



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 377, DE 2026 **(Do Sr. Marcelo Crivella)**

Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para assegurar a impenhorabilidade do bem de família ainda que a entidade familiar tenha sido constituída posteriormente à constituição de garantia hipotecária.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE
PREVIDÊNCIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL, INFÂNCIA, ADOLESCÊNCIA E
FAMÍLIA E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2026

(Do Senhor MARCELO CRIVELLA)

Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para assegurar a impenhorabilidade do bem de família ainda que a entidade familiar tenha sido constituída posteriormente à constituição de garantia hipotecária.

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 as seguintes alterações, renumerando-se o seu parágrafo único do art. 1º como § 1º:

“Art. 1º

§ 2º A proteção conferida por esta Lei estende-se às entidades familiares constituídas posteriormente à aquisição do imóvel ou à constituição de garantia real sobre o bem, desde que este sirva efetivamente de residência à família.

§ 3º Para os fins desta Lei, considera-se entidade familiar aquela reconhecida nos termos do art. 226 da Constituição Federal, inclusive as constituídas por casamento, união estável ou por qualquer dos pais e seus descendentes.

§ 4º A impenhorabilidade do bem de família subsiste ainda que a entidade familiar tenha sido constituída posteriormente à constituição da garantia real, desde que



o imóvel seja utilizado como residência da família, observado o disposto no art. 3º desta Lei.

.....
 Art. 3º

V-A – A exceção prevista no inciso V do caput somente se aplica quando comprovado que o crédito garantido por hipoteca beneficiou efetivamente a entidade familiar que reside no imóvel, cabendo ao credor o ônus de tal demonstração, nos termos do art. 373, §1º do Código de Processo Civil.

.....

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem por objetivo aperfeiçoar a proteção conferida pela Lei nº 8.009, de 1990, que disciplina a **impenhorabilidade do bem de família**, ao **estender** expressamente **essa garantia às situações em que a entidade familiar foi constituída após a prestação de garantia hipotecária** sobre o imóvel que serve de residência.

A proposta legislativa inspira-se em recente decisão proferida pela **Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça**, que reconheceu, POR UNANIMIDADE, a **impenhorabilidade de imóvel residencial mesmo quando a união estável e o nascimento de filho ocorrerem após a constituição da hipoteca¹**.

A **Constituição Federal** conferiu **especial proteção à família**, reconhecida como base da sociedade e destinatária de proteção especial do

¹ REsp nº 2.011.981/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, **julgado em 09/12/2025**.



Estado (art. 226, caput). O constituinte originário inovou ao ampliar o conceito de entidade familiar para além do casamento, reconhecendo expressamente a união estável (art. 226, § 3º) e a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes (art. 226, § 4º).

Esta ampliação conceitual reflete a compreensão de que a família, em suas múltiplas configurações, constitui o **núcleo fundamental para o desenvolvimento da pessoa humana e para a proteção de sua dignidade**. Não por acaso, o **direito à moradia** foi elevado à categoria de **direito social fundamental** pela **Emenda Constitucional nº 26/2000**, que inseriu a moradia no rol do **art. 6º da Constituição Federal**.

O constituinte originário, ao dedicar capítulo específico à **família (Capítulo VII do Título VIII)**, estabeleceu um verdadeiro **microsistema de proteção que se irradia por todo o ordenamento jurídico**. Essa proteção especial manifesta-se em diversos dispositivos constitucionais: **a) fundamento da sociedade**: a família é reconhecida como base da sociedade, merecedora de especial proteção do Estado (art. 226, caput); **b) pluralidade de formas**: o reconhecimento da união estável e da família monoparental como entidades familiares protegidas (art. 226, §§ 3º e 4º) demonstra que a proteção estatal não se vincula a formas rígidas, mas à realidade afetiva e existencial; **c) planejamento familiar**: a garantia constitucional do planejamento familiar como livre decisão do casal, fundado na dignidade da pessoa humana e na paternidade responsável (art. 226, § 7º); **d) proteção da criança e do adolescente**: o dever da família, da sociedade e do Estado de assegurar à criança, ao adolescente e ao jovem, **com absoluta prioridade**, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária (art. 227, caput).

