



PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NO CASO DE LOCAÇÃO

FRANCESCON, Luis Gustavo¹
COLDEBELLA, Fernanda Raquel²
HOFFMANN, Glauci Aline³

lgfrancescon@gmail.com; fernandacoldebella@gmail.com

RESUMO

Muito se fala a respeito da penhora do bem de família no ordenamento jurídico brasileiro, principalmente quanto ao Direito Civil, Processual Civil e Constitucional. Nesta perspectiva, o presente artigo propôs uma análise acerca da possibilidade de penhora do bem de família do fiador, por dívida proveniente puramente do contrato de locação. No texto, é apresentado uma breve explanação sobre a Lei de Locação (Lei nº 8.245/91), a responsabilidade do fiador, bem como o conceito de bem de família e sua importância para o acordo de fiança dentro do contrato de locação. Além disso, serão apresentadas considerações quanto ao entendimento majoritário dos Tribunais Superiores sobre a penhorabilidade do bem de família do fiador, analisando os fundamentos legais e doutrinários das decisões.

Palavras-chave: Locação. Bem de Família. Penhora.

INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como objeto de análise a possibilidade de penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, visto que há discordância entre as jurisprudências, doutrinas e leis.

A finalidade desta pesquisa é investigar a responsabilidade patrimonial do fiador por dívida do locatário, buscando na lei, na doutrina e na jurisprudência os argumentos que pairam sobre o debate referente a constitucionalidade da norma descrita pelo inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90, que permite a descrita penhora.

¹ Acadêmico Centro Universitário Assis Gurgacz – FAG

² Acadêmica Centro Universitário Assis Gurgacz – FAG

³ Docente Centro Universitário Assis Gurgacz – FAG - ORIENTADOR



De início será abordada a Lei de Locação ou Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), bem como seu alcance dentro do ordenamento jurídico atual. Após será apresentado o conceito e a legislação correspondente ao bem de família, bem como a responsabilidade do fiador perante o contrato de locação.

Encerra-se este texto esclarecendo qual o entendimento majoritário adotado pelos tribunais superiores do país referente a penhora do bem de família do fiador, assim como os argumentos em que se baseiam tais decisões.

1. LEI DE LOCAÇÃO

O contrato de locação é uma das modalidades contratuais mais utilizadas atualmente, descrito por Clóvis Bevilácqua (1975, p. 289 apud ASSIS NETO, 2016, p. 1077) como um

[...] contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração, que a outra paga, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, ou o uso e gozo de uma coisa infungível (locação de coisas), ou a prestação de um serviço (locação de serviços), ou a execução de algum trabalho determinado (empreitada).

Neste sentido o referido autor, enumera as modalidades de locação existentes atualmente, sendo a locação de coisas (móveis e imóveis), prestação de serviços (prestação de serviço mediante remuneração), empreitada e arrendamento. O referido autor ainda estabelece como natureza jurídica do contrato o fato dele ser “bilateral, oneroso, consensual (depende do consenso para criar a obrigação), não solene, comutativo e de trato sucessivo” (ASSIS NETO, 2016, p. 1078).

No ordenamento jurídico brasileiro, quem tutela este contrato é o Código Civil de 2002, em seus arts. 565 a 578, no qual regulamenta a locação de coisas em geral. Já a locação de imóveis urbanos é regida pela Lei n 8.245/91, aplicando-se a ela o Código Civil apenas de maneira subsidiária, isto é, em caso de omissão da legislação especial (ASSIS NETO, 2016, p. 1078).

Com a promulgação do Código Civil, 2002, a Lei do Inquilinato, 1991, não teve em seu conteúdo grandes modificações, no entanto tem que respeitar os princípios



norteadores da nova legislação a boa-fé objetiva, o da função social dos contratos e o da conservação da base econômica das convenções (NADER, 2016, p. 345).

Portanto, no decorrer deste capítulo dar-se-á ênfase na Lei de Locação ou Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) que conforme sua ementa “dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

Como descrito por Nader (2016, p. 345) existe uma diferença entre o Código Civil, que considera o princípio da igualdade na relação entre os contratantes, e a Lei do Inquilinato, que tem como objetivo o equilíbrio social, ou seja, entende como a parte economicamente mais fraca do contrato o locatário, de modo que a visão sobre esta Lei é a de que não é somente as partes contratantes que são afetadas pela pactuação do contrato, mas sim a sociedade em geral, pois seus efeitos são amplos e afetam as áreas políticas, econômicas e sociais.

Para a Lei 8.245/91, são três as espécies de contratos consideradas, sendo estas a residencial, a não residencial e a locação para temporada (SOUZA, 2014, p. s/n).

Do mesmo modo para a efetivação do contrato de locação, é necessário que se tenham definidos a coisa a pactuar, o preço e consenso de ambas as partes. Como descrito por Fiuza (2016, p. 396)

A coisa deve ser infungível, ou seja, não substituível por outra da mesma espécie, qualidade e quantidade. Se o bem for fungível, o contrato não será de locação, mas de empréstimo [...].

O preço é a contraprestação do locatário, denominada aluguel, aluguer ou renda. Pode ser em dinheiro ou em qualquer outro bem. Será certo e geralmente vinculado a índice que lhe determinará os reajustes, caso a locação seja por período maior de tempo, como ocorre com a locação de bens imóveis. É proibida, de qualquer forma, a vinculação ao salário mínimo e às moedas estrangeiras, assim como aos metais preciosos.

Por se tratar de um contrato bilateral, onde ambas as partes já sabem de suas obrigações e benefícios, é de extrema importância que ambas as partes acordem de forma livre e espontânea (FIUZA, 2016, p. 396).

Por fim os contratos de locação podem ser firmados por tempo determinado ou indeterminado, aqui entende-se que não há que se falar em caráter vitalício (GAGLIANO; FILHO, 2013, p. 194).



Em outras palavras, se o contrato for por tempo determinado, ao findar o prazo acordado, entende-se como resolvido o contrato e o bem é devolvido ao proprietário. Ao passo que em casos em que o locador não manifesta seu interesse em retomar a posse do locatário do bem, se presume que houve a prorrogação da locação pelo mesmo valor, no entanto o prazo altera-se para indeterminado (GAGLIANO; FILHO, 2013, p. 194-195).

Assim, conforme exposto durante este capítulo o contrato de locação tem características específicas, como ser bilateral; conter prazo; preço, tudo previamente estabelecido, sob pena de nulidade de tal contrato. Assim como espécies definidas pela Lei 8.245/91, sendo estas a locação residencial, a não residencial e a para temporada.

2. BEM DE FAMILIA

De acordo com Nader (2016) a Constituição Federal em seu art. 1º, inc. III, aborda o princípio da dignidade da pessoa humana e em seu artigo 6º o direito constitucional à moradia, direito social e fundamental, e parte essencial de um Estado Democrático de Direito, no qual se encontra a República Federativa do Brasil. A partir deste princípio o ordenamento jurídico brasileiro adotou a teoria do patrimônio mínimo, a qual estabelece que toda pessoa tem direito a possuir bens matérias que possibilite uma vida digna.

A partir desta teoria temos o instituto do bem de família, que é regido pela Lei nº 8.009/90 e arts. 1.711 a 1.722 do Código Civil/02. Assim o patrimônio mínimo de um sujeito é constituído por móveis e utensílios, que não estão suscetíveis a penhora nas execuções judiciais.

Igualmente o imóvel residencial da entidade familiar, excetuadas as decorrentes de algumas dívidas, como a de alimentos e a de impostos, taxas ou contribuições incidentes sobre o prédio. Na dívida alimentícia, a Lei nº 13.144, de 06.07.2015 alterou o inciso III do art. 3º da Lei nº 8.009/1990 para resguardar a meação do cônjuge ou companheiro quando a responsabilidade pela dívida for apenas de um deles. Se a dívida é comum ao casal, não prevalece a proteção ao bem de família. O art. 548 do Código Civil, afinado com a filosofia do patrimônio mínimo, veda a doação de todos os bens, quando não restarem meios de subsistência, como pensão ou aposentadoria de valor suficiente. Como as necessidades essenciais variam entre os



indivíduos, não há como se relacionar exaustivamente o conteúdo do patrimônio mínimo (NADER, 2016, p. 225).

Corroborando Gagliano; Filho (2012, p. 389) entendem por bem de família um “bem jurídico cuja titularidade se protege em benefício do devedor – por si, ou como integrante de um núcleo existencial – visando à preservação do mínimo patrimonial para uma vida digna”.

