



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.040 - PR (2019/0179180-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JORGE ANTONIO DA SILVA
ADVOGADO : CLAUDINEI BELAFRONTA - PR025307
RECORRIDO : CRYSTAL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
INTERES. : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS
- "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : RUBENS CARMO ELIAS FILHO E OUTRO(S) - SP138871

EMENTA

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 1.036 DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STF E DO STJ.

1. Para fins do art. 1.036 do CPC: "É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990."
2. No caso concreto, recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi aprovada a seguinte tese (TEMA 1.091): "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". Os Srs. Ministros Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andriighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 08 de junho de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.040 - PR (2019/0179180-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JORGE ANTONIO DA SILVA
ADVOGADO : CLAUDINEI BELAFRONTA - PR025307
RECORRIDO : CRYSTAL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
INTERES. : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS
- "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : RUBENS CARMO ELIAS FILHO E OUTRO(S) - SP138871

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Na origem, Jorge Antonio da Silva interpôs agravo de instrumento contra decisão que indeferiu o pedido de reconhecimento de impenhorabilidade de bem de família suscitado pelo fiador de contrato de locação no âmbito de exceção de pré-executividade.

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná negou provimento ao reclamo, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO VEICULA "GARANTIA" COMO MATÉRIA TRATADA. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO QUE SE LIMITA A ANÁLISE DA PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. POSSIBILIDADE DE RESTRIÇÃO DO BEM. SÚMULA N. 549 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE CONVICÇÃO QUE EVIDENCIEM A PROBABILIDADE DO DIREITO INVOCADO. ART. 300 DA LEI N. 13.105/2015 (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL).

1. A matéria impugnada nas razões recursais que não figuram entre aquelas apreciadas pelo Juízo originário, configura, nesta instância, inovação recursal cuja matéria não pode ser conhecida.

2. O bem de família do fiador é passível de restrição consoante se extrai do conteúdo da Súmula n. 549 do Superior Tribunal de Justiça ("é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação").

3. Recurso de agravo de instrumento parcialmente conhecido, e, nesta extensão, não provido.
(fls. 364-373)

Irresignado, Jorge Antonio da Silva interpõe recurso especial com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, por violação dos arts. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/1990 e 1º, III, e 6º da CF/88.

Apona que "a 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu recentemente (Junho/2018) que não é possível penhorar o bem de família do fiador na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

locação comercial, alterando todo o entendimento vigente sobre a matéria. Ressalta-se que por maioria dos votos, os E. Ministros proveram o Recurso Extraordinário (RE) nº 605.709/SP, sendo que expressamente foi consignado na Ementa que se tratava de julgado para pacificar a matéria, em sede de repercussão geral, sendo assim o STF trouxe nova diretriz de interpretação obrigatória sobre a Lei nº 8.009/90, em seu art. 3º, VII, o qual impõe os limites do entendimento do que era antes aplicado na Súmula nº 549 do STJ, porquanto decidiu que não é válido e/ou constitucional penhorar o bem de família do fiador na locação comercial (por confrontar garantias constitucionais), de modo que a Lei nº 8.009/90, em seu art. 3º, VII, é aplicável apenas às locações residenciais, orientação esta que o TJ/PR ignorou no presente caso telado surgindo a violação a legislação ora invocada" (fl. 455).

Defende que, "por ser matéria de ordem pública, cujo escopo visa tutelar o patrimônio mínimo familiar, a interpretação do STF sobre a Lei nº 8.009/90, em seu art. 3º, VII, se aplica imediatamente aos processos em curso, e vincula igualmente a interpretação deste Superior Tribunal de Justiça, ressaltando-se que a garantia constitucional impõe norma que restringe a autonomia do devedor para resguardar o direito fundamental à moradia, assim é inadmissível renúncia à impenhorabilidade do bem de família sem que exista expressa previsão legal para a hipótese na locação comercial, como fundamentado no voto vencedor do Recurso Extraordinário (RE) nº 605709/SP" (fl. 456).

Aduz que "é incontroverso nos autos ora sub judice, que entre as partes litigantes existia contrato de locação comercial, em que o ora recorrente também figurou como fiador" (fl. 459).

