



6^º SIMPÓSIO
DE SUSTENTABILIDADE

26 A 28 DE JUNHO DE 2018



RELATIVIZAÇÃO DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

SOMENSI, Adryan¹
SILVEIRA, TROVO, Susani²

RESUMO:

O presente trabalho, irá abordar sobre a relativização da penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação, prevista no inciso VII, do artigo 3º da Lei Nº 8245/1991. Analisando o julgamento do Recurso Extraordinário 407.688/SP, que tentou declarar tal possibilidade de penhora inconstitucional, o qual o Supremo Tribunal Federal julgou improcedente, sedimentando o entendimento de que essa penhora sobre o bem de família em contratos de locação residencial é constitucional. Fazendo ainda, um contra ponto com a Constituição Federal, que garante o direito à moradia para todos, em seu artigo 6º. Portanto, o presente trabalho abordará sobre o instituto da locação no Brasil e seu histórico; contrato de fiança; Lei da Locação; Bem de família e seu histórico, e também sobre a relativização do bem de família, diante do julgamento do recurso extraordinário 407.688/SP e o recentíssimo julgamento do recurso extraordinário 605.709.

PALAVRAS-CHAVE: Bem, Família, Fiança.

LEVY EXECUTION OF SURETY'S EXEMPT PROPERTY IN LEASING CONTRACTS

ABSTRACT:

The following paper will discuss the levy execution of the surety's family property in leasing contracts provided for in item VII of article 3 of Law 8245/1991. Analyzing the trial of Extraordinary Appeal 407.688 / SP, which attempted to declare such possibility unconstitutional, which was dismissed by the Federal Supreme Court, establishing the understanding that this levy in leases is constitutional. This contradicts the Federal Constitution, which guarantees the right to housing for all, in its Article 6. Therefore, the present paper will discuss the leasing institute in Brazil and its history; suretyship contract; Lease Law; and its history and also on the relativization of the exempt property, before the judgment of the extraordinary resource 407.688 / SP.

KEYWORDS: exempt property, family, suretyship

1 INTRODUÇÃO

1

Adryan Somensi, somensiadryan@gmail.com

² Susani Trovo da Silveira, trovo.susani@gmail.com

2



A possibilidade de penhora do bem de família do fiador gerou muitas discussões no ordenamento jurídico pátrio, com a inclusão do inciso VII, ao artigo 3º da Lei 8.009/1990, que passou a excepcionar a regra da impenhorabilidade do bem de família, também nos casos de garantia assumida em contrato de fiança locatícia, pelo fato dessa exceção desrespeitar o direito à moradia, presente no artigo 6º da Constituição Federal, e o princípio da dignidade da pessoa humana, que está previsto no artigo 1º, inciso III também Constituição.

Foi a Lei Nº 8.245/1991 (Lei da Locação), que acrescentou ao rol do artigo 3º da Lei Nº 8.009/1990 o inciso VII, prevendo mais uma exceção à regra da impenhorabilidade, a partir daí, passou a ser possível a penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação.

O recurso extraordinário Nº 47.688/SP, foi interposto junto ao Supremo Tribunal Federal, com o objetivo de discutir a constitucionalidade desta exceção à impenhorabilidade, pelo fato, de desrespeitar o direito à moradia e o princípio da dignidade da pessoa humana.

Foi julgado em 2006 pelo Supremo Tribunal Federal, garantindo em sua decisão, que esse tipo de penhora não desrespeita o direito à moradia e o princípio da dignidade da pessoa humana.

Com essa decisão, o STF decidiu relativizar a penhora do bem de família do fiador, levando em consideração o conflito entre os princípios da moradia versus o princípio da ordem pública, analisando que o direito da coletividade de conquistar uma moradia, leva vantagem ao direito do fiador, que cedeu seu bem como garantia, pelo fato, de ter assumiu os riscos do negócio. Desta maneira, os ministros entenderam que essa penhora, vem sedimentando e valorizando o mercado imobiliário, fazendo com que várias pessoas conseguissem alugar um imóvel com mais facilidade. Pois a expropriação do bem do fiador é uma técnica que visa à proteção do direito social de moradia, privilegiando o direito de uma classe ampla de pessoas, os interessados em alugar imóvel, em detrimento de uma outra classe menor, os fiadores proprietários de um só imóvel.

