

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## MORA DO PROMITENTE COMPRADOR

Recurso REsp 57.606/  
Tribunal STJ  
Relator BARROS MONTEIRO

### LOCATÁRIA QUE MORA SOZINHA — APLICAÇÃO DA LEI

#### RESUMO

- Pelo que se verifica dos autos, o eg. Tribunal "a quo", em processo de execução de débitos locativos, julgou legal a penhora que recaiu sobre bem de família da locatária - móveis guarnecedores da residência -, ao argumento de que, morando esta sozinha, apesar de separada judicialmente e ter recebido a guarda de seus filhos, não logrou atender ao conceito de entidade familiar inscrito no art. 1º da Lei nº 8.009/90. - De início, afasta-se a apreciação da indigitada ofensa ao art. 659, § 2º do CPC, eis que, apesar de opostos embargos declamatórios, o tema não foi enfrentado pelo tribunal "a quo", não tendo o recurso especial, por sua vez, apontado o maltrato ao art. 535 da Lei Processual, carecendo o inconformismo, portanto, do necessário prequestionamento. - Todavia, no que pertine ao conceito de entidade familiar, note-se que a interpretação teleológica conduz ao inarredável entendimento de que a disposição dos arts. 1º da Lei nº 8.009/90 e 226, § 4º, inclui as diferentes modalidades de constituição familiar espelhadas pela sociedade, não se podendo olvidar a proteção legal ao núcleo familiar constituído pela pessoa solteira, separada, viúva, etc, ainda que, excepcionalmente, vivam estas sozinhas. Com efeito, não soa razoável o juízo de que, instantaneamente, por exemplo, em razão de óbito ou de separação do casal, ou do afastamento do filho que residia com um dos pais, o que antes constituía uma entidade familiar, passe a não mais suprir este conceito. Na hipótese, a interpretação do art. 1º da Lei nº 8.009/90 há que ser deduzida com prevalência de sua finalidade social, exegese que deve se sobrepor a mera interpretação literal de seus dispositivos. - Conquanto os precedentes infra indicados não apresentem integral similitude com a questão, evidenciam que esta Eg. Corte, ao interpretar a norma protetiva do bem familiar, tem registrado marcada observância a sua finalidade social, ampliando o conceito de entidade familiar, "verbis": "EXECUÇÃO - BEM DE FAMÍLIA. Ao imóvel que serve de moradia às embargantes, irmãs e solteiras, estende-se a impenhorabilidade de que trata a Lei nº 8.009/90." (REsp. 57.606/MG, Relator Ministro Fontes de Alencar, DJ de 15-05-95). "EXECUÇÃO - EMBARGOS DE TERCEIRO - LEI Nº 8.009/90 - IMPENHORABILIDADE - MORADIA DA FAMÍLIA - IRMÃOS SOLTEIROS. Os irmãos solteiros que residam no imóvel comum constituem uma entidade familiar e por isso o apartamento onde moram goza da proteção de impenhorabilidade, prevista na Lei nº 8.009/90, não podendo ser penhorado na execução de dívida assumida por um deles. Recurso conhecido e provido." (REsp. 159.851/SP, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 22-06-98). "RESP - CIVIL - IMÓVEL - IMPENHORABILIDADE - A Lei nº 8.009/90, art. 1º precisa ser interpretada consoante o sentido social do texto. Estabelece limitação à regra draconiana de que o patrimônio do devedor responde por suas obrigações patrimoniais. O incentivo à casa própria proteger as pessoas, garantido-lhes o lugar para morar. Família, no contexto, significa instituição social de pessoas que se agrupam, normalmente por laços de casamento, união estável, ou descendência. Não se olvidem ainda os ascendentes. Seja o parentesco civil ou natural. Compreende ainda a família substitutiva. Nessa linha, conservada a tecnologia da norma, o solteiro deve receber o mesmo tratamento. Também o celibatário é digno dessa proteção. E mais. Também o viúvo, ainda que seus descendentes hajam constituído outras famílias, e como, normalmente acontecem, passam a residir em outras casas. "Data venia", a Lei nº 8.009/90 não está dirigida a números de pessoas. Ao contrário - à pessoa. Solteira, casada, viúva, desquitada, divorciada, pouco importa. O sentido social da norma busca garantir um teto para cada pessoa. Só essa finalidade, "data

venia", põe sobre a mesa a exata extensão da lei. Caso contrário, sacrificar-se-á a interpretação teleológica para prevalecer a insuficiente interpretação literal." (REsp. 182.223/SP, Relator Ministro Vicente Cernicchiaro, DJ de 10-05-99). "... Penso, no entanto, que a proteção estendida pela Lei nº 8.009/90 à entidade familiar não se limita à união estável, assim como referido na Constituição para o fim do direito de família, nem à comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes, como está no direito de família, mas se estende também aos filhos solteiros que continuam residindo no mesmo imóvel que antes ocupavam com os pais. Estes filhos são os remanescentes da família, esta

#### **EMENTA**

O conceito de entidade familiar, deduzido dos arts. 1º da Lei 8.009/90 e 226, § 4º da CF/88, agasalha, segundo a aplicação da interpretação teleológica, a pessoa que, como na hipótese, é separada e vive sozinha, devendo o manto de impenhorabilidade, dessarte, proteger os bens móveis guarnecedores de sua residência.