Sustenta que "houve erro de interpretação da matéria e sobre a legislação por parte do TJ/PR, que utilizou argumento absurdo para não prover o recurso do ora recorrente, qual seja, que supostamente não poderia ser aplicado este novo entendimento do REEx.nº 605.709 do STF para o recorrente, porquanto no entendimento do TJ/PR teoricamente não estava pacificada a nova diretriz jurisprudencial, e por precaução a segurança jurídica manteria o entendimento anterior da matéria" (fl. 465).

Pondera que "com base no Recurso Extraordinário no 605.709 do STF, deve ser apurada a finalidade da locação, porquanto apenas se a locação não tiver finalidade comercial, é que será possível a penhora nos termos da Lei nº8.009/90" e que "a recente decisão do STF, é uma diretriz interpretativa obrigatória quando aos limites de aplicação do entendimento que era aplicado da Súmula nº549 do STJ" (fl. 469).

Contrarrazões apresentadas às fls. 487-500.

O apelo extremo recebeu crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 503-507), tendo o 1º Vice-Presidente do TJPR admitido o recurso especial como representativo de controvérsia da questão jurídica referente à "penhorabilidade (ou não) do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial" (fl. 506).

Instado a se manifestar, o *Parquet* opinou pela admissão do recurso como representativo de controvérsia, nos termos da seguinte ementa (fls. 519-527):

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. FIADOR E LOCADOR NA MESMA PESSOA FÍSICA. BEM DE FAMÍLIA. ANÁLISE SOBRE A PENHORABILIDADE DO BEM. MULTIPLICIDADE DE PROCESSOS SOBRE IDÊNTICA CONTROVÉRSIA. QUESTÃO EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO. NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO DESSE STJ EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

- Parecer pela admissão do recurso como representativo de controvérsia.

Sobreveio decisão do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, reconhecendo a necessidade e a relevância da afetação do tema, "seja para o STJ reafirmar o entendimento e a sua aplicabilidade a casos correlatos seja para esclarecer se a diferença fática ou jurídica poderá ensejar outro posicionamento desta Corte também sob o rito dos recursos repetitivos" (fls. 529-533).

A Segunda Seção decidiu, por maioria, que estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso especial como representativo da controvérsia, em acórdão assim ementado:

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. SUBMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL AO RITO DOS REPETITIVOS.

1. Delimitação da controvérsia: **"Penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial"**.
2. Recurso especial afetado ao rito do artigo 1.036 do CPC de 2015.

Novamente provocado, o *Parquet* opinou pelo conhecimento e provimento do recurso especial, nos seguintes termos:

Civil. Bem de Família. Impenhorabilidade. Art. 3º, VII, da Lei nº. 8009/90. Contrato de locação comercial. Locatário que subscreve o contrato também como fiador. É ilegal a penhora do bem de família do locatário de imóvel comercial, mesmo quando este subscrever o contrato de locação na qualidade de fiador, por ser nulo o pacto fidejussório. Parecer pelo conhecimento e provimento do apelo nobre, por literal violação à lei federal. (fls. 576-585)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.822.040 - PR (2019/0179180-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JORGE ANTONIO DA SILVA
ADVOGADO : CLAUDINEI BELAFRONTI - PR025307
RECORRIDO : CRYSTAL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
INTERES. : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS
- "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : RUBENS CARMO ELIAS FILHO E OUTRO(S) - SP138871

EMENTA

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 1.036 DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STF E DO STJ.

1. Para fins do art. 1.036 do CPC: "É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990."

2. No caso concreto, recurso especial não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. De início, consigne-se que a afetação da presente tese decorreu da necessidade de o STJ efetivar um juízo de distinção entre a tese disposta no Recurso Especial Repetitivo n. 1.363.368/MS – "é legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990" (REsp n. 1.363.368/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 12/11/2014, DJe de 21/11/2014) – e a Súmula n. 549 do STJ – "é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação".

Isso porque, em recente precedente, a Primeira Turma do STF, por maioria, no julgamento do RE n. 605.709/SP, DJe de 18/2/2019, relatora para acórdão a Ministra Rosa Weber, decidiu que a restrição do direito à moradia do fiador em contrato de locação comercial não se justifica, à luz do princípio da isonomia, o que acabou trazendo dúvida relevante em relação ao que foi definido pelo STJ no âmbito dos recursos repetitivos, diante da distinção efetivada pela Suprema Corte, no que diz respeito à determinada espécie de contrato de locação (comercial).

Dessarte, em razão disso e do fato de ser "provável que a quantidade de processos com fundamento em idêntica questão desta controvérsia se assemelhe à do Tema repetitivo n. 708, o que, a princípio, justifica a afetação da matéria ao rito dos recursos repetitivos", além de tal providência poder "evitar decisões divergentes nas instâncias de origem e o envio desnecessário de recursos especiais e/ou agravos em recursos especiais ao Superior Tribunal de Justiça", é que o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, reconheceu a necessidade e a relevância da presente afetação (fls. 529-533).

O STF, à época, também reconheceu a repercussão geral da matéria no RE n. 1.307.334/SP, recurso que, recentemente, foi julgado pelo plenário daquela Corte.

Naquela oportunidade, o Ministro Presidente, Luiz Fux, destacou a relevância da afetação do tema para se realizar a devida distinção entre as teses jurídicas:

A matéria aqui suscitada possui densidade constitucional suficiente para o reconhecimento da existência de repercussão geral, competindo a esta Suprema Corte conferir a adequada exegese às normas constitucionais garantidoras da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da proteção à família, considerando-se a situação concreta de penhora sobre



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem de família de fiador em contrato de locação de imóvel comercial, em virtude do disposto no inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/1990.

Demais disso, a temática revela potencial impacto em outros casos, tendo em vista a multiplicidade de recursos sobre essa específica questão constitucional, como revela simples pesquisa de jurisprudência, que aponta para centenas de julgados desta Suprema Corte, seja no campo unipessoal ou por seus órgãos colegiados. Outrossim, a tendência de repetitividade da questão constitucional sub examine é reforçada por dados encaminhados à Secretaria de Gestão de Precedentes desta Suprema Corte pelo Núcleo de Gerenciamento de Precedentes e Ações Coletivas da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de origem, os quais, somente no âmbito daquele Tribunal, apontam para 146 recursos extraordinários admitidos desde maio de 2020.

Importa, portanto, efetivar o *distinguishing* entre a tese versada no presente recurso e aquela do Tema 295 da Repercussão Geral. De fato, a matéria tratada no RE 612.360, Rel. Min. Ellen Gracie, Tema 295, DJe de 3/9/2010, não guarda identidade com a versada nos presentes autos. Naquele processo, o Plenário reafirmou a jurisprudência dominante desta Corte para reconhecer a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador, nos termos do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/1990, com a redação atribuída pela Lei 8.245/1991, em feito relativo a contrato de locação de imóvel residencial. Situação essa diversa a presente demanda, na qual se pretende afastar do alcance do citado dispositivo legal, o bem de família do fiador de contrato de locação de imóvel comercial.

A distinção é relevante e já foi acolhida pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal [...].

Nesse quadro, evidenciado o caráter multitudinário e relevante da mencionada questão jurídica — notadamente em razão do *distinguishing* efetivado pelo STF no RE n. 605.709/SP — e a necessidade de se conferir estabilidade aos pronunciamentos do STJ, especialmente no que se refere à penhorabilidade de bem de família do fiador de contrato de locação de imóvel comercial, resguardando a segurança jurídica dos precedentes qualificados desta Corte e certificando para a comunidade jurídica e para a sociedade em geral que a questão está sendo objeto de análise, de forma consentânea, pelo STF e pelo STJ, é que a Segunda Seção decidiu afetar o tema ora em julgamento.

3. Cinge-se a controvérsia em definir a possibilidade de se penhorar o bem de família de propriedade do fiador apontado como garantia em contrato de locação comercial.