Primeiramente, será feito um breve histórico dos contratos de locação, versando sobre suas origens no direito romano e no direito brasileiro.

Em seguida, será realizada uma breve análise do contrato de fiança, dentro dos contratos de locação.

Passando pela Lei de locação, que foi a Lei que trouxe ao artigo 3º, inciso VII da Lei Nº 8009/1990, a previsão legal da exceção à impenhorabilidade do bem de família do fiador, dentro de um contrato de locação.



Em seguida, o foco recairá sobre o bem de família, fazendo um breve histórico deste instituto, e versando brevemente sobre suas modalidades.

E finalmente, por último, a análise da recurso extraordinário Nº 47.688/SP, fazendo um contraponto com os artigos 1º, inciso III e 6º da Constituição Federal.

Diante disso, este trabalho não tem o objetivo de esgotar todos os desdobramentos do tema proposto, mas sim, fazer alguns apontamentos e análise da matéria em questão.

2 REFERENCIAL TEÓRICO/DESENVOLVIMENTO

2.1 NOÇÕES HISTÓRICAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO

A locação, é um negócio jurídico pelo qual um indivíduo (locador) compromete-se a fornecer à outro indivíduo (locatário), mediante remuneração, a utilização ou usufruto de um bem de sua propriedade particular, podendo ser por tempo determinado ou não (TARTUCE, 2013). Ou seja, o locação é firmada quando o dono do bem o cede para outra pessoa, através de um pagamento, para que esta pessoa, também denominada de locatário, utilize esse bem de acordo com sua finalidade contratual.

Está previsto em nosso ordenamento na Lei Nº 8245/1991, também chamada de Lei da locação, que regulamenta todas as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, (BRASIL, 1991), e pelo Código Civil Brasileiro, em seu artigo 565 (BRASIL, 2002).

Essa modalidade de negócio jurídico tem sua origem histórica no Direito Romano, e nesta época não abrangia apenas o uso e gozo de uma coisa infungível, como acontece nos dias de hoje, mas também a prestação de um serviço apreciável economicamente ou a execução de alguma obra determinada, pois se tratava de uma sociedade extremamente arcaica, diferentemente dos dias atuais (GAGLIANO e PAMPLONA JUNIOR, 2015).

Existia na época três espécies de relações contratuais que poderiam ser utilizadas:

Tinha-se, portanto, no instituto da locação romana, uma verdadeira tríade de relações contratuais, que poderiam ser assim visualizadas:

a) locação de coisas (*locatio conductio rerum* ou *locatio res*), referente, única e exclusivamente, ao uso e gozo de bem infungível;



- b) locação de serviços (*locatio conductio operarum ou locatio operarum*), consistente em uma prestação de serviço economicamente apreciável, considerada em si mesma, inadimplemento do resultado;
- c) locação de obra (*locatio conductio operis ou locatio operis*), significando a execução de uma obra certa ou de determinado trabalho, tendo em vista um fim ou efeito (GAGLIANO e PAMPLONA JUNIOR, 2015, p 305).

O instituto da locação evoluiu, e a locação de obra e de serviços deixaram de ser espécies deste negócio jurídico, e passaram a ter seus próprios institutos que as disciplinam. A locação de obra passou a ser denominada de empreitada, e passou a ser disciplinada e ter suas próprias regras, com o advento do Código Civil de 1916 (BRASIL, 1916).

