

RECURSO EXTRAORDINÁRIO 1.296.835 SÃO PAULO

RELATORA : MIN. CÁRMEN LÚCIA
RECTE.(S) : JOSE LUIS LEON E OUTRO(A/S)
ADV.(A/S) : ARTUR RICARDO RATC
RECDO.(A/S) : MARIO VIVIANI FILHO E OUTRO(A/S)
ADV.(A/S) : ALEXANDRE HENRIQUE VICENTIN
ADV.(A/S) : NIVALDO VIEIRA DA SILVA

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:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO - AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA QUE NÃO BENEFICIA FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO (ART. 3º, VII, DA LEI 8.009/90) - INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 549 DO STJ - ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELO STF E PELO STJ EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO - NOTÍCIA RECENTE DE RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL RESIDENCIAL DE FIADOR EM LOCAÇÃO COMERCIAL QUE NÃO MODIFICA O CASO SOB EXAME - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO” (fl. 2, e-doc. 8).

RE 1296835 / SP

2. Os recorrentes asseveram ter o Tribunal de origem contrariado o inc. III do art. 1º, o *caput* do art. 5º e o art. 6º da Constituição da República.

Alegam que *“o imóvel está na condição de impenhorável por se tratar de bem de família pois a dívida é oriunda de fiança em contrato de locação comercial”* (fl. 5, e-doc. 11).

Defendem que *“o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família deve ser estendido aos fiadores quando a fiança for oriunda de contrato de locação de imóvel comercial, em observância ao recente precedente firmado pela 1ª Turma do STF no julgamento do RE 605.709”* (fl. 7, e-doc. 11).

Ressaltam que *“o imóvel dos Recorrentes se enquadra nos estritos termos legais de bem de família, sendo único e utilizado exclusivamente para residência familiar”* (fl. 13, e-doc. 11).

Argumentam que *“a penhorabilidade do imóvel do fiador quando a fiança houver sido realizada em contrato de locação comercial não foi recepcionada pela EC 26/2000”* (fl. 14, e-doc. 11).

Pedem o provimento do presente recurso extraordinário *“para reformar o v. acórdão diante da contrariedade aos dispositivos da Constituição Federal, especificamente o art. 6º, alterado pela EC 26/2000, e aos princípios da dignidade da pessoa humana e isonomia, aplicando ao caso o entendimento firmado pela 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal no julgamento do RE 605.709, assim, reconhecendo como impenhorável o imóvel do fiador quando a dívida for oriunda de fiança em contrato de locação comercial”* (fl. 19, e-doc. 11).

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

3. Razão jurídica assiste aos recorrentes.

4. Embora este Supremo Tribunal tenha reconhecido ser

RE 1296835 / SP

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 Justiça de São Paulo assentou:

“Os fiadores, em síntese, sustentam a impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família e a dívida ser oriunda de fiança em contrato de locação comercial, consoante entendimento firmado no RE 605.709. Alegam que entre os direitos sociais encontra-se a garantia do acesso à moradia, haja vista que a existência de um teto para o indivíduo dormir representa o mínimo necessário para a obtenção de uma vida digna. Afirmam que o imóvel residencial próprio da entidade familiar ou pertencente a pessoa solteira, separada ou viúva é considerado bem de família. Alegam que não possuem outro imóvel e, de acordo com a Lei nº 8.009/90, não pode ser penhorado o único imóvel da família. Postulam a reforma da decisão agravada para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel. (...)

Ora, a possibilidade de ser penhorado o bem de família do fiador em contrato de locação, ante a expressa previsão da norma supramencionada, não afronta o direito à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal.

Nesse sentido, a matéria já se encontra pacificada no âmbito desta Corte, no sentido da constitucionalidade da penhora sobre o bem de família do fiador, mesmo após a EC 26/2000.

Isso porque o Plenário do Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 407.688, afirmou ser legítima a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no artigo 3º, VII, da Lei 8.009/90 com o direito à moradia consagrado no artigo 6º da Constituição Federal, com a redação da EC 26/2000, confira-se: (...)