O Tribunal de origem manteve a interlocutória de piso (fls. 35-36), reconhecendo a possibilidade de constrição do imóvel dado em garantia em locação comercial, nos seguintes termos:

I - RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento da decisão do mov. 198.1, proferida em sede de exceção de pré-executividade ofertada à execução de título extrajudicial sob nº 0019245-03.2015.8.16.0017, a qual indeferiu os pedidos atinentes à impenhorabilidade de bem de família.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Inconformados, sustentam os Agravantes, em síntese, que (a) foram fiadores de empresa familiar, referente ao contrato de locação de loja comercial no shopping de administração dos Requeridos; (b) dois imóveis foram objetos de penhora nos autos de origem, sob matrículas 1.097 e 10.099, do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício de Maringá; (c) o imóvel da matrícula 1.097 foi recebido a título de herança, sendo inúmeros os herdeiros beneficiários, sendo o imóvel negociado conjuntamente com os demais herdeiros, há mais de 8 anos, devendo ser o atual proprietário notificado pessoalmente, no local do imóvel, pois provavelmente a venda não foi averbada na matrícula, por se tratar de negócio envolvendo toda a família e pior não possuíram os Agravantes informações sobre o atual proprietário; (d) quanto ao imóvel objeto da matrícula 10.099, sendo bem de família, sujeita-se à impenhorabilidade legal; (e) esse segundo imóvel consiste em uma pequena casa, na qual a Agravante mora com seu esposo, sendo ambos idosos, aposentados e pobres na forma da lei, não possuindo os Agravantes outro imóvel ou local para a moradia digna, conforme se verifica das fotos anexas; (f) o direito à moradia se encontra dentre os direitos sociais insculpidos no art. 6º da Constituição Federal, sendo auto aplicável, conforme seu art. 5º, § 1º; (g) o não reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, em favor do princípio da satisfação do direito do credor, afronta, ainda, o princípio da isonomia, pois o art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 agrava a condição do fiador, sem que a mesma medida seja imposta ao locador; (h) o direito à moradia também é reconhecido pela Declaração Universal de Direitos Humanos de 1948 e pelo Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, como sendo um direito fundamental; (i) havendo manifesta proteção legal aos proprietários dos imóveis, em detrimento dos fiadores, impõe-se sacrificar o princípio menos relevante, pois não se trata somente de bem de família a ser objeto de penhora em virtude de fiança em contrato de locação, mas sim de direito à habitação única de pessoas idosas e pobres; (j) o Supremo Tribunal Federal não chegou a analisar um caso análogo ao dos autos, em julgamento com caráter vinculativo e tampouco o Superior Tribunal de Justiça, ao concluir pela legalidade do art. 3º, VII, da Lei 8.099/90, quando da edição da Súmula 549; (k) os arts. 6º, 37 e 230 da Constituição Federal igualmente garantem a proteção da família e do idoso, bem como os arts. 2º e 3º do Estatuto do Idoso; (l) o direito constitucional à moradia se sobrepõe ao direito infraconstitucional ao crédito e, se o locatário não pode ter seu bem de família penhorado, não pode a proteção do bem de família ser retirada do fiador, detentor de contrato de natureza acessória ao contrato de locação; (m) se a impenhorabilidade protege o imóvel que reside o locatário, o benefício deve ser estendido ao de propriedade do garante fiador; (n) a Súmula 549 do STJ é inaplicável ao caso concreto, devendo ser revisto o entendimento de compatibilidade entre a penhora e a tutela ao direito fundamental à moradia, motivo pelo qual o afastamento do entendimento sufragado pelo Superior Tribunal de Justiça não violaria o art. 927 do CPC, especialmente porque não se tratam de situações idênticas, mas sim distintas. Por tais fundamentos, requerem o deferimento da justiça gratuita, com a concessão de antecipação da tutela recursal para que seja declarada a impenhorabilidade do bem de família dos fiadores, provendo-se o recurso para tal finalidade ao final.

A decisão do mov. rec. 16 não deferiu a antecipação da tutela recursal.

Na petição do mov. rec. 27 os Agravantes reafirmam a necessidade de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

atribuição de efeito suspensivo ao recurso, diante da decisão proferida pelo Pretório Excelso, quanto à impenhorabilidade de bem de família de fiança prestada em locação comercial.

