempre alcançam êxito em produzir os resultados justos esperados, por frequentemente não levarem em conta variáveis que só podem ser melhor analisadas na concretude dos casos particulares. Desse modo, impõe-se uma compreensão da legalidade que transcenda os meros formalismos burocráticos.

No que diz respeito à penhorabilidade do bem de família de alto valor (hipótese que não encontra previsão expressa no ordenamento jurídico pátrio), torna-se evidente o descompasso acima mencionado e a nítida ausência de razoabilidade em se permitir, por mero apego à letra da lei, a manutenção de propriedades luxuosas por devedores inadimplentes sob o pretexto de se assegurar o direito à moradia e a dignidade humana, em completo detrimento da tutela executiva efetiva.

Nessa seara, a análise econômica do direito (corrente teórica inicialmente desenvolvida nos Estados Unidos) desponta como relevante ferramenta metodológica para auxiliar os juízes no processo decisório. Isso porque, considerando-se os riscos de insegurança jurídica, busca-se fundamentar as decisões em critérios de racionalidade econômica, superando a dicotomia entre proteção do devedor e direitos do credor. Trata-se de aplicar o raciocínio econômico à ponderação judicial, incorporando conceitos como eficiência alocativa, custos de transação e equilíbrio de Pareto, permitindo avaliar os impactos concretos das decisões judiciais e conferindo maior previsibilidade ao processo decisório.

Segundo Posner (2010), um dos principais expoentes da AED, a maximização da riqueza deve servir como critério orientador das decisões judiciais, especialmente nos casos que envolvem conflitos entre direitos fundamentais. A partir dessa perspectiva, é necessário analisar de que maneira determinada norma jurídica produz efeitos na realidade, constatando se o instrumental jurídico adotado efetivamente concretiza os fins desejados pela regulação. Em outros termos, trata-se de orientar a atuação do Poder Judiciário na alocação dos efeitos produzidos pelos princípios e normas do ordenamento de modo a maximizar sua eficácia social.

Assim, considerando não apenas a finalidade da Lei n. 8.009/90, mas também os valores e princípios constitucionais pertinentes, conclui-se que o objetivo do instituto da impenhorabilidade do bem de família é assegurar o direito à moradia como o mínimo existencial para o exercício do estrito direito de habitação - finalidade que pode ser plenamente atendida por imóveis de padrão mais modesto. Contudo, como a legislação vigente não estabelece distinções, garantindo a impenhorabilidade tanto de residências humildes quanto de propriedades luxuosas (desde que constitua o único imóvel do devedor), incumbe ao juiz promover uma ponderação criteriosa que permita alocar os efeitos da norma de maneira que atenda ao fim originalmente almejado.

Nesse sentido, ainda que se admita estar havendo eventual limitação ao exercício do direito fundamental à moradia, é imperativo avaliar os efeitos globais decorrentes de uma decisão que autoriza a penhora parcial do bem de família de alto valor. Conforme argumenta Ronald Coase em seu artigo *The problem of the social coast*, publicado em 1960, o exercício de um direito implica necessariamente, a restrição de outro, razão pela qual a análise deve concentrar-se no balanço agregado dos efeitos dessa alocação.

Sob essa perspectiva, conclui-se que a pretensão de assegurar de forma absoluta e irrestrita um direito acarreta, inevitavelmente, distorções na garantia de outros, demandando uma ponderação entre perdas e ganhos com base em uma escolha racional. Tal escolha fundamenta-se nos postulados econômicos da escassez e do custo de oportunidade, amplamente reconhecidos pela doutrina como pilares da análise econômica do direito. Nas palavras de Araújo (2005):

[...] uma escolha é racional na medida em que se centra numa comparação subjetiva, mas desapaixonada, de custos e benefícios implicados nas várias alternativas abertas à opção – podendo designar-se por utilidade ponderada o resultado dessa comparação (a ponderação, a pesagem, de ganhos e perdas) (Araújo, 2005, p. 19).

