

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2025**

(Do Sr. MARCELO CRIVELLA)

Altera as Leis nºs 8.009, de 29 de março de 1990, que *dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família*, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que *institui o Código Civil*, para dispor sobre incidência de impenhorabilidade.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** A Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que *dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família*, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º.....

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições de caráter tributário devidas em função do imóvel familiar;

.....” (NR)

**Art. 2º** A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que *institui o Código Civil*, passa avigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio.

.....” (NR)

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



## JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 8.009, de 1990, prescreve, salvo as hipóteses nela contidas, a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, em relação às dívidas contraídas pelos cônjuges, pais ou filhos proprietários que nele residam, revestindo-o da condição de *bem de família*.

Tal proteção mostra-se coerente com a consagração constitucional da **proteção especial do Estado devida à entidade familiar (CRFB, art. 226)**, garantia que legitima a restrição ora proposta do alcance da penhorabilidade do bem de família, especificando expressamente que, na hipótese aventada, essas exceções referem-se apenas e unicamente às dívidas tributárias, colocando as dívidas de contribuição de condomínio fora do alcance da penhora e da execução.

A necessidade do aperfeiçoamento legislativo que é proposto advém do **conflito de interpretações** sobre o tema. **A primeira** defende que as taxas condominiais estão incluídas nas exceções de impenhorabilidade, ou seja, podem, sim, ensejar a imposição do gravame ao bem de família. Pondera-se, em síntese, que o inciso IV do art. 3º da Lei 8009, deve ser interpretado extensivamente, de modo que o vocábulo *contribuições*, nele encartado, alcance as de natureza tributária e as condominiais. Consigna-se, ainda, que a interpretação restritiva levaria a um enriquecimento sem causa do condômino inadimplente proprietário de apenas um imóvel.

A **segunda corrente** discente desse entendimento e assevera a impenhorabilidade do bem de família por dívida de condomínio, com esteio nas seguintes razões:

- I. o inciso IV do art. 3º Lei 8009 é **norma excepcional em um subsistema de exceção**, que prejudica o proprietário do único imóvel destinado à residência da família, devendo, portanto, ser interpretado restritivamente;
- II. **a questão é de política legislativa**, vez que, o legislador, agente político competente, não desejou, pelo menos não



expressamente, inserir as contribuições condominiais no texto da citada Lei. Destarte, não caberia aos supostos *legisladores a posteriori*, imiscuírem-se na competência de Poder Legislativo, para criar hipótese jurídica não prevista pela lei.

Com efeito **CARLOS MAXIMINIANO**, em sua clássica obra ***Hermenêutica e Aplicação do Direito***, afirma que sofrem exegese estrita as disposições que impõem limites ao exercício normal dos direitos sobre as coisas. Encontram-se, portanto, sob a orientação desse princípio, as normas que autorizam qualquer tipo de expropriação.

Assim, além do preceito geral de que **as exceções devem ser sempre interpretadas restritivamente**, ainda quando venham a beneficiar o sujeito, o autor proclama a construção hermenêutica restrigente das normas para os casos que prejudicam o indivíduo.

Assim, o inciso IV, art. 3º, da Lei nº 8009, não pode permanecer com a *abertura* da sua atual redação. Ademais, como, em nosso sistema constitucional, apenas ao Poder Legislativo é dado positivar condutas, conferindo direitos e impondo deveres aos cidadãos, mister que estabeleçamos, no presente caso, o adequado e inescusável alcance do dispositivo em pauta, o que, para não contrariar a lógica que decerto o presidiu, consistente na homenagem à **proteção especial da família pelo Estado (CRFB, art. 226)**, significa impedir a penhorabilidade por dívidas contraídas junto ao condomínio do único imóvel destinado à moradia do núcleo familiar.

Deveras, a distorção interpretativa estabelecida pela atual redação da norma tem reverberado no Poder Judiciário, dando azo a decisões conflitantes, cuja repercussão é a indesejada insegurança jurídica.

Prova disso é o estabelecido pela **Súmula 364 do STJ**, de que **o imóvel residencial do devedor é impenhorável, desde que seja a residência permanente do devedor e de sua família**, em mesmo passo que, recentemente, a mesma Corte decidiu que **o proprietário do imóvel gerador**



**de débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado, mesmo não tendo figurado no polo passivo da ação de cobrança<sup>1</sup>.**

A controvérsia é de tal ordem que perpassa ao Parlamento, criando a **convivência impossível de regra específica de exceção** (do art. 3º, art. 4º, da Lei nº 8.009), **com outra geral de concessão** (do Código Civil<sup>2</sup>), a exigir a **necessária harmonização a cargo do Congresso Nacional**, o que se pretende através deste Projeto.

A alteração urge, porquanto milhares de demandas aguardam essa *pacificação legislativa*, o que justifica concitar os nobres Pares a aprovarem com a necessária celeridade.

Sala das Sessões, em        de        de 2025.

Deputado MARCELO CRIVELLA  
(Republicanos/RJ)

---

<sup>1</sup> REsp 1829663

<sup>2</sup> CC de 2002, Art. 1.715. *O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio.*