Já a locação de serviços, a partir do promulgação do Código Civil Brasileiro de 2002 (BRASIL, 2002), passou a ser chamada de prestação de serviços e também passou a ser disciplinada particularmente. Com isso, a locação passou a ser um negócio jurídico de coisas, sejam elas móveis ou imóveis, com cada bem sendo locado conforme suas finalidades específicas (GAGLIANO e PAMPLONA JUNIOR, 2015).

2.2 NOÇÕES DO CONTRATO DE FIANÇA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

A fiança está prevista legalmente em nosso ordenamento no Código Civil, entre os artigos 818 a 838 (BRASIL, 2002).

É um contrato firmado entre fiador e credor, não sendo necessário a participação do devedor, é um instrumento de garantia pessoal nos casos de inadimplemento das obrigações.

Com isso, o fiador se responsabiliza por meio de seu patrimônio pelo eventual não cumprimento da obrigação por parte do devedor.

Portanto, a fiança, também denominada caução fidejussória, é o contrato em que o fiador garante satisfazer ao credor uma obrigação ou dívida assumida pelo devedor, caso este não cumpra com sua obrigação.

O contrato é celebrado entre o fiador e o credor, assumindo o primeiro uma responsabilidade sem existir um débito propriamente dito.

Em relação aos contratos de locação, a garantia do fiador é pessoal, uma vez que este garante que a obrigação será sempre cumprida, caso o devedor principal não pague o débito,



podendo assim, ter seu bem de família penhorado, caso não tenha outra forma de satisfazer a obrigação (TARTUCE, 2013).

2.3 LEI DA LOCAÇÃO, Nº 8245/1991

O Código Civil brasileiro de 2002 (BRASIL, 2002) traz em seu texto um capítulo específico que disciplina os procedimentos da locação, disposto entre os artigos 565 e 578 deste códex.

Contudo, foi promulgada no Brasil a chamada Lei da Locação, Nº 8245/1991, que tem como objetivo regular todas as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, passando assim a regular todo o mercado imobiliário urbano (BRASIL, 1991).

Com o advento da Lei da locação, foi introduzida ao artigo 3º, inciso VII, da Lei Nº 8009/1990, uma nova exceção à impenhorabilidade do bem família.

A Lei Nº 8009/1990 determina e regulamenta as regras da impenhorabilidade dos bem de família. E o artigo 3º desta lei discorre sobre as possibilidades de exceção à impenhorabilidade.

Portanto, a Lei da locação trouxe a este artigo, mais precisamente em seu inciso VII, uma nova possibilidade de penhora dos bens de família, que é a penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação.

Com isso, o inciso VII, do artigo 3º, da lei Nº 8009/1990 passou a dispor sobre a possibilidade de penhora do bem de família do fiador em um contrato de locação. Penhora esta que ocorre na prática, quando um fiador garante com seu bem de família que o contrato de locação será cumprido pelo locatário, e por este fato, pode vir a ter o seu bem de família penhorado, caso o devedor principal da obrigação não venha à cumpri-la. (GAGLIANO e PAMPLONA JUNIOR, 2013).

Existem algumas discussões em relação a essa exceção a impenhorabilidade, pelo fato deste bem ser protegido pela Constituição Federal, e por conta disso, os doutrinadores Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Junior (2013) afirmam:

Partindo-se da premissa de que as obrigações do locatário e do fiador têm a mesma base jurídica – o contrato de locação – não é justo que o garantidor responda com seu bem de família, quando a mesma exigência não é feita para o locatário. Isto é, se o inquilino, fugindo de suas obrigações, viajar para o interior da Bahia e comprar um único imóvel residencial, este seu bem será impenhorável, ao passo que o fiador continuará respondendo com seu próprio bem de família perante o locador que não foi pago (GAGLIANO e PAMPLONA JUNIOR, 2013, p 406).



Com isso, segundo afirmam Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Junior, não é justa esta penhora, pelo simples fato de que o devedor principal nunca terá o risco de ser privado de seu bem, já o fiador terá sempre o risco de perder seu bem mais precioso.