Dessa forma, a aplicação da AED poderia contribuir para o enfrentamento das denominadas "demandas de valor esperado negativo", conforme elucidam Fux e Bodart (2020):

O efetivo ajuizamento de demandas de valor esperado negativo chama a atenção do ponto de vista da teoria econômica, pois parece contrariar a racionalidade dos agentes. De um lado, o autor não ajuizaria a ação porque isso causaria um prejuízo a si próprio; sabendo disso, o réu, por sua vez, não firmaria qualquer tipo de acordo. (Fux; Bodart, 2020, p. 89)

Observa-se que essa compreensão assume particular relevância no contexto da discussão sobre a possibilidade de penhora do bem de família de alto valor, gerando significativas repercussões socioeconômicas, por exemplo, no que concerne à concessão de crédito por instituições financeiras. Ilustrativamente, caso as financeiras não possuam expectativas razoáveis de recuperação de seus ativos em processos executivos, tenderão a restringir a oferta de crédito e a elevar as taxas de juros como mecanismo de compensação pelo risco aumentado.

Portanto, embora esse modelo de racionalidade seja alvo de críticas, especialmente pela constatação de que, diante de problemas complexos, os indivíduos agem com racionalidade limitada, ele ainda se apresenta como um parâmetro válido para justificar uma atuação mais proativa do Poder Judiciário em demandas que envolvam um bem de família luxuoso. Ao ser convocado a deliberar sobre a matéria, o magistrado deve considerar a noção de escassez e estar ciente de que, em determinados casos, precisará realizar escolhas trágicas, sacrificando, ainda que parcialmente, bem jurídicos legalmente considerados como relevantes, mas cuja manutenção integral, no caso concreto, não atenderá à finalidade legal em sua acepção mais ampla e aos princípios constitucionais que fundamentam a ordem jurídica.

5.3 ALGUNS CRITÉRIOS A SEREM UTILIZADOS COM BASE NA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO

Considerando a aplicação da AED como instrumento hermenêutico capaz de auxiliar os magistrados na superação das distorções decorrentes da aplicação da atual legislação do bem de família no caso concreto, propõe-se a adoção de um modelo que leve em conta certos parâmetros.

O primeiro deles é o valor do bem. Esse aspecto constitui-se como elemento central a ser examinado na aplicação do postulado da proporcionalidade, pois, embora a fixação de parâmetros valorativos estanques e uniformes apresente desafios consideráveis, o critério estabelecido pela Lei n. 11.382/2006, que limitou a impenhorabilidade a imóveis de valor não superior a 1.000 salários mínimos, mostra-se como uma referência razoável, já que, conforme destacado por Moraes (2025), imóveis de alto padrão costumam situar-se na faixa de R\$ 1 milhão a R\$ 1,5

milhão. Ademais, em municípios de menor porte, esse limite poderia ser reduzido, a fim de adequar-se à realidade socioeconômica local.

Ainda, outros três parâmetros merecem consideração, como (i) a razão dívida/valor do bem, (ii) a subutilização do espaço habitacional e (iii) a comprovada desproporção patrimonial.

Tome-se como exemplo uma dívida de R\$ 3 milhões em face de um imóvel avaliado em R\$ 5 milhões. Conforme destacado anteriormente, a doutrina já reconhece a razoabilidade da penhora parcial do bem, e a AED demonstra que essa solução é economicamente eficiente e socialmente justa, dada a sua capacidade de harmonizar o direito ao crédito e à moradia digna. Assim, caso o magistrado constate que o passivo do executado ultrapassa em cerca de 60% o valor de mercado do imóvel, tal cenário já pode indicar a viabilidade da penhora, porque evidencia não apenas o comprometimento financeiro do devedor, mas também a incoerência da manutenção de um patrimônio luxuoso, que se deterioraria rapidamente. Nesse contexto, a alienação judicial poderia reservar de 30% a 40% do produto líquido da venda para a aquisição de um imóvel compatível com o mínimo existencial na mesma região pelo executado, conforme os índices oficiais.

