

**A JUÍZO DA xª VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO  
JUDICIÁRIA DE XXXXXXXXXXXX-XX.**

**Autos n.º XXXXXX**

**FULANO DE TAL**, por intermédio de sua procuradora,  
FULANO DE TAL, ambos devidamente qualificados, por  
intermédio da DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXX DO NÚCLEO DE  
XXXXXXXXX, vem, respeitosamente, à presença de Vossa  
Excelência, apresentar

**RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO**

de fl. x/x, aduzindo, para tanto, o que passa a expor.

Trata-se de cumprimento de sentença que busca  
constringir patrimônio necessário à **indenização pelas  
benfeitorias erigidas pelo Réu, ora Exequente, no imóvel  
que fora objeto de reintegração de posse nos presentes  
autos, em favor da Executada.**

Diante disso, à míngua de outros bens, **o único patrimônio que se mostrou passível de constrição fora justamente o imóvel *sub judice***, no qual a Requerida sequer reside mais.

Após efetivada a penhora, essa **apresentara impugnação suscitando a impenhorabilidade do bem de família** à fl. x/x.

Ocorre que a pretensão da Requerida não merece prosperar. Primeiramente, porque **a impenhorabilidade do bem de família não é oponível a débitos advindos do próprio imóvel, como preconiza o § 1º do art. 833 do CPC/15, *verbis*:**

Art. 833. São impenhoráveis:

[...]

**§ 1º A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.**

Nesse mesmo sentido, já dispunha o inciso II do art. 3º da Lei nº 8009/90, *verbis*

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

[...]

**II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;**

Endossando o pleito ora deduzido, invoca-se o paradigmático julgado do C. STJ, *verbis*:

PROCESSO CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. CABIMENTO. EXEGESE SISTEMÁTICA DA LEI Nº 8.009/90. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 1º E 3º, II, DA LEI Nº 8.009/90.

1. Agravo de instrumento interposto em 12.03.2012. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.

2. Recurso especial em que se discute se: (i) é possível afastar a impenhorabilidade sobre bem de família de elevado valor, de cuja alienação judicial resulte saldo suficiente para aquisição de novo imóvel pela executada; e se (ii) na execução de dívida oriunda de sinal não devolvido em compromisso de compra e venda desfeito, o próprio imóvel objeto do negócio pode ser beneficiado pela impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90.

3. Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família pela Lei nº 8.009/90. Precedentes.

4. Da exegese sistemática da Lei nº 8.009/90 desponta nítida preocupação do legislador de impedir a deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, propiciando o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel em detrimento de terceiros de boa-fé.

**5. A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução.**

6. Recurso especial provido.

(REsp 1440786/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2014, DJe 27/06/2014)

Não bastasse tal fato, a impenhorabilidade se mostraria inaplicável na hipótese, eis que a **Ré não comprovara que esse é o único imóvel que lhe pertence**, até porque **fora intimada em outro imóvel, na Quadra Central, que aparentemente lhe pertence.**

Reforça esse fato, ainda **o fato de o bem penhorado estar desocupado, conforme certificado à fl. x.**

Assim, diante dessas circunstâncias, a impenhorabilidade do bem de família se mostra inaplicável, conforme se verifica nos seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DO DEVEDOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO. BENFEITORIAS. RENÚNCIA. BEM DE FAMÍLIA. ONUS PROBANDI. VALOR DO BEM PENHORADO E O DA EXECUÇÃO.

1. A expressa cláusula contratual de renúncia à indenização por benfeitorias, cuja validade é inquestionável à luz da ressalva inicial da LI 35 e do STJ 335, desautoriza a compensação do valor respectivo com o da execução.

2. **Recai sobre o devedor o ônus, do qual não se desincumbiu, de comprovar os requisitos necessários para obter a proteção dispensada pela Lei 8.009/90. Na falta de comprovação de que se trata de bem de família, não se reconhece a alegada impenhorabilidade do imóvel.**

3. O fato do valor do bem penhorado superar significativamente o da execução não justifica, por si só, a desconstituição da penhora, se o devedor não indica outro valor inferior e com idoneidade para satisfazer o direito do credor, cujo interesse é priorizado na execução. (Acórdão n.865509, 20130110349706APC, Relator: FERNANDO HABIBE, Revisor: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, 4ª Turma Cível, Data de

Julgamento: 06/05/2015, Publicado no DJE: 14/05/2015. Pág.: 138);

PROCESSO CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DESOCUPADO.

- A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o fato de a entidade familiar não utilizar o único imóvel como residência não o descaracteriza automaticamente, sendo suficiente à proteção legal que seja utilizado em proveito da família, como a locação para garantir a subsistência da entidade familiar.

- **Neste processo, todavia, o único imóvel do devedor encontra-se desocupado e, portanto, não há como conceder a esse a proteção legal da impenhorabilidade do bem de família, nos termos do art. 1º da Lei 8.009/90, pois não se destina a garantir a moradia familiar ou a subsistência da família. Precedentes.**

- Agravo no recurso especial não provido.

(AgRg no REsp 1232070/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 15/10/2012)

Posto isso, pugna, o exequente, pela **manutenção da penhora do imóvel** localizado na XXXXXXXXXX, e pela sua consequente venda em hasta pública.

XXXXXXXX-XX, XX de XXXXX de XXXX.

**FULANO DE TAL**  
DEFENSOR PÚBLICO DO XXXXXXXXX