Vale ressaltar também, que em razão da discussão pautada na inconstitucionalidade da penhora do bem de família do fiador, discutida na com a interposição do Recurso extraordinário Nº 47.688/SP, uma pessoa quando aceita ser fiador de um contrato, assume todos os riscos da obrigação, e se está não for cumprida, terá que dispor de seu patrimônio para satisfazê-la, isto é, o fiador sempre arcará com os riscos do negócio, pois assumiu estes riscos quando aceitou ser o fiador do contrato de locação, e é partindo dessa premissa que os tribunais superiores estão relativizando a penhora do bem de família do fiador, e decidindo que essa matéria não é inconstitucional (STF, RE 47.688-8 SP, 2006).

2.4 BEM DE FAMÍLIA

2.4.1 Noções Históricas do Bem de Família no Direito Brasileiro e a declaração de sua constitucionalidade

Segundo Silvio de Salvo Venosa o bem de família constitui-se: “O bem de família constitui-se em uma porção de terra de bens que a lei resguarda com os características de inalienabilidade e impenhorabilidade, em benefício da constituição e permanência de uma moradia para o corpo familiar.” (VENOSA, 2013, p. 409).

Tem sua origem no direito Romana, dentro de uma rígida sociedade patriarcal, em que uma família era considerada um órgão político, econômico e religioso, que demonstrava solene respeito pelos seus antepassados. Nesta época, dentro desta sociedade patriarcal, era considerado uma grande desonra alienar bens e propriedades herdadas de antepassados. (GAGLIANO e PAMPLONA JUNIOR, 2013).

Segundo Maria Berenice Dias (2005), o bem de família Brasileiro foi inspirado no Estadunidense, e conforme suas palavras:



O bem família voluntário é um instituto originário nos Estados Unidos ou, melhor, do Texas, onde, em 1839, editou-se o *Homestead exemption act*, e tem por escopo assegurar um lar à família ou meios para seu sustento, pondo-a ao abrigo de penhoras por débitos posteriores à instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio ou de despesas condominiais (DIAS BERENICE, 2005, p. 207).

Em nosso país, o bem de família foi legalmente previsto pela primeira vez nos artigos 70 a 73 do Código Civil de 1916. Foi instaurado, após longo debate na Comissão especial do Senado, presidida pelo Senador Feliciano Penna (BRASIL, 1916).

Após isso, a Constituição Federal de 1988, passou a proteger o bem de família, em seu artigo 6º, transcorrendo e por consequência garantindo o direito à moradia.

Mas foi com a promulgação da Lei Nº 8009/1990, que foi instaurado a modalidade do bem de família legal no Brasil, fazendo com que o bem de família ganhasse ainda mais força e importância em nosso ordenamento (GAGLIANO e PAMPLONA JUNIOR, 2013).

No direito Brasileiro, o bem de família é subdividido em duas espécies, o bem de família voluntário e o bem de família legal.

O bem de família voluntário, trata-se do bem que por ato de vontade dos cônjuges ou da entidade familiar, mediante registro imobiliário, torna um imóvel domicílio da família, conforme dispõe o artigo 1711 e seguintes do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002).

Já o bem de família legal, regulado pela Lei 8009 de 1990, diz respeito à impenhorabilidade legal do bem de família, independe de inscrição voluntária em cartório.

Portanto, se existir duas casas, a proteção se dará na de menor valor, entretanto, será protegida a de maior valor se os proprietários a inscreverem como bem de família voluntário. (GAGLIANO e PAMPLONA JUNIOR, 2013).

2.5 RELATIVIZAÇÃO DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR EM RAZÃO DA ANÁLISE DO JULGAMENTO RE 407.688/SP LEVANTANDO O CONFLITO DO PRINCÍPIO DA MORADIA “VERSUS” PRINCÍPIO DA ORDEM ECONÔMICA

É evidente que a residência é um dos bens mais preciosos que um indivíduo pode ter na vida, bem este, que pode lhe dar amparo e abrigo para si mesmo e seus familiares. Pois, uma moradia digna é elemento essencial de uma sociedade justa, que garanta aos cidadãos as condições necessárias à sua subsistência e, mais ainda, ao seu desenvolvimento (FURTADO COELHO, 2017).



