

Informativo Semanal Ed. 15/2022

Penhora do bem de família do fiador

Pelo advogado associado Gabriel Gomes Ferreira de Oliveira Lima

A controvérsia acerca da penhorabilidade do bem de família sempre foi tema muito debatido pelas Cortes Superiores, inclusive com fixação de Súmula pelo STJ¹, em 2015, validando a penhora do bem de família de fiador de contrato de locação.

O novo debate se instaurou após a Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal se deparar, em 2018, com o julgamento do RE 605.709/SP, visualizando possível peculiaridade no caso em questão – em que pese posição consolidada através do Tema 295/STF². À época, a Primeira Turma decidiu que o bem de família do fiador não poderia ser utilizado para a satisfação do débito oriundo de locação comercial.

Nada obstante, após julgamento do Tema 1127/STF³, fixou-se a tese de constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador.

Nesse mesmo sentido, no dia 08 de junho de 2022, a Segunda Seção do STJ decidiu, por unanimidade, sobre a possibilidade (ou não) da penhora do bem de família de propriedade do fiador dado como garantia em contrato de locação comercial (REsp nº 1.822.033/PR).

Na decisão, foi proclamada a seguinte tese: "É válida a penhora do bem de família de fiador dado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII, do art. 3º da Lei n. 8.009/1990." (Tema 1091/STJ). A tese coaduna-se com o atual entendimento do STF, conforme mencionado anteriormente.

Com a uniformização do entendimento tanto no STF quanto no STJ dá-se fim ao impasse com relação a matéria, com a prevalência da autonomia da vontade privada do fiador no exercício de seu direito de usar, gozar e dispor sobre sua propriedade, contribuindo, assim, com a atividade econômica do mercado imobiliário de locações comerciais.

¹ Súmula 549/STJ: É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.

² "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000."

³ "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial."