



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal *Paulo Abi-Ackel*

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2025

(Do Sr. Paulo Abi-Ackel)

Modifica a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para corrigir distorções e desvios na aplicabilidade do instituto da Impenhorabilidade do Bem de Família em imóveis de valor vultoso para possibilitar a penhora parcial.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei modifica a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para corrigir distorções e desvios na aplicabilidade do instituto da Impenhorabilidade do Bem de Família em imóveis de valor vultoso para possibilitar a penhora parcial.

Art. 2º. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º.....

VIII - para execução de dívidas, fica permitida a penhora de imóvel único, desde que considerado de alto padrão, sendo, reservado, entretanto, o equivalente a 50% da arrematação para aquisição de outro imóvel, de modo a manter sua dignidade e direito à moradia.

§1º Considera-se imóvel de alto padrão àquele cujo preço de mercado supere a quantia de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

§2º O valor de que trata o parágrafo anterior deverá ser atualizado anualmente com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro índice que venha a substituí-lo.

§3º A atualização será realizada no mês de janeiro de cada ano, com base na variação acumulada do IPCA no exercício anterior.” (NR)





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal *Paulo Abi-Ackel*

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

JUSTIFICAÇÃO

Existe no país um claro desvio de finalidade do instituto da proteção ao bem de família que tem sido utilizado por pessoas milionárias, não raramente de forma estratégica, para ficarem impunes à inadimplência por meio da transferência de todo o seu patrimônio para um único imóvel de alto valor como estratégia para impedir que seja atingido por penhora.

A Revista Conjur de 6 de outubro de 2024 abordou essa problemática por meio de matéria de Fernanda Sfair Rodrigues e este projeto de lei tem por objetivo coibir abusos.

Essa distorção foi traduzida pela a 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao autorizar a penhora parcial de um imóvel de valor vultoso, avaliado em R\$ 24 milhões de reais (vinte e quatro milhões), não obstante esse imóvel tivesse natureza de bem de família, pois era utilizado como moradia pelos seus proprietários. Nas palavras do relator do acórdão, o Desembargador Ademir Modesto de Souza:

“Se a proteção conferida pela Lei nº. 8.009/90 é a preservação de um patrimônio mínimo, visando à garantia de um mínimo existencial necessário para tornar efetiva a dignidade da pessoa humana, **cumpra indagar se essa proteção se estende a um imóvel de valor declarado de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), valor que, por certo, suplanta o patrimônio total da grande maioria dos brasileiros.** A resposta, à evidência, é negativa, já que nenhuma pessoa, ainda que integrante do topo da pirâmide econômica da sociedade, **necessita de um imóvel nesse valor para a preservação de sua dignidade como pessoa humana**”. (Agravo de Instrumento Nº 2075933-13.2021.8.26.0000, Rel. Ademir Modesto de Souza, décima sexta Câmara de Direito Privado do TJ/SP, julgado em 08/06/2021).





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal *Paulo Abi-Ackel*

É coerente o entendimento de que há necessidade de restringir a imunidade do bem de família à constrição judicial, a fim de garantir um mínimo existencial necessário à preservação da dignidade da pessoa humana. A título de exemplo e utilizando uma análise por analogia, podemos citar o artigo 1.711 do Código Civil, que limitou a possibilidade de instituição voluntária de bem de família a 1/3 do patrimônio do instituidor, nos seguintes termos:

Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

De igual maneira, consta no artigo 1.715, parágrafo único, do mesmo diploma legal, ao dispor sobre a hipótese de penhora do bem de família por dívidas provenientes de tributos relativos ao prédio ou de despesas de condomínio, que é necessário o resguardo de quantia suficiente para a aquisição de outro imóvel que garanta o sustento da família. Isso demonstra claramente o objeto da proteção, reafirmando que o valor a ser garantido é a dignidade da pessoa humana e o mínimo existencial. Contudo, como leciona o professor e Ministro do Supremo Tribunal Federal, Luis Roberto Barroso, “a atitude do intérprete jamais poderá ser a mera abordagem conceitual ou semântica do texto”.

Ora, se a legislação já admite exceções à impenhorabilidade do bem de família em razão de dívidas tributárias e condominiais (art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/1990), não há justificativa plausível para que imóveis de alto padrão gozem de proteção absoluta, sobretudo quando seu valor revela evidente desproporcionalidade frente à dívida executada.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem reiterado que a proteção conferida ao bem de família, embora ampla, não é absoluta, admitindo exceções em hipóteses legalmente previstas, como nas aqui citadas.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal *Paulo Abi-Ackel*

A proteção absoluta de imóveis de alto padrão eleva o risco das operações de crédito, o que se reflete em taxas mais altas para toda a população, inclusive para quem não possui patrimônio relevante, bem como para aqueles economicamente mais vulneráveis. Infelizmente, o uso desvirtuado da regra de impenhorabilidade do bem de família como instrumento de blindagem patrimonial tem se espalhado pelo país. Há um caso analisado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo no qual o imóvel avaliado em R\$ 7 milhões de reais não pôde ser vendido, mesmo diante de uma dívida de **R\$ 2 milhões**, sob o argumento de ser bem de família (Agravo de Instrumento nº 2075933-13.2021.8.26.0000). Outros casos se avolumam pelo país.

Acreditamos que nossa proposta contribui para coibir e desestimular esse tipo de conduta e, ao mesmo, tempo preservar as pessoas de bem. Diversos doutrinadores defendem a necessidade de revisão da legislação, justamente por entenderem que o atual modelo incentiva uma inadimplência estratégica por meio da blindagem patrimonial, beneficiando uma pequena casta e prejudicando os bons pagadores com taxas mais elevadas, socializando, portanto, os custos da prática indevida.

Há uma maneira de se equilibrar essas relações, assegurando a dignidade familiar ao se garantir a aquisição de imóvel de valor inferior nesses casos.

Esperamos receber o apoio dos nobres colegas em torno dessa proposta que, sem dúvida, precisa ser discutida por esta Casa.

Sala das Sessões, 22 de setembro de 2025.

Deputado PAULO ABI-ACKEL

PSDB-MG