No que concerne à subutilização do espaço habitacional, esse fator pode figurar como importante critério a ser examinado na relativização da impenhorabilidade da residência familiar cuja metragem por pessoa exceda significativamente os padrões regionais considerados razoáveis. Conforme McCarthy (2020), a média brasileira de área útil por habitante é de aproximadamente 24 m², variando de acordo com a densidade demográfica – sendo geralmente menor em capitais e centros urbanos devido à verticalização.

Diante disso, imóveis suntuosos com áreas manifestamente subutilizadas, como uma residência de 200 m² ocupada por apenas duas pessoas em uma região onde a média é de 30 m² por indivíduo, podem indicar não apenas a dispensabilidade da manutenção integral do bem, mas também uma afronta ao princípio da função social da propriedade, previsto no art. 5º, inciso XXIII, da CRFB/88.

Nesse cenário, uma análise econômico-jurídica poderia propor uma destinação mais adequada ao imóvel subutilizado. Por exemplo, seria possível calcular o custo de oportunidade social, comparando o valor locativo da área ociosa com o montante necessário para garantir moradia digna proporcional ao núcleo

familiar. O excedente poderia, então, ser direcionado ao adimplemento obrigacional do devedor, assegurando um uso mais justo e eficiente do patrimônio.

O último critério, que considera a desproporção patrimonial comprovada, está intimamente relacionado ao disposto no art. 4º da Lei n. 8.009/90. Nesse sentido, alguns parâmetros podem ser adotados para que o magistrado identifique a conduta dolosa do devedor que, de má-fé, adquire uma residência de valor superior ao seu patrimônio declarado. Nesse contexto, se o valor venal do imóvel exceder, por exemplo, mais de cinco vezes o patrimônio líquido declarado do executado, tal discrepância poderá indicar origem ilícita do bem, impondo-se ao devedor o ônus de comprovar que a aquisição não foi fraudulenta. Esse mecanismo visa a coibir a utilização estratégica do regime de impenhorabilidade do bem de família para fins de elisão executiva.

Destaca-se que os padrões apresentados não têm o objetivo de esgotar a aplicação e a potencialidade da AED na resolução de demandas judiciais envolvendo a execução de bens de família de alto valor, podendo ser subdivididos ou revistos para melhor adequação ao caso concreto. Ao mesmo tempo, esses parâmetros oferecem, pelo menos em um primeiro momento, uma base analítica sólida e indispensável para que o magistrado decida sobre a manutenção da impenhorabilidade do imóvel familiar luxuoso.

O critério da razão entre a dívida e o valor do bem aplica a AED ao buscar eficiência econômica na execução, equilibrando a satisfação do crédito e a preservação do mínimo existencial. Já a aferição da subutilização do espaço habitacional reflete a análise econômico-jurídica, confrontando os custos de oportunidade social e incentivando o uso eficiente da propriedade, além de coibir externalidades negativas decorrentes da retenção de patrimônio ocioso. Por fim, o exame da desproporção patrimonial comprovada maximiza a tutela executiva, impedindo que condutas fraudulentas obstruam a cobrança de débitos, considerando os custos negativos da má-fé e alinhando-se à racionalidade econômica que fundamenta a AED. Dessa forma, cada critério funciona como um filtro de eficiência, harmonizando justiça distributiva e otimização de recursos.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não obstante a evolução proporcionada pela dogmática neoconstitucional na efetivação dos direitos fundamentais, mediante a irradiação da eficácia normativa da CRBF/1988 sobre todo o ordenamento jurídico, ainda existem legislações que, por certas deficiências, não logram concretizar plenamente a justiça almejada. A Lei n. 8.009/90 é emblemática nesse aspecto, pois, ao não estabelecer critérios valorativos para a qualificação do bem de família, estendeu o regime de impenhorabilidade tanto a imóveis modestos quanto à propriedade de alto padrão, gerando distorções na aplicação do instituto.

