



STF julgará penhora de bem de família de fiador de imóvel comercial

O Supremo Tribunal Federal vai decidir se é constitucional a penhora de bem de família de fiador em contrato de locação comercial. A matéria é objeto do Recurso Extraordinário (RE) 1.307.334, que teve repercussão geral reconhecida pelo Plenário Virtual (Tema 1127).



O RE foi interposto contra decisão do Tribunal de Justiça de

São Paulo (TJ-SP) que manteve a penhora de um imóvel, único bem de família do fiador, para quitação do aluguel de imóvel comercial.

Segundo o TJ, não seria aplicável ao caso a decisão em que o Plenário do STF se manifestou pela impossibilidade da penhora do único bem de família do fiador na locação comercial (RE 605.709).

Distinção

No recurso apresentado ao Supremo, o fiador argumenta que o TJ-SP não observou a distinção entre contratos de locação residencial e comercial. Ele sustenta que o STF, ao decidir pela penhorabilidade do bem de família dado em garantia pelo fiador de contrato de locação residencial, observou direitos que são iguais (o direito fundamental à moradia), enquanto o contrato de locação comercial diria respeito apenas à iniciativa privada dos agentes contratantes.

Segundo ele, a restrição do direito à moradia do fiador em razão de contrato de locação comercial não se justifica sequer pelo princípio da isonomia, pois o imóvel bem de família do locatário estará sujeito à constrição, e existem outros meios aptos a garantir o contrato.

Direito à moradia

Em sua manifestação no Plenário Virtual, o presidente do STF, ministro Luiz Fux, relator do recurso, observou que o tema ultrapassa o interesse das partes, e compete ao Supremo interpretar as normas constitucionais garantidoras da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da proteção à família na situação concreta.

Fux destacou, ainda, o potencial impacto em outros casos, diante da multiplicidade de recursos sobre essa questão no STF: desde maio de 2020, foram admitidos 146 recursos extraordinários com tema semelhante oriundos do TJ-SP.

Divergência



O ministro lembrou que mesmo a 1ª e a 2ª Turma do Supremo têm divergido na solução dessa controvérsia, por vezes considerando impenhorável o bem de família do fiador e, em outras ocasiões, admitindo sua penhorabilidade. Ressaltou, assim, a necessidade de resolver a controvérsia sob a sistemática da repercussão geral, para garantir a aplicação uniforme da Constituição Federal e propiciar previsibilidade aos jurisdicionados. *Com informações da assessoria de imprensa do Supremo Tribunal Federal.*

RE 605.709

Date Created

15/03/2021