

A Impenhorabilidade do Bem de Família nos Casos de Fiança Locatícia

Contribuição de Dr. Rodrigo Vieira
13 de agosto de 2008
Última Atualização 14 de agosto de 2008

A Impenhorabilidade do Bem de Família nos Casos de Fiança Locatícia

Cabe inicialmente, discorrer a respeito do bem de família, este que tem a finalidade de resguardar a entidade familiar. O instituto do bem de família teve origem nos Estados Unidos da América do Norte, precisamente na República do Texas, com a edição da Lei do Homestead, em 26 de janeiro de 1839. O significado da expressão Homestead reporta-se ao local do lar (home=lar; setead=local), surgida em defesa da pequena propriedade e que objetivava proteger as famílias radicadas na República do Texas.

No Brasil a impenhorabilidade do bem de família foi introduzida pela Lei nº 8.009/90. Cita-se o artigo 1º do incluso instituto:

"Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados."

Diante desse dispositivo, é assegurado ao imóvel residencial próprio do casal, ou seja, da entidade familiar, sendo considerado como impenhorável, dessa maneira não responderá por dívidas de qualquer natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários. Salvos as hipóteses previstas.

Em face da publicação da Lei nº 8.245/91, o artigo 3º do anterior diploma, foi parcialmente modificado, no que se refere ao inciso VII. Assim como transcrito:

"Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III -- pelo credor de pensão alimentícia;

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)"

Portanto, diante desse dispositivo datado em 1.991, o fiador, sendo demandado pelo locador, por dívidas assumidas pelo locatário, poderá ter seu único bem de família penhorado para satisfazer o débito.

Para muitos doutrinadores, esse dispositivo adveio em face da preocupação exclusiva com o desenvolvimento da indústria imobiliária.

Para esses doutrinadores, contrários ao dispositivo, levantam os seguintes questionamentos:

"Será razoável penhorar o único imóvel de uma família desinformada, onde residam a mãe viúva com seus sete filhos, em decorrência de uma dívida contraída por terceiro?"

É admissível falar-se em proporcionalidade entre um prejuízo pecuniário do locador, por inadimplência do locatário, e a penhorabilidade do único bem imóvel do fiador, onde este reside com sua família?"

É compatível com o ideal de justiça fazer com que crianças e cônjuges indefesos respondam, por atos de outrem, com o teto sob o qual se presume que estejam protegidos da violência externa?"

Seria constitucional um dispositivo legal que viole o direito à moradia, recentemente inserido no rol dos direitos sociais previstos no art. 6º da Magna Carta?"

Dessa maneira, o ora dispositivo pode vir a cometer graves injustiças sociais, colocando em risco a garantia legal da impenhorabilidade do imóvel onde reside com sua família.

Contempla esse entendimento do Mestre Regnoberto Marques de Melo Jr., em seu trabalho Impenhorabilidade de bem de família decorrente de fiança locatícia, elaborado em 08.2002:

"O fiador, dono de único imóvel, que garante locatário com dificuldade econômica (a mais comum e humana de todas as incontáveis dificuldades da incerta estrada da vida), não deve ser punido com a perda deste patrimônio escoteiro. Que se lhe sejam excutidos os bens, como os serão os do locatário. E com rigor. Mas, perder o único teto, por conta de contrato gratuito, e de favor, é arrematada perversidade jurídica."

As jurisprudências estão pacificando seu entendimento no seguinte sentido:

"EMBARGOS À EXECUÇÃO. PENHORA DE BENS DO FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMPENHORABILIDADE AFASTADA. Inconstitucionalidade em face da Emenda Constitucional 26 não reconhecida. Honorários arbitrados equitativamente. Recurso desprovido."

(Apelação Com Revisão 1075902009, Relator(a): Pedro Baccarat, Comarca: São Paulo, Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 12/06/2008, Data de registro: 17/06/2008)"

"FIANÇA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. PENHORA EM IMÓVEL. ART. 3º, VII, DA LEI 8.009/1990. Determinando a Lei 8.009/1990, no art. 3º, VII, a exclusão do regime de impenhorabilidade de bem no caso de processo de execução por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, a aplicação é imediata sem se poder cogitar, na espécie, de situação pré-constituída ou direito adquirido. Recurso conhecido e provido."