Ademais, recentemente, o Colendo Superior Tribunal de Justiça pacificou a matéria por meio da edição da Súmula nº 549: ‘É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação’.

Portanto, não há dúvida quanto à possibilidade de penhora de bem de família em caso de responsabilidade do fiador de contrato de

RE 1296835 / SP

locação.

Ademais, não se ignora que em recente julgamento o Supremo Tribunal Federal, por maioria de votos e por uma de suas Turmas, a primeira, decidiu pela impenhorabilidade do imóvel residencial do fiador de contrato de locação comercial, em aresto ainda não publicado (RE 605.709 j.12/06/2018), alvo, tão somente, de informativos de jurisprudência.

Todavia, trata-se de decisão que, pelo menos por ora, não tem efeito vinculativo dos demais órgãos do Judiciário e que, do que é dado depreender da informação, levou em conta peculiaridades do caso concreto examinado.

Portanto, é de se reconhecer que as alegações dos agravantes são insuficientes para ensejar a reforma da r. decisão recorrida, devendo esta ser mantida” (fls. 2-4, e-doc. 8).

Este Supremo Tribunal assentou não ser penhorável o bem de família do fiador no caso de contrato de locação de imóvel comercial. Confirmam-se os seguintes julgados sobre o tema:

“AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO 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. 1.287.488-ED-AgR, de minha relatoria, Segunda Turma, DJe 18.12.2020).

“AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INTERPOSIÇÃO EM 9.9.2020. PENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. Matéria discutida nos presentes autos não guarda similitude com a tratada no RE 612.360, Rel. Min. Ellen Gracie, Plenário, DJe de 3.9.2010, Tema 295, cuja repercussão geral foi reconhecida. 2. Verifica-se que quando se trata de contrato de locação residencial é possível contrapor o direito à moradia de fiadores ao igualmente relevante direito à moradia dos locatários, o que não se

RE 1296835 / SP

verifica na hipótese de fiança em contrato de locação de imóvel comercial. 3. Agravo regimental a que se nega provimento” (RE n. 1.277.481-AgR, Relator o Ministro Edson Fachin, Segunda Turma, DJe 23.11.2020).

“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

RE 1296835 / SP

residencial. 4. Recurso extraordinário conhecido e provido” (RE n. 605.709, Redatora para o acórdão a Ministra Rosa Weber, Primeira Turma, DJe 18.2.2019).

“Segundo agravo regimental em recurso extraordinário. 2. Direito Processual Civil. 3. Contrato de locação de imóvel comercial. Impenhorabilidade de bem de família do fiador. 4. Proteção da dignidade da pessoa humana e da família. Prevalência do direito à moradia. Precedentes. 5. Ausência de argumentos capazes de infirmar a decisão agravada. 6. Negado provimento ao agravo regimental. Verba honorária majorada em 10%” (RE n. 1.242.616-AgR-segundo, Relator o Ministro Gilmar Mendes, Segunda Turma, DJe 1º.9.2020).

Confiram-se também as seguintes decisões monocráticas: Recurso Extraordinário n. 1.278.427, de minha relatoria, DJe 5.8.2020; Recurso Extraordinário n. 1.259.431-AgR, Relator o Ministro Edson Fachin, DJe 13.8.2020; Recurso Extraordinário n. 1.280.380, Relatora a Ministra Rosa Weber, DJe 5.8.2020; Recurso Extraordinário n. 1.276.295, Relator o Ministro Ricardo Lewandowski, DJe 6.8.2020; Recurso Extraordinário n. 1.278.282, Relator o Ministro Marco Aurélio, DJe 10.8.2020; e Recurso Extraordinário n. 1.268.112, Relator o Ministro Gilmar Mendes, DJe 3.6.2020.

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).

Publique-se.

Brasília, 25 de janeiro de 2021.

Ministra **CÁRMEN LÚCIA**

Relatora