A defesa da relativização da impenhorabilidade do bem de família por este trabalho baseia-se no entendimento de que a legislação tem por escopo assegurar o direito fundamental à moradia, e não proteger patrimônios elevados ou manter um padrão de vida luxuoso por parte do devedor. Nesse contexto, é razoável que aquele que assume obrigações patrimoniais esteja sujeito a restrições de mesma natureza em caso de inadimplemento, desde que preservado o seu mínimo existencial. Essa perspectiva equilibra os interesses em jogo, evitando tanto o abuso por parte do credor, que poderia buscar a satisfação irrestrita do crédito, quanto a utilização indevida da proteção legal por parte de devedores que detêm bens de valor significativo.

Ademais, a efetiva tutela executiva representa uma garantia fundamental do credor, amparada no princípio constitucional do acesso à justiça. Esse direito não se limita ao mero reconhecimento formal do crédito por meio de uma sentença, mas abrange a garantia de que, uma vez demonstrado o direito material, o Estado empregará todos os meios jurídicos necessários para assegurar sua realização prática. Em outras palavras, o acesso à justiça não se esgota na proclamação abstrata do direito, mas exige instrumentos processuais eficazes que permitam ao credor obter, de fato, a satisfação de seu crédito, em conformidade com as normas e princípios que regem a execução civil.

Conforme demonstrado, não obstante o posicionamento favorável de célebres doutrinadores, a jurisprudência dominante não considera possível a relativização do instituto, a não ser nas hipóteses previstas no próprio diploma legal, sobretudo porque a lei não realizou distinção à proteção em relação ao valor do imóvel.

Assim, muito embora a reforma legislativa pareça, inicialmente, ser a solução mais adequada para lidar com o problema, ela também enfrenta limitações práticas, sobretudo no que diz respeito à dificuldade de fixar parâmetros objetivos e uniformes capazes de atender às diversas demandas judiciais em âmbito nacional. Nesse sentido, defende-se uma atuação mais proativa do Poder Judiciário, com base no princípio da proporcionalidade, de modo harmonizar, casuisticamente, o direito à moradia digna e o legítimo interesse do credor na satisfação de seu crédito.

Para tanto, sugere-se uma interlocução entre o direito e a economia, conforme proposto pela ferramenta metodológica da AED, valendo-se de conceitos como escassez, custos de oportunidade e eficiência alocativa para fundamentar escolhas racionais que transcendem a mera literalidade da lei. Assim, torna-se possível assegurar a realização do propósito original da legislação, em consonância com os valores constitucionais.

Por meio da AED, o juiz pode avaliar os custos sociais e econômicos decorrentes da manutenção de um imóvel subutilizado ou desproporcional ao patrimônio do devedor, considerando, ao mesmo tempo, o interesse do executado e o de seus credores. Isso não exclui a possibilidade de fixação de um critério valorativo pelo magistrado, que é central para o enquadramento de imóveis na categoria de “alto padrão”, como tentou propor a lei 11.382/2006. Não se trata, portanto, de substituir os princípios jurídicos por critérios meramente utilitaristas, mas de incorporar à decisão judicial uma perspectiva de eficiência, ponderando fatores como a relação entre o valor da dívida e o do imóvel, a utilização efetiva do espaço habitacional e eventuais desequilíbrios patrimoniais. Dessa forma, a segurança jurídica é preservada não pela rigidez da interpretação legal, mas pela aplicação de critérios transparentes e economicamente racionais, capazes de refletir a complexidade inerente a conflitos que envolvem direitos fundamentais.

As consequências desse enfoque são múltiplas e benéficas, como maior facilidade na concessão de crédito, já que as instituições financeiras terão mais confiança na recuperação de ativos em execução; redução das taxas de juros e estímulo à responsabilidade fiscal, desencorajando endividamentos irresponsáveis; realocação de recursos ociosos, como imóveis de alto valor subutilizados, mitigando desigualdades regionais e a especulação imobiliária; e, acima de tudo, a preservação da dignidade da pessoa humana, assegurando o direito fundamental à

moradia por meio de soluções habitacionais mais adequadas às suas reais necessidades.