(5ª T - REsp 645734 DF - DECISÃO:26/10/2004 DJ:29/11/2004 (unânime) Min. José Arnaldo da Fonseca)"

"PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. EXECUÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. REJEITADA A PRELIMINAR. Era desnecessária, mesmo, a produção de outras provas, visto que as questões postas ao crivo do douto sentenciante cingiam-se à matéria preponderantemente de direito. Ressalte-se que até mesmo os aspectos fáticos da ide estavam suficientemente elucidados, prescindindo, destarte, da reclamada dilação probatória. 2. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. EXECUÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. FIADORES. IMÓVEL BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE, EX VI DO ART. 89, INC. VI, DA LEI Nº 8.245/91. EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 26/2000. INAPLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FIADORES. PACTA SUNT SERVANDA. RECURSO IMPROVIDO. Os fiadores são devedores solidários e sua responsabilidade se estende, ex vi legis, até a efetiva entrega das chaves. O plenário do Colendo ;§* PODER JUDICIÁRIO São Paulo TRIBUNAL DE JUSTIÇA Seção de Direito Privado Trigésima Primeira Câmara Supremo Tribunal Federal decidiu pela eficácia da regra de exceção contida na Lei nº 8.009/90 atinente à fiança da locação, sem prejuízo da Emenda Constitucional nº 26/2000."

Assim como verificado nas jurisprudências acima, as decisões estão inclinadas em detrimento a penhora do bem de família, nos casos referendados pela Lei nº 8.245/91. Dessa forma os operadores do direito, em sentido contrário, pregam a inconstitucionalidade da norma ora disciplinada nesse trabalho, fundamenta sua decisão na por violação ao princípio da isonomia, na medida que trata de forma desigual o locatário e o fiador, embora as obrigações de ambos tenham a mesma base jurídica, que é o contrato de aluguel.

Podemos citar como exemplo de doutrinador, que segue a corrente do inconstitucionalismo do presente instituto, o Ministro Carlos Velloso, em sua decisão em RE 352940 - DOU 09.05.2005, assim se pronunciou:

"Não há dúvida que ressalva trazida pela Lei 8.245, de 1991, inciso VII do art. 3º feriu de morte o princípio isonômico, tratando desigualmente situações iguais, esquecendo-se do velho brocardo latino: ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio, ou em vernáculo: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito. Isto quer dizer que, tendo em vista o princípio isonômico, o citado dispositivo, inciso VII do art. 3º, acrescentado pela Lei 8.245/91, não foi recebido pela EC 26, de 2000. Essa não recepção mais se acentua diante do fato de a EC 26, de 2000, ter estampado, expressamente, no art. 6º, C.F., o direito à moradia como direito fundamental de 2ª geração, direito social. Ora, o bem de família, Lei 8.009/90, art. 1º, encontra justificativa, foi dito linha atrás, no constituir o direito à moradia um direito fundamental que deve ser protegido e por isso mesmo encontra garantia na Constituição. Em síntese, o inciso VII do art. 3º da Lei 8.009, de 1990, introduzido pela Lei 8.245, de 1991, não foi recebido pela CF, art. 6º, redação da EC 26/2000."

Diante de todo o exposto, o que se verificou é a fundamentação do Tribunal, tão somente na legislação pertinente a penhora nos casos de fianças locatícia. No que se refere as proposições de pedidos de inconstitucionalidade, em face do princípio constitucional da isonomia, moradia e dignidade da pessoa humana, são pouco aceitos. Em regra, conforme visto, os aplicadores do direito, fazendo uma mera exegese da lei 8009/90, prolatam suas sentenças em favor do credor, penhorando o bem de família do fiador.

Portanto, o sujeito que vir a conceder fiança a outrem deverá ter extrema ciência das eventuais sanções que poderá sofrer.

Dados do artigo

Autor : Bueno e Costanze Advogados

Contato : franmarta@terra.com.br

Texto inserido no site em 13.08.2008

Informações Bibliográficas :

Conforme a NBR 6023:2002 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), este texto científico publicado em periódico eletrônico deve ser citado da seguinte forma :

Costanze, Bueno Advogados. (A Impenhorabilidade do Bem de Família nos Casos de Fiança Locatícia). Bueno e Costanze Advogados, Guarulhos, 13.08.2008 Disponível em : <[http://\(endereço eletrônico\)](#)>. acesso em : (data que acessou)