Neste enfoque Tartuce (2015, p. 158) complementa o entendimento ao estabelecer que é a “residência da entidade familiar, decorrente de casamento, união estável, entidade monoparental, ou entidade de outra origem, protegido por previsão legal específica”. O referido autor explicita que este entendimento se expandiu com a Súmula 364 do STJ, contemplando também o imóvel onde reside pessoa solteira, separada ou viúva.

Em consonância com a norma constitucional a Lei 8.009/90, “dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família” e em seu art. 1º expressa que

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Porém existem exceções dentro desta Lei que permitem a penhora do bem de família, como é o caso do art. 3º, que estabelece que “a Lei 8.245/91 acrescentou o inciso VII ao art. 3º da lei 8.009/90, o qual se estabelece exceção à regra da impenhorabilidade legal do bem de família, qual seja, a obrigação decorrente de fiança em contrato de locação (GAGLIANO; FILHO, 2013, p. 628).

Assim como aponta o julgado do STJ:

TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ÚNICO IMÓVEL DO DEVEDOR CEDIDO A FILHO. BEM DE FAMÍLIA. EMBARGOS REJEITADOS. 1. Constitui bem de família, insuscetível de penhora, o único imóvel residencial do devedor em que resida seu filho ou demais familiares. A circunstância de o devedor não residir no imóvel, que se encontra cedido a familiares, não constitui óbice ao reconhecimento do favor legal. Inteligência dos arts. 1º e 5º da Lei 8.009/90. 2. Embargos de divergência rejeitados. (STJ - EREsp: 1216187 SC 2011/0070718-6, Relator: Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, Data de Julgamento: 14/05/2014, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 30/05/2014).



Portanto, o ordenamento jurídico brasileiro protege o bem de família em sua totalidade, desde que comprovada ser a única residência que a família possui. No entanto há exceções, dentre elas com relação ao bem de família do fiador.

3. RESPONSABILIDADE DO FIADOR

No sistema brasileiro as garantias podem ser “reais”, como se dá com a hipoteca, penhor e anticrese; ou “fidejussórias”, ou seja, de natureza pessoal, em que determinada pessoa se compromete a, na falta do devedor principal, suportar a dívida assumida (GAGLIANO; FILHO, 2013, p. 622).

Uma das modalidades de garantia pessoal ou fidejussória é a fiança, devidamente regradada em capítulo específico do Código Civil entre os artigos 818 e 839. Ela tem natureza jurídica de contrato acessório e subsidiário, “uma vez que sempre acompanha um contrato principal, criador da obrigação principal que é garantida. Imaginemos, por exemplo, um contrato de locação firmado com fiança locatícia: a locação é o contrato principal; a fiança, o contrato acessório (GAGLIANO; FILHO, 2013, p. 622-623).

Neste sentido, Tartuce (2012, p. 654) ressalta que a fiança

[...] é o contrato pelo qual alguém, o fiador, garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra e é celebrado entre o fiador e o credor, atribuindo ao primeiro uma responsabilidade sem existir um débito propriamente dito.

Tal forma de garantia se efetiva na forma escrita, conforme preceitua o art. 819 do Código Civil, não se exigindo determinada forma especial para a sua comprovação e não se estende além do período de tempo convencionado. Para que a fiança seja prorrogada, é preciso a concordância expressa do fiador. Porém em se tratando de fiança que garanta contrato de locação de imóvel urbano, há exceção à regra, gerada.

Neste sentido:

Diante das alterações da Lei 8.245/1991 pela Lei 12.112/2009. Com a nova redação do art. 39 da Lei de Locação, salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado. Assim, encerrou-se polêmica anterior sobre os limites de aplicação da súmula 214 do STF, ou seja, prorrogada a locação, prorroga-se automaticamente a fiança. Todavia, com a nova lei, passando a fiança a ser com prazo indeterminado, o fiador poderá exonerar-se, mediante notificação



dirigida ao locador, garantindo a dívida por mais 120 dias após a notificação (TARTUCE, 2012, p. 656).

Ao conceder a fiança, assume o fiador a obrigação de pagar a dívida do devedor, se este não o fizer no tempo e na forma devidos. Assim, o fiador garante com a utilização de seu patrimônio, o adimplemento da dívida. (GONÇALVES, 2012, p. 415).