A Agravada apresentou resposta no mov. rec. 29.1.

É o relatório.

II – VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, é de ser conhecido o recurso em seus efeitos suspensivo e devolutivo, nos termos do art. 1.012 do CPC.

A decisão agravada deliberou quanto à impenhorabilidade do bem de família:

“c) No tocante a impenhorabilidade do bem de família (matrícula 10.099-2º CRI), não prospera pois não há prova de que seja o único bem do casal, e ainda tratando-se de fiança em contrato de locação a impenhorabilidade não é oponível(art. 3º, VII da Lei 8.009/90), conforme entendimento do STF”.

Buscam os Agravantes o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, reafirmando a impossibilidade de penhora, por se tratar de fiança prestada em locação comercial, além das pessoas físicas Agravantes serem pessoas idosas e de baixa renda.

No presente caso, contata-se que a execução sobre o qual determinou-se a constrição judicial do imóvel, é oriunda de inadimplemento de contrato de locação comercial.

A relativização da regra de penhorabilidade de bem de família para cumprimento de garantia prestada em locação residencial tem amparo na preponderância do princípio constitucional da moradia, como um direito fundamental e social.

Quando do julgamento do Recurso Extraordinário nº 605.709, a 1ª Turma do Pretório Excelso considerou ser impenhorável bem de família de propriedade do fiador, desde que o tenha sido assim dado em garantia em contrato de locação comercial, mantendo a regra da penhorabilidade quando seja locação residencial.

Entenderam os Ministros, acompanhando a divergência aberta pela Ministra Rosa Weber que, havendo conflito aparente de normas constitucionais, qual seja entre a livre iniciativa e o direito à moradia, há de se determinar essa proteção, afastando a penhora, visando beneficiar a família.

Ainda que, conforme se tenha consultado o site da Corte Suprema não se conste até o presente momento a juntada do correspondente acórdão, inexistindo óbice da aplicabilidade desse entendimento ao caso, conforme publicação do teor do julgamento.

Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência do Pretório Excelso que “a falta de publicação do precedente mencionado não impede o julgamento imediato de causas que versem sobre a mesma controvérsia, em especial quando o entendimento adotado é confirmado por decisões posteriores. III – Agravo improvido. (RE 469216 DF, rel. Min. Ricardo Lewandowski, julg. 29/05/2007 – STF)”.

Assim, como no caso concreto a fiança foi prestada pelas pessoas físicas Agravantes, na condição de fiadores de contrato de locação comercial, ainda que em benefício de seus filhos, então locatário, deve incidir a regra de impenhorabilidade do bem de família.

Ademais, em se tratando de imóvel pertencente a pessoas idosas, há de se observar que o art. 37 do Estatuto do Idoso que prevê a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pessoa idosa o direito à moradia digna.

No que diz respeito à alegação de que inexistente prova de ser o único bem imóvel do casal, registre-se que o recurso interposto, a partir dos pedidos formulados, não abrange a penhora mantida quanto ao imóvel de matrícula nº 1.097, motivo pelo qual inexistente ilegalidade no reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel no qual reside o casal.

Portanto, o VOTO é pelo conhecimento e provimento ao recurso, para o fim de reconhecer a impenhorabilidade do imóvel matrícula nº 10.099, do 2º CRI de Maringá, por se tratar de bem de família.

Por fim, não é cabível a fixação de honorários recursais, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 12ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar pelo Provimento do recurso de ASTRATH & CAMILO LTDA - ME, por unanimidade de votos, em julgar pelo Provimento do recurso de CECILIA NARESSI CAMILO, por unanimidade de votos, em julgar pelo Provimento do recurso de JORGE SALOMÃO CAMILO FILHO.

4. É bem verdade que as Cortes Superiores do país têm sido chamadas a deliberar, de forma frequente, sobre o tema da penhorabilidade do bem de família do fiador muito provavelmente por se tratar de questão extremamente sensível à sociedade que está diretamente atrelada ao direito fundamental social à moradia, encartado no rol do art. 6º da Constituição da República pela Emenda Constitucional n. 26, de 2000.