Apesar de a jurisprudência do STJ demonstrar que essa abordagem ainda é incipiente nas cortes do país, com poucos precedentes nesse sentido, tal caminho parece ser o mais adequado para lidar com a atual legislação e o seu descompasso com a realidade de muitas demandas apresentadas em juízo.

Portanto, conclui-se que, na ausência de uma solução legislativa ideal, cabe ao Poder Judiciário, por meio de uma interpretação sistemática e teleológica, promover a justiça no caso concreto, alinhando a aplicação da Lei n. 8.009/90 aos princípios constitucionais que a fundamentam.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Fernando. **Introdução à Economia**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2005.

ARENHART, Sérgio Cruz. A Penhorabilidade de Imóvel de Família de Elevado Valor e de Altos Salários. **Revista Páginas de Direito**, Porto Alegre, ano 8, nº 790, 25 de junho de 2008. Disponível em: <https://www.paginasdedireito.com.br/index.php/artigos/64-artigos-jun-2008/6025-a-penhorabilidade-de-imovel-de-familia-de-elevado-valor-e-de-altos-salarios>. Acesso em: 17 jun. 2025.

ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 20. ed. São Paulo: RT, 2018.

AVILA, Humberto. **Teoria dos Princípios**: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 8. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo**: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 2024. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, DF: Presidência da República, 30 mar. 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 07 jun. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 05 jun. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e a outros assuntos. Brasília, DF: Presidência da República, 5 dez. 2006. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/111382.htm. Acesso em: 17 jun. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, DF, 17 mar. 2015. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 02 jun. 2025.

BRASIL. Senado Federal. **Relatório Final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão atualização do Código Civil**. 2024. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/assessoria-de-imprensa/arquivos/anteprojeto-codigo-civil-comissao-de-juristas-2023_2024.pdf. Acesso em: 14 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). **Agravo Interno em Recurso Especial nº 2.091.536/SP**. Processo Civil. Agravo Interno em Recurso Especial. Bem de família. Proteção. Imóvel de alto valor. Impenhorabilidade. Rel. Ministro Raul Araújo. Brasília, 20 de maio de 2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2694884107/inteiro-teor-2694884115>. Acesso em: 15 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 907.573/SP**. Agravo interno no agravo em recurso especial. Pretensão de penhora. Imóvel de luxo. Irrelevância. Acórdão que concluiu não se tratar de imóvel suntuoso. Ausência de exceção para afastar sua impenhorabilidade. Revisão. Impossibilidade. Súmulas n. 7 e 83/STJ. Agravo improvido. Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Brasília, 20 setembro de 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/3470365138>. Acesso em: 15 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). **Recurso Especial nº 1.351.571 - SP (2012/0226735-9)**. Ementa: Recurso especial. Cumprimento de sentença em ação de cobrança por despesas de manutenção e melhorias de 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). Rel. Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 27 de setembro de 2016. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 11 nov. 2016. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201202267359&dt_publicacao=11/11/2016. Acesso em: 16 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 364**. O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas. Brasília, DF, 31 out. 2008. Disponível em: <https://arquivocidadao.stj.jus.br/index.php/sumula-364>. Acesso em: 09 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 451**. É legítima a penhora da sede do estabelecimento comercial. Brasília, DF, 21 jun. 2010. Disponível em: <https://arquivocidadao.stj.jus.br/index.php/sumula-451>. Acesso em 15 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 486**. 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. Brasília, DF, 01 ago. 2012. Disponível em: <https://arquivocidadao.stj.jus.br/index.php/sumula-486-2>. Acesso em: 15 jun. 2025.

CAPPELLETTI, Mauro. **Juízes Legisladores?** Tradução de Carlos Alberto Álvaro de Oliveira. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 1999.