Partindo desta seara, deve-se elencar o princípio da dignidade da pessoa humana, disposto na Constituição Federal, presente no artigo 1º, inciso III, pois se um indivíduo não possuiu um lar para morar, também não tem lugar para passar as noites e de se proteger dos perigos do dia a dia (BRASIL, 1988). Perde sua identidade; a condição mínima de criar seus filhos e sobreviver com dignidade. Nesse sentido, o bem de família deve ser sempre respeitado, sendo garantido assim, a dignidade da pessoa humana (PEREA MORENO, 2015).

Este princípio é um dos fundamentos da república. Isso significa que em torno dela e em razão dela se desdobram outros direitos fundamentais e essenciais ao indivíduo. Como exemplos desses direitos, temos: a moradia e a proteção das famílias, que são valores constitucionais e intrínsecos à dignidade do indivíduo (PEREA MORENO, 2015).

Bem de família é o imóvel destinado à moradia do devedor, com os bens móveis que o guarnecem, que não pode ser objeto de penhora judicial para pagamento de dívida. Tem por objetivo proteger os membros da família que nele vivem da constrição decorrente da responsabilidade patrimonial, que todos os bens econômicos do devedor ficam submetidos, os quais, na execução, podem ser judicialmente alienados a terceiros ou adjudicados ao credor. O bem ou os bens que integram o bem de família ficam afetados à finalidade de proteção da entidade familiar. (LÔBO, 2010, p 395).

Ou seja, o bem de família nada mais é que uma norma de ordem pública, possuindo assim uma razão social de existir, promovendo a dignidade da pessoa humana do fiador e de seus familiares.

Com a interposição do Recurso Extraordinário 407.688/SP, foi questionado a constitucionalidade do inciso VII, do artigo 3º da Lei Nº 8009/1990, artigo este, que traz em seu texto uma das possibilidades de exceção à impenhorabilidade do bem de família.

No recurso foi alegado que a essa exceção, infringiria o direito à moradia previsto, no artigo 6º da Constituição Federal de 1988.

A constituição incluiu a moradia entre os direitos sociais, imprescindíveis à pessoa humana, no art. 6º. A moradia é, portanto, direito mais amplo que o de propriedade ou domínio do bem, oponível ao Estado, à sociedade e às pessoas. O direito ao crédito não lhe pode sobrepujar. Este é o fundamento constitucional geral da imunização da moradia à penhora. (LÔBO, 2010, p. 395).



Diante disso, foi julgado no dia 06/10/2006 no Supremo Tribunal Federal, com o Ministro Cezar Peluso de relator, o Recurso Extraordinário 407.688/SP, que faziam parte o recorrente Michel Jacques Peron e o recorrido Antônio Pecci.

Segundo o Ministro Relator, tratava-se de recurso extraordinário contra acórdão do antigo Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, que negou proveito a agravo de instrumento interposto pelo ora recorrente. À base do agravo desta decisão em que o juiz da causa indeferiu pedido de liberação do bem de família do recorrente, objeto da contrição em processo executivo com fundamento na exceção legal à regra da impenhorabilidade de tais bens, nos termos do art. 3º, inciso VII da Lei Nº 8009 de 1990, pois o devedor executado ostenta a condição incontroversa de fiador em contrato de locação. Inconformado com isso, o recorrente interpôs o recurso extraordinário (PELUSO, 2006).

Dessa forma, o recorrente era fiador do contrato de locação em que o recorrido era devedor principal, e com isso, não cumpriu com suas obrigações contratuais e por este fato, veio a ser despejado. Por conta deste acontecimento, para sanar a dívida dos aluguéis não pagos, penhorou-se o bem de família do fiador, com fundamento legal no inciso VII, do artigo 3º da lei 8009 de 1990 (STF, RE 47.688-8 SP, 2006).