Corolário do princípio maior da dignidade humana, o direito social à moradia tem o escopo de garantir o mínimo existencial para uma vida digna, autêntica liberdade positiva inserta num Estado Social de Direito.

Nesse contexto, o legislador ordinário previu instrumentos jurídicos aptos a conferir e proteger esse direito, como o **bem de família voluntário** (ou convencional), no Código Civil, e o **bem de família legal**, assim dispondo no art. 1º da Lei n. 8.009/1990:

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.

Diante de sua relevância, a proteção ao bem de família vem sendo objeto de inúmeros julgados no STJ envolvendo as mais diversas situações, seja para estender seja para restringir a garantia, como se percebe dos seguintes exemplos: **i)** a proteção da moradia do devedor solteiro, das separadas e das viúvas (Súmula n. 364 do STJ); **ii)** o resguardo do imóvel locado a terceiro quando os aluguéis são destinados à residência da entidade familiar (REsp 1.005.546/SP, Terceira Turma., Rel. para acórdão Min. Nancy Andrichi, DJe 03/02/2011; REsp 315.979/RJ, Quarta Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 15/03/2004); **iii)** a não admissão da renúncia da proteção legal por parte de seu titular (REsp



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

507.686/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, DJ 22/03/2004; REsp 223.419/SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, DJ 17/12/1999; REsp 875.687/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 22/8/2011); **iv)** as hipóteses de exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família, que impedem a sua aplicação mediante interpretação extensiva (AgRg no AREsp 537.034/MS, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/08/2014, DJe 01/10/2014; REsp 1.115.265/RS, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 24/04/2012, DJe 10/05/2012); **v)** as que limitaram a excepcionalidade da regra que autoriza a penhora de bem de família dado em garantia tão somente nos casos em que a dívida seja constituída em favor da entidade familiar, e não em favor de terceiros (AgRg no AREsp 98.992/SC, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 06/03/2014; AgRg no AREsp 48975/MG, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe 25/10/2013; REsp 988.915/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 08/06/2012; AgRg no Ag 1.067.040/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 28/11/2008 AgRg no Ag 921.299/SE, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 28/11/2008).

Ressalte-se, no entanto, que o referido diploma legal também previu um rol de **exceções à regra da impenhorabilidade do bem de família** (art. 3º), entre as quais se afigura o inciso VII, a “**obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação**”.

Tal inciso foi acrescentado pela Lei n. 8.245/1991 (que versa sobre locações de imóveis urbanos), cuja exposição de motivos deixa claro o propósito de estímulo ao mercado de locação residencial, uma vez que foi apontada a profunda escassez da oferta de imóveis para fins habitacionais provocada pela lei anterior, o que gerava a elevação excessiva do valor inicial do aluguel e dos índices inflacionários. Confira-se:

Temos a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência o projeto de lei de locações, elaborado pela Comissão Interministerial constituída para este fim.

2. Reunindo os segmentos mais representativos da sociedade, buscou a Comissão ouvir, de forma ampla, locadores, locatários, administradores de imóveis e construtores e, a partir das inúmeras sugestões encaminhadas, dar expressão jurídica às inquietações que envolvem o mercado de locações de imóveis.

3. Percebeu-se, sem grande dificuldade, que a atual Lei do Inquilinato, ao presumir a hipossuficiência de uma das partes na relação locatícia, restou por inviabilizar a locação de imóveis e os investimentos que tradicionalmente eram destinados à construção civil, especialmente na área de habitação,

4. Verificou-se, também, que a excessiva proteção ao inquilino já instalado, acarretando a queda de investimentos em imóveis residenciais, restou por desconsiderar os inquilinos em potencial, que não dispõem de imóveis para locação.

5. Criou-se, por força da atual Lei de Locações, uma profunda



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

escassez de imóveis residenciais para locação, o que tem levado o mercado a elevar excessivamente o valor inicial do aluguel, gerando, entre outras consequências, a elevação dos índices inflacionários.