COASE, Ronald. The problem of the social cost. **The Journal of Law and Economics**, Chicago, v. 3, p. 1-44, Oct. 1960. p. 44. Disponível em: https://www.jstor.org/stable/724810?seq=1#page_scan_tab_contents. Acesso em: 20 jun. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Relatório Justiça em Números 2024**. Brasília: CNJ, 2024. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2025/04/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 17 jun. 2025.

DIDIER JUNIOR, Fredie *et al.* **Curso de direito processual civil**: volume 5: execução. 14. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPODIVM, 2024.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Execução civil**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

FUX, Luiz; Bruno Bodart. **Processo Civil e Análise Econômica**. 1ª ed. Editora Forense, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito de família. 20. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2023. v. 6.

LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho; BADARÓ, Gustavo Henrique Righi Ivahy; DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria Geral do Processo**. 35. ed. Salvador: JusPodivm, 2024.

LUSTOSA, Paulo Franco. De volta ao bem de família luxuoso: comentários sobre o julgamento do recurso especial nº 1.351.571/SP. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 10, n. 4, 2016. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/48..> Acesso em: 17 jun. 2025.

MAIDAME, Márcio Manoel. **Impenhorabilidade e direitos do credor**: biblioteca em homenagem ao professor Arruda Alvim. Curitiba: Juruá, 2008.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIEIRO, Daniel. **Curso de Processo Civil**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. v. 1.

MCCARTHY, Niall. Demografia do isolamento: como a área residencial por pessoa é importante. **Forbes Brasil**, 2020. Disponível em: <https://forbes.com.br/colunas/2020/03/demografia-do-isolamento-como-a-area-residencial-por-pessoa-e-importante/>. Acesso em: 26 jul. 2025.

MORAES, Luanda. O que são imóveis de alto padrão e como eles se diferenciam no mercado. **Revista Exame**, 2025.. Disponível em: <https://exame.com/mercado-imobiliario/o-que-sao-imoveis-de-alto-padrao-e-como-eles-se-diferenciam-no-mercado/>. Acesso em: 08 ago. 2025.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. 9. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

NONET, Philippe; SELZNICK, Philip. **Direito e sociedade: a transição ao sistema jurídico responsivo**. Rio de Janeiro: Revan, 2010.

NOVELINO, Marcelo. **Curso de Direito Constitucional**. 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2016.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org>. Acesso em: 4 jun. 2025.

POSNER, Richard. **A Economia da Justiça**. Tradução Evandro Ferreira e Silva. São Paulo. Editora WMF Martins Fontes, 2010.

SANTOS, Leonardo Moreira. **A relativização da impenhorabilidade de bens e o direito fundamental à tutela executiva efetiva no processo civil brasileiro**. 2015. 145 f. Dissertação (Mestrado) Universidade Católica de Pernambuco. Recife, 2015. Disponível em: <http://tede2.unicap.br:8080/handle/tede/567>. Acesso em 18 jun. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2338345-88.2024.8.26.0000**. Execução de título extrajudicial. Penhora de bem imóvel. Impugnação à penhora. Tese de bem de família. Decisão agravada que deferiu a análise da impugnação para depois da avaliação do bem, ante a possibilidade, em tese, de que o produto da alienação judicial possa assegurar a aquisição de outra moradia digna para o devedor. Manutenção. Relatora: Sandra Galhardo Esteves. 12ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, 19 de dezembro de 2024. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2024/12/50C7CC5238D6BF_penhorabemdefamiliatjsp.pdf. Acesso em: 18 ago. 2025.

SARMENTO, Daniel. O neoconstitucionalismo no Brasil: riscos e possibilidades. **Revista Brasileira de Estudos Constitucionais**, Belo Horizonte, v. 3, n. 9, p. 95-133, jan./mar. 2009. Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/5869>. Acesso em 15 jun. 2025.

SUNDFELD, Carlos Ari. **Direito Administrativo para Céticos**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. 57. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 3.