De imediato o recorrente adentrou com o Recurso extraordinário, alegando que a penhora era inconstitucional, pois essa possibilidade de penhora infringia o direito à moradia, presente no artigo 6º da Constituição Federal. O recurso foi julgado e negado por maioria absoluta de votos dos ministros (STF, RE 47.688-8 SP, 2006).

E segundo afirma Paulo Lôbo (2010):

A lei também incluiu entre as dívidas especiais, que permitem a penhora do bem de família, a obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, pela qual o fiador não poderia responder com seu imóvel residencial. O STF decidiu que a norma legal correspondente (inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/90, com redação dada pela Lei n. 8.245/91) não é inconstitucional, como se pleiteava, por não ofender o art. 6º da Constituição (Lôbo, 2010, p. 401).

Deste modo, a constituição não rejeita o estímulo e o favorecimento do incremento da oferta de imóveis para fins de locação habitacional, mediante previsão de reforço das garantias contratuais dos locadores. Uma vez que muitos dos que não tem imóveis, enxergam na fiança a única possibilidade de garantia para a locação, e sem isso, ficariam sem chances de alugar um imóvel, ou



seja, essa exceção da impenhorabilidade veio para fortalecer o mercado imobiliário, ajudando várias pessoas a conseguirem um lar para morar (LÔBO, 2010).

O Ministro Relator do Recurso Cezar Peluso votou para o não provimento das alegações do recorrente, e versou em seu voto, que a expropriação do bem do fiador seria técnica legislativa orientada à proteção do direito social de moradia ao privilegiar o direito de uma classe ampla de pessoas, os interessados em alugar imóvel, em detrimento de uma outra classe menor, os fiadores proprietários de um só imóvel (PELUSO, 2006).

A eventual “castração” dessa garantia romperia o equilíbrio do mercado imobiliário, que exigiria garantias ainda mais custosas, colocando em risco a eficácia do direito constitucional à moradia (PELUSO, 2006).

O senhor Ministro Eros Grau, foi o primeiro a divergir do Relator, e alegou em sua explanação, que nesses precedentes teria o Supremo decidido pelo não recebimento da Lei Nº 8.245/1991, que relativizou a impenhorabilidade do bem de família nos casos de fiança assumida em contrato de locação. Para o relator dos precedentes, o inciso VIII do artigo 3º da Lei 8.009 feriu gravemente o princípio da isonomia citado pelo relator, pois ele tratou em seu voto de forma desigual situações idênticas (GRAU, 2006).

A impenhorabilidade do bem de família aplica-se a todos, pois aonde existe a mesma razão fundamental, deve sempre prevalecer a mesma regra do direito. Devido à natureza constitucional do direito à moradia, não poderia o fiador ser excepcionado do âmbito de proteção do artigo 6º da Constituição de 1988 (GRAU, 2006).

O ministro ainda defendeu a impenhorabilidade do imóvel residencial, que instrumentalizaria a proteção do indivíduo e de sua família em relação às necessidades materiais. Não se contagiando com a lógica de mercado, ressaltou que o bem de família não cumpre função social, mas tão apenas a função individual de prover subsistência à entidade familiar. A eficácia do artigo 6º Constituição Federal não poderia ser prejudicada ao argumento de ser norma programática por estar o legislador vinculado a seus preceitos (GRAU, 2006).

O ministro Joaquim Barbosa, acompanhou o relator e votou pelo não provimento do recurso, nessa linha de pensamento o ministro entendeu, que a questão posta neste recurso implicou inicialmente saber se sai impositivas aos cidadãos comuns, ou melhor, se não são aplicáveis as relações privadas, com o mesmo peso e o mesmo rigor, as limitações e obrigações impostas ao



Estado em virtude da previsão, na constituição, de catálogo de direitos fundamentais (BARBOSA, 2006).