6. Certamente, as limitações que a atual legislação impõe ao exercício do direito de retomada podem ser elencadas como obstativas dos investimentos no setor. Mais que isto, a excessiva restrição ao direito de propriedade resultou em cinco milhões de moradias fechadas ou cedidas, o que não pode ser desconsiderado quando se tem no País 6,5 (seis vírgula cinco) milhões de moradias em regime de locação.

7. Sensível às expectativas da sociedade, a Comissão Interministerial buscou criar uma legislação que, de fato, viesse ao encontro das necessidades do mercado de locação residencial, tratando de compor prudentemente os interesses envolvidos.

[...]

13. Dentre tantas e profundas alterações, preocupou-se a Comissão em celerizar o andamento das ações de despejo, introduzindo, inclusive, a figura do despejo liminar, nos casos de acordo extrajudicial para desocupação em seis meses; ruptura de contrato de trabalho em que o imóvel locado ao empregado tenha relação com o emprego e nas locações por temporada,

14. Ainda, no intuito de dinamizar o desfecho das ações, retirou-se o efeito suspensivo do recurso contra a sentença que decreta o despejo. Garante-se, com este procedimento, a célere retomada do imóvel e o efetivo cumprimento do acordo antes celebrado pelas partes.

15. A nova orientação adotada revela que as partes não deverão se prevalecer da morosidade do Poder Judiciário para retardar o resultado do que livremente pactuaram, bem como, ante as abreviações impostas ao rito processual, terão suas despesas com custas e honorários drasticamente reduzidas, já que, inclusive, o ato citatório poderá ser feito por carta com aviso de recebimento.

16. Há muito o que fazer até que as necessidades dos brasileiros por moradia sejam definitivamente supridas. O presente projeto de lei do inquilinato, ao buscar o equilíbrio de mercado através da livre negociação e da ausência de regras excessivamente protecionistas, certamente contribuirá para minimizar o grave problema habitacional do País.

17. Estas, Senhor Presidente, as razões da presente Exposição de Motivos e do projeto que faz parte da Política Habitacional traçada pelo Ministério da Ação Social e que ora submetemos à decisão final de Vossa Excelência.

(Disponível

em:

<http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD18MAI1991.pdf#page=63>. Acesso em 1 jun.2022)

5. Nessa perspectiva é que se analisa a questão central do presente tema repetitivo, que é justamente definir se há distinção entre as espécies de contrato de locação (residencial ou comercial) para fins de se afastar a exceção da penhora do bem de família do fiador.

O STF, em diversas oportunidades, já reconheceu a constitucionalidade do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990, por considerá-lo compatível com o direito social de moradia, consagrado na Carta Magna.

Por ocasião do julgamento do RE n. 407.688/SP (Relator Ministro Cezar Peluso, DJe de 6/10/2006), o Plenário daquela Corte assentou a compatibilidade do referido dispositivo, em suma, pelos seguintes fundamentos: **(i)** o direito social de moradia (direito de personalidade, de natureza extrapatrimonial, essencial para viabilizar a existência humana digna) não se confunde com o direito à propriedade imobiliária ou direito de ser proprietário de imóvel; **(ii)** não há falar em ofensa ao princípio da isonomia, pois a exceção legal traduz técnica legislativa “inteligente” de concretização do direito à moradia de uma classe ampla de pessoas (que depende da locação para ter uma residência) em detrimento de outra de menor expressão (a dos fiadores proprietários de um só imóvel, enquanto bem de família, os quais não são obrigados a prestar fiança); e **(iii)** afastar o reforço da garantia contratual dos locadores romperia o equilíbrio do mercado de locação para fins habitacionais, que continuaria sendo mais custoso para os locatários, dificultando a efetivação do direito social de moradia.

O acórdão foi assim ementado:

FIADOR. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. Constitucionalidade do art.3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91. Recurso extraordinário desprovido. Votos vencidos. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República. (RE 407.688, Rel. Min. CEZAR PELUSO, TRIBUNAL PLENO, DJ 06.10.2006).

Tal exegese foi reafirmada quando do julgamento do RE n. 612.360/SP (relatora Ministra Ellen Gracie, DJe de 3/9/2010), reconhecida a repercussão geral (Tema n. 295), cuja tese foi a seguinte: “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.” Importante pontuar que, no caso objeto de julgamento, tratava-se de locação comercial.

