

**RECURSO EXTRAORDINÁRIO 1.278.427 SÃO PAULO**

**RELATORA** : MIN. CÁRMEN LÚCIA  
**RECTE.(S)** : CARLOS FRANCO ROSA E OUTRO(A/S)  
**ADV.(A/S)** : MARCOS FERNANDO ESPOSTO  
**ADV.(A/S)** : JOSE CARLOS DE CAMARGO  
**RECDO.(A/S)** : JAIRO CEZAR COLOMBO E OUTRO(A/S)  
**ADV.(A/S)** : HILTON JOSE SOBRINHO  
**ADV.(A/S)** : MARCIO PROCOPIO TEIXEIRA

**DECISÃO**

*RECURSO EXTRAORDINÁRIO.  
CONSTITUCIONAL. DIREITO À  
MORADIA. BEM DE FAMÍLIA.  
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
COMERCIAL. FIADOR.  
IMPENHORABILIDADE DO BEM DE  
FAMÍLIA. PRECEDENTES. RECURSO  
EXTRAORDINÁRIO PROVIDO.*

**Relatório**

1. Recurso extraordinário interposto com base na al. *a* do inc. III do art. 102 da Constituição da República contra o seguinte julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

*“Execução por título judicial. Débito locatício. Penhora de imóvel indicado no contrato por fiadores. Cabimento. Incidência do inciso VII do artigo 3º da Lei nº 8.009/90. Recurso improvido” (fl. 2, e-doc. 10).*

2. Os recorrentes alegam ter o Tribunal de origem contrariado o inc. III do art. 1º e o art. 6º da Constituição da República.

Assinalam que *“a controvérsia do presente apelo é exatamente a mesma do*

**RE 1278427 / SP**

*Recurso Extraordinário 605.709, ou seja, a impenhorabilidade de bem de família decorrente da não recepção do inciso VII da Lei nº 8.009/1990 pelo art. 6º da Constituição, com redação atual conferida pela Emenda Constitucional nº 90/2015, que manteve a elevação do direito à moradia como um dos direitos sociais” (fl. 2, e-doc. 13).*

*Sustentam que “há apelos admitidos por es[t]a C. Corte, entre os quais se destacada o RE 605.709, cujo julgamento proferido no último 12/06/2018 reafirmou a impenhorabilidade do bem de família em razão de garantia oferecida em contrato de locação de imóvel comercial” (fl. 2, e-doc. 13).*

*Pedem o provimento do “presente recurso extraordinário, declarando-se a nulidade da penhora efetuada sobre o bem de família dos recorrentes, assim como todos os demais atos subsequentes” (fl. 10, e-doc. 13).*

Apreciada a matéria trazida na espécie, **DECIDO**.

**3.** Razão jurídica assiste aos recorrentes.

**4.** Embora este Supremo Tribunal tenha reconhecido ser constitucional a penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação (Tema 295 da repercussão geral), esse tema não se aplica à espécie vertente, pois, neste processo, discute-se a penhora de bem de família por fiança em caso de contrato de locação de imóvel comercial.

**5.** O Tribunal de origem assentou:

*“O artigo 3º inciso VII da Lei 8.009/90, com a redação conferida pela Lei nº 8.245/91, textualmente permite a penhora de imóvel residencial do fiador no caso de execução fundada em crédito locatício.*

*Note-se que o referido dispositivo não faz distinção quanto à finalidade da locação, o que desautoriza o intérprete a estabelecer diferenciação de tratamento conforme a destinação do imóvel locado.*

*Daí se mostrar irrelevante, na espécie, a particularidade de a fiança ter sido prestada para garantir obrigação decorrente de locação*

**RE 1278427 / SP**

*de imóvel comercial.*

*De se registrar, ainda, que significado não apresenta, quanto a tal aspecto, a circunstância de o artigo 6º da Constituição da República dar 'status' constitucional ao direito à moradia, eis que disso não decorre ter o imóvel residencial ficado imune à penhora.*

*Aliás, a própria Corte constitucional já assentou que a permissão legal para a penhora de imóvel do fiador não contraria o direito à moradia (RE nº 407.688-SP).*

*Por isso, na espécie não se havia de reputar inválida a penhora do imóvel dos fiadores, máxime por evocação de entendimento que o Supremo Tribunal Federal só manifestou em junho de 2018 ao julgar o RE nº 605.709-SP, isto é, depois que a penhora já havia ocorrido, até porque nem se cuida de julgado submetido à sistemática da repercussão geral.*

*Logo, com razão a Magistrada repeliu a assertiva de que seria impenhorável o imóvel que servia de residência aos recorrentes.*

*Em suma, o recurso não procede, constatação em nada afetada pela abstrata alusão dos agravantes a princípios e a dispositivos legais e constitucionais" (fls. 2-5, e-doc. 10).*

No julgamento do Agravo Regimental no Recurso Extraordinário n. 605.709, Redatora para o acórdão a Ministra Rosa Weber, a Primeira Turma, por maioria, entendeu não ser penhorável o bem de família do fiador no caso de contrato de locação de imóvel comercial. Confira-se a ementa do julgado:

*“RECURSO EXTRAORDINÁRIO MANEJADO CONTRA ACÓRDÃO PUBLICADO EM 31.8.2005. INSUBMISSÃO À SISTEMÁTICA DA REPERCUSSÃO GERAL. PREMISSAS DISTINTAS DAS VERIFICADAS EM PRECEDENTES DESTA SUPREMA CORTE, QUE ABORDARAM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA EM LOCAÇÃO RESIDENCIAL. CASO CONCRETO QUE ENVOLVE DÍVIDA DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. INCOMPATIBILIDADE COM O DIREITO À MORADIA E COM O PRINCÍPIO DA ISONOMIA. 1. A dignidade da pessoa humana e*

**RE 1278427 / SP**

*a proteção à família exigem que se ponham ao abrigo da constrição e da alienação forçada determinados bens. É o que ocorre com o bem de família do fiador, destinado à sua moradia, cujo sacrifício não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa. Interpretação do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 não recepcionada pela EC n 26/2000. 2. A restrição do direito à moradia do fiador em contrato de locação comercial tampouco se justifica à luz do princípio da isonomia. Eventual bem de família de propriedade do locatário não se sujeitará à constrição e alienação forçada, para o fim de satisfazer valores devidos ao locador. Não se vislumbra justificativa para que o devedor principal, afiançado, goze de situação mais benéfica do que a conferida ao fiador, sobretudo porque tal disparidade de tratamento, ao contrário do que se verifica na locação de imóvel residencial, não se presta à promoção do próprio direito à moradia. 3. Premissas fáticas distintivas impedem a submissão do caso concreto, que envolve contrato de locação comercial, às mesmas balizas que orientaram a decisão proferida, por esta Suprema Corte, ao exame do tema n. 295 da repercussão geral, restrita aquela à análise da constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação residencial. 4. Recurso extraordinário conhecido e provido” (DJe 18.2.2019).*

No mesmo sentido o seguinte julgado da Segunda Turma deste Supremo Tribunal:

*“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. CONSTITUCIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. PRECEDENTE. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO” (RE n. 1.228.652-AgR, de minha relatoria, DJe 10.12.2019).*

Confiram-se, ainda, as seguintes decisões monocráticas: Recurso Extraordinário n. 1.271.234, Relator o Ministro Ricardo Lewandowski, DJe 23.6.2020; Recurso Extraordinário n. 1.268.112, Relator o Ministro Gilmar Mendes, DJe 3.6.2020; Recurso Extraordinário n. 352.940, Relator o

**RE 1278427 / SP**

Ministro Carlos Velloso, DJ 9.5.2005; Reclamação n. 35.372-MC, Relator o Ministro Marco Aurélio, DJe 21.6.2019; e Recurso Extraordinário n. 1.223.149, de minha relatoria, DJe 21.8.2019.

O julgado recorrido divergiu dessa orientação jurisprudencial.

**6. Pelo exposto, dou provimento ao presente recurso extraordinário (al. b do inc. V do art. 932 do Código de Processo Civil e § 1º do art. 21 do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal) para anular o julgado recorrido e determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem para decidir como de direito.**

**Publique-se.**

Brasília, 31 de julho de 2020.

Ministra **CÁRMEN LÚCIA**  
Relatora