Diante disso, a questão é saber se esses direitos se impõem, com a mesma força e o mesmo alcance, em relação as relações travadas ao largo de qualquer manifestação estatal. Decidindo assim, qual direito deve preponderar. Ainda ressaltou o ministro, que a maior controvérsia neste caso é a colisão entre os princípios fundamentais do direito à moradia e da autonomia contratual. Pois, se o direito à moradia cederia diante da autonomia contratual. Ao prestar a fiança livremente, o credor colocaria em risco a incolumidade de um direito fundamental social que lhe é assegurado na Constituição Federal (BARBOSA, 2006).

Outro ministro que foi contrário ao voto do relator foi o Ministro Carlos Britto, e ele explanou em seu voto, que Constituição usa o substantivo moradia em três oportunidades, a primeira, está presente no artigo 6º; a segunda, está presente no inciso IV do artigo 7º, e prevê que a moradia se inclui entre as necessidades vitais básicas do trabalhador e de sua família; já na terceira, a Constituição usa o termo moradia como política pública, inserindo-se assim, no rol de competências matérias concomitantes do Estado, da união, do Distrito Federal e dos municípios, preciso na Constituição Federal em seu artigo 23, inciso IX (BRITTO, 2006).

Desta forma, ainda segundo o ministro, aquele que faz moradia necessária essencial, vital básica do trabalhador e de sua família, entendendo que esse direito à moradia é um direito indisponível, não protestativo e que não pode sofrer penhora por efeito de um contrato de fiança, com isso, esse direito nunca deve decair em u contrato de fiação (BRITTO, 2006).

Assim sendo, neste julgamento o Supremo Tribunal Federal votou pelo não provimento do recurso extraordinário, entendendo assim, que um indivíduo ao assumir a condição de fiador em um contrato de locação, assume o risco do negócio, podendo vir a ter a constrição de seu imóvel, mesmo sendo o bem aonde ele reside com sua família. Com isso, deverá arcar com as consequências do inadimplente, que pode significar a penhora de seu bem, e a do seu direito fundamental a moradia.

Cabe aqui frisar, que em recentíssimo julgamento datado de 12.06.2018, com acórdão ainda não publicado, a Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal decidiu, por maioria, dar provimento ao Recurso Extraordinário Nº 605.709, que questionava a penhorabilidade do bem de família dado em garantia de locação realizada para fins comerciais, ou seja, entendeu-se que não é



possível a penhora do bem de família do locador quando se tratar de locação comercial (STF, RE 605.709, 2018).

Desta forma, fica caracterizada a relativização da penhora quando se trata de bem de família do fiador, dado em garantia ao contrato de locação, seja ele para fins residenciais (quando é possível) ou para fins comerciais (quando o atual entendimento é pela impenhorabilidade).

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho, conforme foi dito no capítulo introdutório, buscou versar sobre a penhora do bem de família do fiador em um contrato de locação, sua relativização pelo supremo Tribunal Federal após julgamento do recurso extraordinário Nº 47.688-8 SP, julgado no ano de 2006.

Nessa decisão, o STF decidiu que essa penhora do bem de família não viola os princípios constitucionais do direito à moradia e, por consequência, também não viola o princípio da dignidade da pessoa humana, ambos previstos legalmente na Constituição nos artigos 6º e artigo 1º, inciso III.

A respeito, o STF estabeleceu que com a permissão da exceção à impenhorabilidade, as pessoas terão maior facilidade de alugar um imóvel, fazendo com que a população tenha um acesso mais fácil ao direito à moradia.

Diante disso, o Supremo resguardou o direito à moradia para uma quantidade maior de pessoas e decidiu por relativizar a penhora em relação aos fiadores dos contratos de locação, visando assim, fortalecer o mercado imobiliário. Com isso, a expropriação do bem do fiador seria técnica legislativa orientada à proteção do direito social de moradia ao privilegiar o direito de uma classe ampla de pessoas, os interessados em alugar imóvel, em detrimento de uma outra classe menor, os fiadores proprietários de um só imóvel.

