

IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO À LUZ DA CONSTITUIÇÃO

Autor(res)

Jeferson Sousa Oliveira
Carlos Henrique Baptista Cardoso

Categoria do Trabalho

5

Instituição

UNIVERSIDADE DE MARÍLIA - UNIMAR

Introdução

Trata-se o estudo da impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90, em seu artigo 1º, que dispõem sobre os bens de família, pelo qual imóvel residencial próprio do casal, ou entidade familiar, não responderá por dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída por cônjuges, pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam. A definição de impenhorabilidade abrange pessoas solteiras, separadas e viúvas face súmula 364 STJ, bem como quando o único imóvel residencial do devedor, esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja residencial, para a subsistência ou a moradia da sua família, segundo a súmula 486 STJ. Se faz, análise da impenhorabilidade em atenção ao princípio da dignidade humana, a proteção à família do fiador em locação de imóvel residencial, e a falta de isonomia em face do devedor locatário com base no paradigma do RE 605.709/SP do STF que afastou a penhora em contratos de locação comercial.

Objetivo

A pesquisa tem por objetivo explorar a efetividade da decisão em Recurso Extraordinário, (RE 605.709/SP), como parâmetro, nos contratos de locação, cuja obrigação decorra de fiança concedida a imóvel residencial, em face ao princípio da dignidade da pessoa humana e princípio da isonomia em relação ao locatário.

Material e Métodos

O presente trabalho consiste na utilização do método dedutivo, para valer-se de revisão bibliográfica nacional e legislação nacional, além de coletar dados contemporâneos de modo a identificar os fatores históricos, políticos e jurídicos que tornam o tema importante, elevando a dignidade da pessoa humana, a título fundamental não só para a ordem econômica, mas para todo o sistema jurídico. No que diz respeito ao tema, há entendimento ao leading case RE 1.307.334, com fundamento na segurança jurídica nas relações locatícias, e por outra via, a posição que defende a eficácia civil dos direitos fundamentais a partir da Constituição, pois a penhora infringe valores como a proteção à moradia. O estudo foi pautado com base teórica nas obras de Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Flávio Tartuce, Maricy Maraldi e Mônica de Cássia Reis Lobo.

Resultados e Discussão

Diante da constitucionalização dos demais ramos do direito, não diferentemente deve ocorrer no Direito Civil e nas

legislações especiais acerca do tema, haja vista que as obrigações do locatário e fiador, por possuírem a mesma base jurídica, se verificou o desequilíbrio, no que tange a possibilidade de penhora, prevista no artigo 3º, inciso VII, Lei nº 8.009/90, somente ao fiador, com ratificação pelo STF em sede de RE 1.307.334/SP, pois o fiador teria a livre disposição dos seus bens, mas que de frente ao artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal, o indivíduo e seus familiares devem ter condições mínimas de sobrevivência. No exame do trabalho, pode ser observado o questionamento no tocante a constitucionalidade do inciso VII, do artigo 3º da Lei que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família e o debate em torno do RE 605.709/SP.

Conclusão

Por fim, apesar do tema, estar em apreciação no mundo jurídico, não se trata de sublevar-se ao entendimento do Supremo Tribunal Federal, mas análise da constitucionalização das atividades privadas, em especial ao estudo nos contratos de locação que acabam expropriando do fiador à proteção social de moradia, isto é, o tratamento desigual em relação ao locatário. Portanto, se constatou a relativização do bem de família, seja decorrente da fiança para fins residências ou comerciais.

Agência de Fomento

CAPES-Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

Referências

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil: direito de família. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

MARALDI, Maricy.; LOBO, Mônica de Cássia Reis. PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL À MORADIA E À PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA: ASPECTOS RELATIVOS À (IN) CONSTITUCIONALIDADE DO RECENTE TEMA Nº 1.127 DO STF. Revista da AJURIS, Porto Alegre, v. 50, n. 154, p. 317-340, jun./ 2023.

STF – SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário 1307334/SP. Relator: Ministro Alexandre de Moraes. Pleno, meio eletrônico, julgado em 25.2.2022 a 08.3.2022; Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6087183>. Acesso em: 05 set. 2023.

TARTUCE, Flávio. Impenhorabilidade do bem de família e caução de imóvel como garantia locatícia. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2022/04/27/artigo-impenhorabilidade-do-bem-de-familia-e-caucao-de-imovel-como-garantia-locaticia-por-flavio-tartuce/>. Acesso em: 04 set. 2023.