



Opinião: Penhora do bem de família do fiador em aluguel comercial

O presente artigo tem por objetivo analisar a possibilidade de penhorar o bem de família do fiador em contratos de locação comercial, tema cuja constitucionalidade está sendo julgada pelos ministros do



É sabido que a Lei 8.009, de 1990, prevê exceções à

impenhorabilidade do bem de família. O artigo 3º da referida lei afirma que a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo em casos de, entre outros, obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

O STF já havia decidido a questão em sessão plenária com a edição do Tema 295, afirmando a constitucionalidade da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no artigo supracitado. Entretanto, não deixou expresso a qual tipo de locação, comercial ou residencial, o tema se aplicava.

Dessa forma, no julgamento do RE 605.709, a 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal analisou a possibilidade de penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação de imóvel comercial, concluindo por sua impenhorabilidade.

O tema voltou à pauta do STF após decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) em que os desembargadores permitiram a penhora de um imóvel, único bem do fiador, para satisfazer o débito decorrente de contrato de aluguel comercial. O tribunal alega que a decisão do Supremo não é vinculante, portanto, não seria aplicável ao caso concreto.

O julgamento terá repercussão geral e, até o momento, encontra-se empatado. Os ministros Alexandre de Moraes, Luís Roberto Barroso, Nunes Marques e Dias Toffoli votaram pela constitucionalidade da penhora. Por outro lado, os ministros Edson Fachin, Rosa Weber, Carmen Lúcia e Ricardo Lewandowski manifestaram-se pela inconstitucionalidade.



O relator, Alexandre de Moraes, entendeu que *"se a intenção do legislador fosse a de restringir a possibilidade de penhora do imóvel do fiador ao contrato de locação residencial, teria feito expressamente essa ressalva"*. Os demais ministros acompanharam o relator, alegando que as pessoas têm a liberdade de firmar ou não contratos, não cabendo ao Estado, paternalisticamente, dizer o que é melhor para o indivíduo.

Os ministros que votaram pela impenhorabilidade alegaram que a jurisprudência do STF estava se consolidando no sentido de garantir o bem de família nos contratos comerciais, bem como relembrou o julgamento do RE 605.709. Os principais argumentos foram o direito fundamental à moradia e a existência de outras formas de satisfazer o débito [\[1\]](#).

O julgamento foi interrompido, sem previsão de ser retomado. Cabe ressaltar que centenas de processos que tratam do assunto foram suspensos aguardando a decisão que será replicada em cada um deles, considerando-se o caráter vinculante da decisão.

Posto isso, entende-se que até o julgamento do recurso o tema continuará gerando insegurança jurídica aos que prestam fiança em contratos de locação comercial, haja vista não haver um consenso no Judiciário quanto ao assunto.

[\[1\]](#) MIGALHAS. 4X4: Está empatado julgamento sobre fiança de imóvel comercial no STF. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/quentes/350001/4x4-esta-empatado-julgamento-sobre-fianca-de-imovel-comercial-no-stf>> Acessado em: 15/09/2021, 14h19.

Date Created

08/10/2021