Alegaram também em sua decisão, que se um indivíduo aceitar ser fiador em um negócio jurídico, deve arcar com os riscos e consequências desta decisão, podendo perder seu bem de família conforme tema discutido no trabalho.

Sendo assim, a penhora do bem de família nos contratos de locação residencial não é inconstitucional, segundo entendimento sedimentado do STF, após julgamento do recurso especial Nº 8.245/1991.

Contudo, tem-se que a relativização do bem de família é latente, já que, em pese o Supremo Tribunal Federal entender que é constitucional a penhora do bem de família para os fiadores de



locações residenciais, tem-se que, no recente julgamento do Recurso Extraordinário Nº 605.709, a Primeira Turma do STF entendeu que não é possível a penhora do bem de família do locador quando se tratar de locação comercial.

Com isso, se caracterizou a relativização da penhora quando se trata de bem de família do fiador, dado em garantia ao contrato de locação, seja ele para fins residenciais (quando é possível) ou para fins comerciais (quando o atual entendimento é pela impenhorabilidade).

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa Do Brasil De 1988**. Brasília, 1988.

_____. **Lei Nº 10.406, de 10 De Janeiro de 2002**. Brasília, 2002.

_____. **Lei Nº 8.009, de 29 de Março de 1990**. Brasília, 1990.

_____. **Lei Nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991**. Brasília, 1991.

_____. **Súmula Nº 549 do Superior Tribunal de Justiça, de 14 de outubro de 2015**, Brasília, 2015.

DIAS, M. B. **Manual de direito das Famílias**. São Paulo: 9^o ed. Revista dos Tribunais 2013.

DINIZ, M. H. **Direito de Família**. São Paulo: 5^o ed. Saraiva 2005.

GAGLIANO, P. S; PAMPLONA, R. JUNIOR. **Novo Curso de Direito Civil, Direito de Família, As famílias em perspectiva Constitucional**. São Paulo: 3^o ed. Saraiva 2013.

_____. **Novo Curso de Direito Civil, Contratos em Espécie**. São Paulo: 8^o ed. Saraiva 2015.

GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro: Direito de família**. São Paulo: 8^o ed. Saraiva, 2011.

COÊLHO, M. V. F. **A relativização da proteção do bem de família do fiador**. 2017.

Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jul-02/constituicao-relativizacao-protecao-bem-familia-fiador>.

Acessado em: 10 de maio de 2018.

LÔBO, P. **Direito Civil Famílias**. São Paulo: 3^o ed. Saraiva 2010.

PEREA. N. M. **A nova Súmula 549 do STJ e a Questão do Bem de Família do Fiador de contrato de locação**. 2015.

Disponível em: <https://nayaraperea.jusbrasil.com.br/artigos/244388325/a-nova-sumula-549-do-stj-e-a-questao-do-bem-de-familia-do-fiador-de-contrato-de-locacao>.

Acessado em: 08 de setembro de 2017.



6^º SIMPÓSIO
DE SUSTENTABILIDADE

26 A 28 DE JUNHO DE 2018.



STF. **Recurso Extraordinário**: 47.688-8 SP 2006. Relator: Ministro Cesar Peluso.
Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=261768>.
Acessado em: 5 de abril de 2018.

_____. **Recurso Extraordinário**: 605.709 MG 2018. Relator Dias Toffoli.
Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=381644>.
Acessado em: 18 de junho de 2018.

TARTUCE, F. **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. São Paulo: 8^º ed. Método 2013.

VENOSA, S. S. **Direito Civil, Contratos em Espécie**. São Paulo: 13^º ed. Atlas 2013.

_____. **Direito Civil, Direito de Família**. São Paulo: 13^º ed. Atlas 2013.