Não obstante o fiador assuma a obrigação, o credor deve, inicialmente, procurar a satisfação de seu crédito mediante a penhora de bens do devedor, e apenas na hipótese de não receber assim a totalidade da dívida terá o direito de demandar o fiador. Se isto não ocorrer, “o fiador demandado tem o direito de exigir que primeiro se executem os bens do devedor, nomeando-os, caso este não tenha caído em insolvência ou falido. Denomina-se esse direito *benefício de ordem*” (COELHO, 2012, p. 535).

Por fim, o contrato de fiança é uma garantia ao credor de que o débito do devedor será quitado, sendo por este ou por terceiro, neste caso o fiador.

4. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DE FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

Considerada forma muito comum de contrato desta natureza, a fiança de contratos de locação traz uma peculiaridade ao fiador, conforme disposto no inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90.

Via de regra, o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida contraída pelos proprietários que nele residam, salvo em hipóteses previstas em lei. Ocorre que, uma destas hipóteses é exatamente a obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Desta forma, o fiador que tem seu *bem de família* penhorado por não cumprir com obrigação derivada desta modalidade de fiança, não poderia reclamar tal fato judicialmente.



Não obstante haja concordância maciça entre doutrinadores e magistrados quanto as demais obrigações do fiador, a penhora do bem de família tem evidenciado entendimentos controversos.

Há os que defendam a inconstitucionalidade do inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90, dentre eles GAGLIANO e FILHO, ao argumentar que tal norma fere o princípio da isonomia (art. 5º, CF), não entendendo justo que o garantidor responda com o seu bem de família, quando a mesma exigência não é feita para o locatário:

À luz do Direito Civil Constitucional — pois não há outra forma de pensar modernamente o Direito Civil —, parece-nos forçoso concluir que este dispositivo de lei viola o princípio da isonomia, insculpido no art. 5.º, da Constituição Federal, uma vez que trata de forma desigual locatário e fiador, embora as obrigações de ambos tenham a mesma causa jurídica: o contrato de locação (GAGLIANO; FILHO, 2013, p. 629).

Enfatiza ainda que, em possível ação regressiva do fiador contra o devedor, o fiador não dispõe de tal direito.

Corroborando, o STJ, no julgado REsp 255.663/SP, decidiu quanto a impossibilidade da penhora do bem de família na ação regressiva:

[...] o fiador que paga integralmente a dívida, à qual se obrigou, fica subrogado nos direitos e garantia do locador-credor. Entretanto, não há como estender-lhe o privilégio da penhorabilidade do bem de família em relação ao locatário afiançado, taxativamente previsto no dispositivo mencionado, visto que nem mesmo o locador o dispunha (STJ, REsp 255.663/SP, rel. Min. Edson Vidigal, julgado em 29-6-2000, 5.ª Turma).

Além de tal corrente doutrinária, há entre os tribunais pátrios entendimento congênere, fundamentando tal inconstitucionalidade não só no princípio da isonomia, mas também no direito à moradia, inserido ao §6º da CF por intermédio da EC 26/00.

No julgamento do Recurso Extraordinário 352.940, em 25/04/2005, o Ministro Carlos Velloso (BRASIL, 2005), monocraticamente, declarou que a residência familiar do fiador de aluguel não pode ser penhorada, em que pese a existência da exceção prevista no inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/90, fundamentando que a impenhorabilidade resulta do fato de que tal exceção é inconstitucional, por contrariar a redação da Emenda Constitucional n. 26, de 2000, que inseriu, no artigo 6º da Constituição Federal, a moradia como direito fundamental, ou seja, considera o Ministro que a exceção contida no artigo 3º, inciso VII, da Lei da Impenhorabilidade



do Bem de Família, não foi recepcionada pelo artigo 6º da CF, face à redação dada pela EC 26.

Ocorre que, tal assunto voltou a ser discutido no plenário do Supremo Tribunal Federal em 08/02/2006, através do RE 407.688/SP, onde os ministros debateram o que deve prevalecer: a liberdade individual e constitucional de alguém ser ou não fiador, e arcar com essa respectiva responsabilidade, ou se o direito social à moradia, previsto na Constituição, deve ter prevalência.

