

É válida penhora de bem dado pelo fiador como garantia de locação

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu que é válida a penhora do bem de família de fiador dado em garantia em contrato de locação de imóvel, seja residencial ou comercial.

Reprodução



Fiador tem direito de abrir mão de impenhorabilidade de bem de família, decide STJ
Reprodução

Com o julgamento feito em sede de recurso repetitivo, a discussão sobre o assunto foi pacificada e servirá de orientação para os tribunais do país.

"O fiador, no pleno exercício de seu direito de propriedade de usar, gozar e dispor da coisa (Código Civil, artigo 1.228), pode afiançar, por escrito (CC, artigo 819), o contrato de locação (residencial ou comercial), abrindo mão da impenhorabilidade do seu bem de família, por sua livre e espontânea vontade, no âmbito de sua autonomia privada, de sua autodeterminação", afirmou o ministro Luis Felipe Salomão, relator dos recursos especiais analisados pela seção.

O magistrado explicou que a afetação do tema como repetitivo se deu pela necessidade de reanálise do precedente fixado no REsp 1.363.368 e do enunciado 549 da Súmula do STJ, segundo os quais é válida a penhora do bem de família de propriedade de fiador em contrato de locação.

Entenda

Salomão lembrou que a [Lei 8.009](#), de 1990, previu um rol de exceções à regra da impenhorabilidade do bem de família. Uma delas é a obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Com base nesse cenário legislativo, as cortes superiores passaram a discutir se o fato de a locação ser residencial ou comercial teria impacto na regra de penhorabilidade do bem de família do fiador.

Após vários julgamentos, em maio de 2022, o STF decidiu pela constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação ([Tema 1.127](#)).

Nesse mesmo sentido, Salomão ressaltou que, de fato, a lei não distinguiu os contratos de locação para fins de afastamento de regra de impenhorabilidade do bem de família.

O ministro observou que não seria possível criar distinções onde a lei não o fez, sob pena de violar o princípio da isonomia no instituto da fiança. Isso porque o fiador de locação comercial teria protegido o seu bem de família, ao passo que o fiador de locação residencial poderia ter o seu imóvel penhorado. Esse entendimento também é defendido pelo STF.

Segundo Salomão, além de violar o princípio da autonomia da vontade negocial, reconhecer a impenhorabilidade do imóvel do fiador também geraria impacto na liberdade de empreender do locatário e no direito de propriedade dos fiadores, especialmente porque a fiança é a garantia menos custosa e mais aceita pelos locadores.

"Afastar a proteção do bem de família foi o instrumento jurídico de políticas públicas de que o Estado se valeu para enfrentar o problema público da ausência de moradia e de fomento da atividade empresarial, decorrente das dificuldades impostas aos contratos de locação", concluiu o ministro. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 1.822.033

REsp 1.822.040

Date Created

21/06/2022