Essa arquitetura constitucional demonstra que **a proteção da família** não é meramente instrumental, mas **representa valor** em si mesmo, **intrinsecamente ligado à dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da CRFB)**. Por essa razão, **o direito à moradia digna da entidade familiar deve prevalecer sobre interesses meramente patrimoniais**, ainda que legítimos.



O Brasil é signatário de diversos **tratados internacionais que estabelecem a proteção da família como direito humano fundamental**, os quais, nos termos do art. 5º, § 2º, da Constituição Federal, integram o bloco de constitucionalidade:

- a) **Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948)**: o art. 16.3 estabelece que *a família é o núcleo natural e fundamental da sociedade e tem direito à proteção da sociedade e do Estado*;
- b) **Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos** (ratificado pelo Brasil em 1992): o art. 23.1 dispõe que *a família é o elemento natural e fundamental da sociedade e terá o direito de ser protegida pela sociedade e pelo Estado*;
- c) **Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais** (ratificado pelo Brasil em 1992): o art. 11.§1. reconhece *o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas*;
- d) **Convenção Americana sobre Direitos Humanos - Pacto de San José da Costa Rica** (ratificado pelo Brasil em 1992): O art. 17.1 estabelece que *a família é o elemento natural e fundamental da sociedade e deve ser protegida pela sociedade e pelo Estado*;
- e) **Protocolo Adicional à Convenção Americana sobre Direitos Humanos em Matéria de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais - Protocolo de San Salvador** (ratificado pelo Brasil em 1996): o art. 15.1. garante o direito à constituição e proteção da família.

Esses instrumentos internacionais, incorporados ao ordenamento jurídico brasileiro, estabelecem o dever estatal de conferir proteção efetiva à família, o que inclui assegurar-lhe moradia digna. A execução de dívidas contraídas antes da formação da entidade familiar, com a consequente expulsão dos membros da família de sua residência, viola frontalmente esses compromissos internacionais assumidos pelo Brasil.

A Lei nº 8.009, de 1990, ao instituir a impenhorabilidade do bem de família, visou proteger não o devedor em relação às suas dívidas, mas o direito fundamental à moradia da entidade familiar. Como bem destacou o Ministro Humberto Gomes de Barros, do **STJ**, em julgamento histórico, **a interpretação**



teleológica do Art. 1º da Lei 8.009/90 revela que a norma não se limita ao resguardo da família. Seu escopo definitivo é a proteção de um direito fundamental da pessoa humana: o direito à moradia².

A **jurisprudência do STJ** tem evoluído no sentido de ampliar o alcance da proteção conferida pelo instituto do bem de família, reconhecendo que: **a)** a proteção estende-se a pessoas solteiras, separadas e viúvas (Súmula 364/STJ); **b)** em caso de separação do casal, cada ex-cônjuge constitui nova entidade familiar, desdobrando-se a proteção em quantos imóveis venham a residir membros da família (REsp 272.742/PR, REsp 121.797/MG, REsp 218.377/ES, REsp 1.126.173/MG); **c)** a proteção pode alcançar mais de um imóvel do devedor quando destinados à residência de membros de sua família, dado o conceito amplo de entidade familiar (AgInt no REsp 2.164.107/SC, AgInt no REsp 1.810.434/DF); **d)** A proteção legal pode desdobrar-se para alcançar múltiplos imóveis e situações que venham a se consolidar supervenientemente à concessão da garantia, como a formação de entidade familiar posterior à penhora (AgInt no AREsp 1.158.338/SP).

No entanto, **persistem decisões em sentido contrário nas instâncias ordinárias**, como ocorreu no caso que motivou o REsp nº 2.011.981/SP, em que o Tribunal de Justiça de São Paulo negou a proteção do bem de família ao argumento de que a hipoteca foi constituída antes da formação da entidade familiar. Essa **divergência jurisprudencial gera insegurança jurídica e pode resultar na desproteger famílias em situação de vulnerabilidade. O presente Projeto visa, portanto, uniformizar o entendimento jurisprudencial, conferindo-lhe força normativa** e afastando interpretações restritivas que contrariam o espírito protetivo da Lei nº 8.009, de 1990.

