

DECISÃO DO STF SOBRE POSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL DO FIADOR

EM JUNHO DE 2018 A PRIMEIRA TURMA DO STF REANALISOU A MATÉRIA, DESTA FEITA JULGANDO CASO DE FIADOR QUE GARANTIU LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL.

HOUVE MUDANÇA DO ENTENDIMENTO, CONSIDERANDO-SE IMPENHORÁVEL O IMÓVEL DO FIADOR EM LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL.

JUNHO DE 2018 (Acórdão de Fevereiro/2019) – Min. Rosa Weber – Impenhorabilidade nos casos de LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL.

RECURSO EXTRAORDINÁRIO 605.709 SÃO PAULO RELATOR: MIN. DIAS TOFFOLI. REDATORA DO ACÓRDÃO: MIN. ROSA WEBER.

EMENTA: 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 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 nº 8.009/1990 não recepcionada pela EC nº 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 nº 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.

CONCLUI-SE, PORTANTO, QUANTO À POSSIBILIDADE DE PENHORA DE IMÓVEIS DO FIADOR:

- Imóvel não residencial – PENHORÁVEL - tanto na locação residencial quanto não residencial.

- Imóvel residencial não destinado à moradia da família – PENHORÁVEL - tanto na locação residencial quanto não residencial.

- Imóvel residencial destinado à moradia da família:

– PENHORÁVEL - na locação residencial.

– IMPENHORÁVEL – na locação não residencial.

*** Houve recurso dessa decisão, pendente de julgamento**