Nesta ocasião, o então relator Ministro Cezar Peluso entendeu que a Lei 8.009/90 é clara ao tratar como exceção à impenhorabilidade o bem de família de fiador. Segundo ele, o cidadão tem a liberdade de escolher se deve ou não avalizar um contrato de aluguel e, nessa situação, o de arcar com os riscos que a condição de fiador implica, não vendo incompatibilidade entre o dispositivo da lei e a EC 26/00 e entendendo o direito à moradia como norma de caráter programática. Desta forma, acompanhado por mais 6 votos, se alicerçou a constitucionalidade da norma descrita no inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/90, bem como tornou tal entendimento como base (jurisprudência) para casos semelhantes a serem julgados adiante.

Após reconhecida a constitucionalidade da norma, diversos julgados no STJ legitimaram a penhora do bem de família do fiador com base nesta decisão:

EMBARGOS À PENHORA - BEM DE FAMÍLIA - FIADOR - POSSIBILIDADE. Tratando-se de dívida decorrente de fiança concedida em contrato de locação, afasta-se a impenhorabilidade do bem de família do fiador, por exceção legal expressa, prevista no art. 3º, VII da lei 8.009/90, constitucional, nos termos do entendimento pacificado nos Tribunais pátrios. V.V.: (DES. ANTÔNIO BISPO) EMBAGOS À EXECUÇÃO - BEM DE FAMÍLIA - FIADOR - LEI 8.009/90, ART. 3º, VII - ÚNICO BEM- COMPROVAÇÃO - PENHORA - IMPOSSIBILIDADE - DIREITO À MORADIA - STATUS CONSTITUCIONAL. A lei 8009/90 retira, no seu artigo 3º, a garantia de impenhorabilidade dos bens que garantem a obrigação decorrente de fiança prestada em contrato de locação. Contudo, tal exceção deve ser analisada em consonância com o direito de moradia o qual está entre os direitos sociais previstos no art. 6º da CF/88, o qual constitui norma de ordem pública. (TJ-MG - AC: 10702096067971001 MG, Relator: Tiago Pinto, Data de Julgamento: 03/10/2013, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/10/2013)

O Superior Tribunal de Justiça, na linha do decidido pelo Supremo Tribunal Federal, tem entendimento firmado no sentido da legitimidade da penhora sobre bem de família pertencente a fiador de contrato de locação (AgRg no AREsp 160852 SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2012, DJe 28/08/2012).



Assim, visando pacificar tal assunto, em 12/11/2014, por meio do REsp 1.363.368/MS, o Ministro Luis Felipe Salomão, firmou entendimento como incidente para resolução de demandas repetitivas, conforme segue:

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. 1. Para fins do art. 543-C do CPC, é legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990. (REsp 1.363.368/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/11/2014, DJe 21/11/2014).

Por conseguinte, com base nos precedentes julgados e na pacificação do assunto ocorrida por meio do REsp 1.363.368/MS, em 14/10/2015 o STJ sedimentou tal entendimento por meio da Súmula 549, em que afirma que “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”.

Desta forma, declarada pelo STF a constitucionalidade do inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90, bem como entendimento firmado pela Súmula 549 do STJ, os tribunais pátrios têm demonstrado sólido entendimento quando a legitimidade da penhora do bem de família do fiador em contratos de locação, havendo escassa possibilidade para discussões a respeito, conforme pode ser observado a seguir:

O bem de família do fiador não se sujeita a proteção legal conferida pelo artigo 6º da Constituição Federal e tampouco ao artigo 1º da Lei 8009/90, razão pela qual a tese da agravante não se mostra passível de acolhimento. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO EM DECISÃO MONOCRÁTICA (Agravo de Instrumento Nº 70070864905, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em 24/08/2016).

Restou pacificado no âmbito do STF e do STJ, inclusive sob a égide dos recursos repetitivos, que é legítima a penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, na forma do disposto no art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990, ainda que o fiador possua um único imóvel. Inteligência do Enunciado de Súmula 549 do STJ e 63 do TJRJ. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (AI 00193501320168190000, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Relator Cláudio Luiz Braga Dell'orto, Julgado em 15/06/2016).