Por isso, **o Projeto** se assenta nas seguintes **razões**:

1. Proteção do núcleo familiar: a constituição de uma família e o nascimento de filhos são eventos que transformam radicalmente a situação existencial de uma pessoa. Não é razoável que o companheiro ou cônjuge superveniente, assim como os filhos nascidos após a constituição da garantia,

² **REsp 182.223/SP**



suportem as consequências patrimoniais de negócio jurídico do qual não participaram e que foi celebrado antes mesmo de a entidade familiar existir.

2. Prevalência do direito fundamental à moradia: o direito à moradia, enquanto direito social fundamental, deve prevalecer sobre interesses meramente patrimoniais do credor, especialmente quando a dívida não foi contraída em benefício da entidade familiar. **A perda da residência familiar pode ter consequências devastadoras para o desenvolvimento de crianças e adolescentes**, violando o **princípio da proteção integral** estabelecido no art. 227 da Constituição Federal.

3. Impossibilidade de exigência de diligência prévia: não é razoável impor ao futuro cônjuge ou companheiro o ônus de investigar a existência de eventuais ônus ou gravames sobre o imóvel de seu futuro parceiro como condição para a obtenção do direito à proteção legal. **As relações familiares fundam-se na confiança e na afetividade, não em diligências cartoriais prévias.**

4. Proteção das crianças e adolescentes: os filhos do devedor, nascidos após a constituição da hipoteca, têm direito próprio e autônomo à proteção do bem de família, não podendo ser penalizados por negócios jurídicos realizados antes de seu nascimento. O princípio da proteção integral da criança e do adolescente (art. 227 da CF/88) exige que se assegure a esses sujeitos de direitos a manutenção de sua residência familiar.

5. Harmonização com a jurisprudência do STJ: a alteração legislativa proposta apenas positivara entendimento já consolidado no Superior Tribunal de Justiça, conferindo maior segurança jurídica e evitando interpretações divergentes nas instâncias ordinárias.

6. Distribuição equitativa do ônus probatório: a proposta estabelece que cabe ao credor demonstrar que o crédito garantido por hipoteca beneficiou efetivamente a entidade familiar, invertendo o ônus da prova previsto no art. 373, I, do CPC. Essa inversão justifica-se porque o credor possui melhores condições de demonstrar a destinação dos recursos mutuados, ao passo que a família frequentemente desconhece os detalhes das operações financeiras realizadas.



Eventual objeção de que a proposta geraria insegurança ao mercado de crédito não prospera, pelos seguintes motivos: **a)** as instituições financeiras dispõem de mecanismos de avaliação de risco e podem exigir garantias complementares ou seguros específicos; **b) a proposta não invalida a hipoteca constituída**, mas apenas estabelece que ela não poderá ser executada quando o imóvel servir de residência à entidade familiar, salvo se comprovado benefício ao núcleo familiar; **c)** o sistema jurídico já admite diversas limitações à execução de garantias reais em favor de direitos fundamentais (por exemplo, impenhorabilidade de salários, benefícios previdenciários, instrumentos de trabalho); **d)** A estabilidade das relações familiares e a proteção da moradia constituem valores superiores que justificam a limitação pontual do direito de crédito.

A família, em suas múltiplas configurações, é a base da sociedade e merece proteção especial do Estado, conforme determina a Constituição Federal e os tratados internacionais de direitos humanos dos quais o Brasil é signatário. O direito fundamental à moradia não pode ser sacrificado em razão de negócios jurídicos celebrados antes da formação da entidade familiar, sob pena de violação da dignidade da pessoa humana e dos direitos das crianças e adolescentes.

Trata-se de aperfeiçoamento necessário da Lei nº 8.009, de 1990, em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e com os valores fundamentais consagrados em nossa Constituição.

Por essas razões, contamos com o apoio dos nobres Pares para a aprovação desta importante proposição legislativa.

Sala das Sessões, de fevereiro de 2026

Deputado Federal MARCELO CRIVELLA
(Republicanos/RJ)





CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

CONSTITUIÇÃO DE 1988	https://www2.camara.leg.br/legin/fed/consti/1988/constituicao-1988-5-outubro-1988322142-norma-pl.html
LEI Nº 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990	https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1990/lei-8009-29-marco-1990-366074-normapl.html
LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002	https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2002/lei-10406-10-janeiro-2002-432893norma-pl.html

FIM DO DOCUMENTO