

STF afasta penhora de bem de família do fiador na locação comercial

Precedentes judiciais que permitem penhorar bem de família do fiador na locação residencial não se estendem aos casos envolvendo inquilinos comerciais, pois a livre iniciativa não pode colocar em detrimento o direito fundamental à moradia.

Assim entendeu a 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal, por maioria de votos, em um caso sobre a arrematação de uma casa — localizada em Campo Belo (SP) — em leilão ocorrido no ano de 2002.

Wilson Dias/Agência Brasil



O relator, Dias Toffoli, considerava possível que o bem de família de fiador fosse alvo de penhora em locação comercial.
Wilson Dias/Agência Brasil

Segundo o recorrente, o imóvel seria impenhorável por ser sua única propriedade, sendo ele o responsável pelo sustento da família. O homem alegou que, na hipótese, cabe a proteção do direito fundamental e social à moradia.

O julgamento teve início em outubro de 2014, quando o ministro relator Dias Toffoli — então componente da 1ª Turma — considerou possível bloquear o bem de família tanto na locação residencial como na comercial. Na ocasião, a análise foi suspensa por pedido de vista do ministro Luís Roberto Barroso.

O tema só voltou à pauta quase quatro anos depois, na sessão do dia 12 de junho, quando Barroso apresentou voto acompanhando o relator. De acordo com o ministro, o Supremo já tem entendimento pacífico reconhecendo a penhora do bem de família do fiador por débitos decorrentes do contrato de locação residencial.

Empreendedorismo

Para o ministro, a lógica do precedente é válida também para os contratos de locação comercial na medida em que, embora não envolva direito à moradia dos locatários, compreende o seu direito à livre

iniciativa que também tem fundamento constitucional.

Segundo ele, a possibilidade de atingir o patrimônio do fiador que, voluntariamente, oferece o bem como garantia do débito, impulsiona o empreendedorismo ao viabilizar contratos de locação empresarial em termos mais favoráveis.

Nelson Jr./SCO/STF



Ministra Rosa Weber abriu divergência contra exceção nesse tipo de caso.
Nelson Jr./SCO/STF

No entanto, a ministra Rosa Weber abriu divergência contra esse tipo de medida, inclusive na locação comercial. Do mesmo modo votou o ministro Marco Aurélio: o vice-decano disse que a lei em nenhum momento distingue o tipo de locação.

Também votou com a divergência o ministro Luiz Fux, no sentido da impenhorabilidade, conforme parecer do Ministério Público Federal. O acórdão ainda não foi publicado. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STF.*

RE 605.709

Autores: Redação ConJur