O egrégio Superior Tribunal de Justiça editou enunciado de Súmula n. 549, onde atesta a validade da penhora do bem de família do fiador. 2. Embora o bem objeto da penhora seja indivisível, este atributo não obsta que o imóvel seja levado à hasta pública, contanto que, aos Apelantes seja reservado o valor da parte que lhes cabe (TJPR - 12ª C. Cível - AC - 1579678-6 - Região Metropolitana de Londrina - Foro Central de Londrina - Rel.: Mario Luiz Ramidoff - Unânime - J. 12.04.2017).



Portanto, após divergências doutrinárias e jurisprudenciais, ficou estabelecido o entendimento dos tribunais pátrios de ser possível a penhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação, sendo que à este é livre a opção de pactuar com o contrato de fiança.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Identificou-se ao longo deste artigo a importância do instituto da impenhorabilidade do Bem de Família, devido à segurança que ele provém às entidades familiares ao garantir o mínimo essencial para que vivam dignamente.

Ademais, verificou-se a relevância da fiança nos contratos de locação, aumentando a segurança do locador na cobrança de eventuais parcelas contratuais em mora, bem como demonstrando esta ser garantia locatícia amplamente utilizada neste tipo de contrato.

A despeito de ter-se firmado entendimento, em plenário, de que a penhora do bem de família de fiador de contrato de locação é prática constitucionalmente aceita, observou-se certa fragilidade nos argumentos utilizados pelos ministros, uma vez que o princípio da isonomia foi mitigado nas discussões e o direito a moraria, centro das discussões na ocasião por ser direito social garantido pelo art. 6º da CF, foi reduzido norma de caráter programático. Ademais é de entendimento da doutrina que o contrato de fiança é acessório ao contrato de aluguel, ou seja, aqui locatário e fiador são tratados de forma desigual, embora as obrigações dos dois sejam derivadas da mesma natureza jurídica, do contrato de locação.

Todavia, não obstante questionamentos por parte da doutrina e da magistratura sobre sua constitucionalidade, no decorrer dos anos, vem se solidificando, amparado em decisões das mais altas cortes de nosso país, o entendimento de que o bem de família de fiador de contrato de locação é sim penhorável. Tal entendimento encontra-se devidamente sumulado junto ao Superior Tribunal de Justiça (súmula 549), o que vem sendo aceito e evidenciado nas reiteradas decisões do Supremo Tribunal Federal (STF).



REFERÊNCIAS

ASSIS NETO, Sebastião de (Org.). **Manual de direito civil**. 5.ed. rev., ampl. e atual. – Salvador : Juspodivm, 2016.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o código civil**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil: Brasília, 2002.

_____. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm
Acesso em: 12 out. 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. **CONSTITUCIONAL. CIVIL. FIADOR: BEM DE FAMÍLIA: IMÓVEL RESIDENCIAL DO CASAL OU DE ENTIDADE FAMILIAR: IMPENHORABILIDADE**. Reclamantes: Ernesto Gradella Neto e Outra; Reclamada: Teresa Cândida Dos Santos Silva; Relator: Ministro Carlos Velloso. DJ 09/05/2005.

_____. Supremo Tribunal Federal. **FIADOR. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. Constitucionalidade do art.3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91. Recurso extraordinário desprovido. Votos vencidos. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República**. Reclamantes: Michel Jacques Peron; Reclamado: Antonio Pecci; Relator: Ministro Cezar Peluso. DJ 06/10/2006; RJSP v. 55, n. 360, 2007, p. 129-147.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **LOCAÇÃO. FIADOR QUE PAGA A DÍVIDA AO LOCADOR. SUB-ROGAÇÃO LEGAL. EXECUÇÃO CONTRA O LOCATÁRIO-AFIANÇADO. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE LEGAL**. REsp 255.663/SP. Recorrente: Paulino Taniguchi; Recorrido: José Ricardo Teixeira; Relator: Ministro Edson Vidigal. DJ 28/08/2000 p. 125.

