

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO

BEM HIPOTECADO — POSSIBILIDADE

RESUMO

- Trata-se de execução de dívida garantida por cédula rural pignoratícia e hipotecária, não se achando o imóvel hipotecado sob a tutela da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Ao contrário, este próprio diploma legal admite, por exceção, a penhorabilidade do bem de família, quando dado em hipoteca, segundo seu art. 3º, V. - Por outro lado, os apelados não fizeram qualquer prova de que preenchem os requisitos do art. 5º, XXVI, da Constituição Federal, para que ficassem imunes à penhora, isto é, que o imóvel rural é trabalhado pela família e que o débito decorre da sua atividade produtiva, este assim conceituado por CELSO RIBEIRO BASTOS: "E, finalmente, o débito há de decorrer de sua atividade produtiva, elemento este também de não fácil configuração, uma vez que o débito pode ter sido contraído com vistas à atividade produtiva e, no entanto, o fator de insolvência não residir propriamente nesta." ("Comentários à Constituição do Brasil", Saraiva, 1989, 2º vol., pág. 140). - Assumindo os riscos do contrato e renunciando ao benefício legal da impenhorabilidade do imóvel, por isso que o deram em garantia hipotecária, não podem os apelados eximir-se da execução invocando normas legais que não mais os amparam. Ac. de 13-02-1996 Arquivo do EMFOR - TJ/2.641 EMFOR 569 EMENTA: - A impenhorabilidade do bem de família instituída pela Lei 8.009/90 não retroage para excluir da penhora parte do patrimônio que já estava comprometido para garantia de pagamento de débito anterior, respeitando-se, assim, o direito adquirido do credor. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Até a promulgação da Lei 8.009/90, o direito pátrio previa a instituição de bem de família sob forma voluntária, regulada pelos arts. 70 e 73 do CC. A referida lei extinguiu tal forma de instituição criando outra, involuntária ou legal, que, ressalvadas as hipóteses previstas em seus arts. 3º e 4º, alcança o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, e os bens nele existentes, ou apenas estes últimos, quando a família mora em prédio locado. - Certo é que a instituição do bem de família sempre pôde ser impugnada pelos credores se viesse a comprometer o pagamento dos compromissos assumidos pelo devedor que o instituiu, para tanto existindo procedimento previsto na Lei 6.015/73 (arts. 260 e 265), de modo que não se pode admitir que a lei nova, criando o bem de família legal, incida retroativamente para afastar um direito que antes já era assegurado ao credor, ou seja, o de impedir a impenhorabilidade de bem que daria ensejo ao descumprimento de compromissos assumidos pelo devedor. - De outra parte, se o patrimônio do devedor responde por suas dívidas, é direito do credor conservar esse patrimônio, valendo-se de ações, como a pauliana, para afastar atos fraudatórios praticados pelo devedor, não podendo, assim, a lei nova pôr a salvo da constrição judicial bens do devedor, quando antes o credor já tinha direito à conservação do patrimônio desse mesmo devedor, para garantir o recebimento de seu crédito. - Estabelece o art. 6.º da LICC que a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada, dispondo o seu § 2.º que "consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por ele, possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixo, ou condição preestabelecida inalterável, a arbítrio de outrem". - Por conseguinte, a Lei 8.009/90 não pode ter efeito retroativo para excluir da penhora parte do patrimônio que já estava comprometido para garantia de pagamento de débito anterior, salvo se o devedor possui outros bens penhoráveis, quando então haverá não o cancelamento, mas a substituição da penhora que recaiu sobre o bem de família, mantendo-se a preleção dela resultante. - Independentemente de já haver ou não penhora, a Lei 8.009/90 só pode alcançar dívidas contraídas após a sua edição. Naquelas anteriormente assumidas, como acontece no caso em exame, o patrimônio do devedor tem de responder por elas, ainda que restrito ao imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar. - Consoante ensinamento de DONALDO ARMELIN, "para que a impenhorabilidade

prevista nessa mesma Lei 8.009/90 possa atuar nos processos que derivem de obrigações pecuniárias do devedor, contraídas antes do advento desse diploma legal, mister se faz que este não apenas comprove estarem os bens penhorados encartados entre os previstos no art. 1º, dessa mesma lei, como também que existem outros

EMENTA

Em se tratando de bem de família hipotecado, pode ser penhorado.