_____. Supremo Tribunal de Justiça. **TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ÚNICO IMÓVEL DO DEVEDOR CEDIDO A FILHO. BEM DE FAMÍLIA. EMBARGOS REJEITADOS**. EREsp: 1216187 SC 2011/0070718-6, Relator: Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, Data de Julgamento: 14/05/2014, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 30/05/2014

_____. Superior Tribunal de Justiça. **AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. PENHORA SOBRE IMÓVEL DO FIADOR. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO 3º, VII, DA LEI 8.009/90. RECURSO IMPROVIDO**. AgRg no REsp 1.088.962/DF. Agravante: Miguel Sehbe



Filho e Outros; Agravado: Ancar Empreendimentos Comerciais S/A e Outros; Relator: Ministro Sidnei Beneti. DJe 01/07/2010.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA DE BEM PERTENCENTE A FIADOR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.** AgRg no AgIn 1.181.586/PR. AGRAVANTE: VERA CARDOSO DE MIRANDA – ESPÓLIO; AGRAVADO: CASC ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS S/A; RELATOR: MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA. DJe 12/04/2011.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. PENHORA SOBRE IMÓVEL DO FIADOR. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.** AgRg no AREsp 160.852/SP. Agravante: Cecília Bueno Da Silva Oliveira; Agravado: Centerleste Empreendimentos Comerciais Ltda; Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva; DJe 28/08/2012.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL.** REsp 1.363.368/MS. Recorrente: Afonso Ramão Rodrigues – Espólio; Recorrido: Marco Antônio Da Silveira Agostini; Interes.: Associação Brasileira Das Administradoras De Imóveis – ABADI; Relator: Ministro Luis Felipe Salomão; DJe 21/11/2014; RT vol. 954 p. 502

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 549: É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.** S2 - Segunda Seção. DJe 19/10/2015; RSTJ vol. 243 p. 1092.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil 3: contratos.** 5. ed. São Paulo:Saraiva, 2012.

GAGLIANO, Pablo Stolze, PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil, volume 4: **contratos**, tomo II: contratos em espécie. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2013.

_____. Novo curso de direito civil, volume 6 : **Direito de família** — As famílias em perspectiva constitucional. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo : Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro volume 3: contratos e atos unilaterais.** 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.



MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **EMBARGOS À PENHORA - BEM DE FAMÍLIA - FIADOR – POSSIBILIDADE**. AC: 10702096067971001 MG, Relator: Tiago Pinto, Data de Julgamento: 03/10/2013, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/10/2013.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. v. 3: Contratos – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

_____. **Curso de direito civil**, parte geral – vol. 1 – 10.^a ed. rev. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PARANÁ. Tribunal de Justiça; 10ª Vara Cível. **DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPENHORABILIDADE BEM DE FAMÍLIA. APLICABILIDADE SÚMULA N. 549 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PENHORA LEGAL E LEGITIMAMENTE ADMITIDA. CONTRATO DE FIANÇA. INDIVISIBILIDADE DO BEM. VALIDADE DA HASTA PÚBLICA. GARANTIA DA PARTE AOS COPROPRIETÁRIOS. ÔNUS SUCUMBENCIAIS MANTIDOS. MAJORAÇÃO NEGADA. CONDIÇÃO SUSPENSIVA DE EXIGIBILIDADE. § 3º DO ART. 98 DA LEI N.13.105/2015**. Apelantes: Gilmar Mathias e Outros; Apelado: José Cláudio Capellari; Relator: Desembargador Mário Luiz Ramidoff. DJe: 08/05/2017; DJPR 2025 em 11/05/2017.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça; Décima Oitava Câmara Cível. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXECUÇÃO E PENHORA SOBRE O IMÓVEL DOS FIADORES. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA**. Agravante: Anna Lúcia Quintas; Agravados: Espólio De Ramiro Ribeiro Junior, Maria De Lourdes Lopes Ribeiro, Hélio Alves Ribeiro, Gilda De Vasconcelos Ribeiro, Dalva Ribeiro De Azeredo E Luiza Ribeiro Lopes; Relator: Desembargador Claudio Luis Braga Dell Orto; DJe 16/06/2016; DJRJ 2474186, p. 209.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça;, Décima Sexta Câmara Cível. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMILIA PERTENCENTE AOS FIADORES. POSSIBILIDADE**. Agravante: Iracema Melo; Agravado: Espolio Nelson Joao Ferrari; Relator: Desembargador Ergio Roque Menine. DJe 5.865 em 25/08/16.

SOUZA, Cleyton Eduardo de. A (im)penhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XVII, n. 120, jan 2014. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14187>. Acesso em 11 jun. 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 5. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.