Logo após, o STJ, na alçada dos **recursos repetitivos**, decidiu a tese de que “é legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990” (**REsp n. 1.363.368/MS**, relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 21/11/2014).

Essa temática ensejou a edição, em 2015, da **Súmula n. 549** pelo STJ, segundo a qual "é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação".

A *ratio* de referido entendimento, como bem pontuou o Ministro Luís Roberto Barroso, "não desprezou o direito de moradia; prestigiou o direito de moradia da maior parte dos locatários, porque, no normal da vida, os locatários pagam o valor do aluguel. O não pagamento é a exceção e não a regra" (voto no RE n. 1.307.334/SP, DJe de 26/5/2022).

Apesar disso, os referidos precedentes não fizeram distinção, para fins de constrição judicial, entre o contrato de fiança atrelado a locação residencial e o vinculado a locação não residencial, surgindo daí a dúvida sobre a incidência de tal posicionamento nos locatícios comerciais.

Nesse passo, em 2018, sobreveio o julgamento pela Primeira Turma do STF do **RE n. 605.709/SP**, a qual ao apreciar a alegação de impenhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de "**locação comercial**", visualizou *distinguishing* apto a afastar a incidência da solidificada jurisprudência das Cortes Superiores, o que, como dito, levou tanto o STF quanto, agora, o STJ a se debruçarem sobre as teses já apresentadas, reanalisando-as sob um novo ângulo, seja pelos relevantes fundamentos jurídicos apresentados, seja pela avalanche de novos processos que pleiteiam o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família em razão da abertura interpretativa conferida.

O referido julgado foi assim ementado:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

(RE 605709, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Relator(a) p/ Acórdão: ROSA WEBER, Primeira Turma, julgado em 12/06/2018, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-032 DIVULG 15-02-2019 PUBLIC 18-02-2019)

Naquela oportunidade, a maioria dos Ministros da Primeira Turma do STF decidiu que **o bem de família do fiador**, destinado à sua moradia, não poderia ser sacrificado a pretexto de satisfazer o crédito de **locador de imóvel comercial** ou de **estimular a livre iniciativa**.

Conforme se depreende do voto condutor, a adoção de exegese contrária ofenderia o princípio da isonomia, pois o fato de eventual bem de família do locatário/afiançado (na locação comercial) não se submeter à penhora configuraria situação mais gravosa ao fiador (garante), já que não haveria a justificativa de promoção do direito fundamental à moradia (do locatário).

Destacou-se, ainda, a existência de instrumentos outros suscetíveis de viabilizar a garantia da satisfação do crédito do locador de imóvel comercial, a exemplo da caução, do seguro de fiança locatícia e da cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento (art. 37 da Lei n. 8.245/1991). Em conclusão, afirmou-se que “admitir a penhora de bem de família para satisfazer débito decorrente de locação comercial, em nome da promoção da livre iniciativa, redundaria, no limite, em solapar todo o arcabouço erigido para preservar a dignidade humana em face de dívidas”.

Diante disso, como antes já assinalado, o Ministro Presidente, Luiz Fux, reconheceu a repercussão geral da matéria no RE n. 1.307.334/SP.

Recentemente, a Suprema Corte julgou o mérito do recurso extraordinário, definido pela constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação comercial. Da relatoria do Ministro Alexandre de Moraes, o precedente foi publicado em 26/5/2022 e recebeu a seguinte ementa:

CONSTITUCIONAL E CIVIL. ARTIGO 3º, VII, DA LEI 8.009/1990. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RESPEITO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, À LIVRE INICIATIVA E AO PRINCÍPIO DA BOA FÉ. NÃO VIOLAÇÃO AO ARTIGO 6º



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.

1. Os fundamentos da tese fixada por esta CORTE quando do julgamento do Tema 295 da repercussão geral (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), no tocante à penhorabilidade do bem de família do fiador, aplicam-se tanto aos contratos de locação residencial, quanto aos contratos de locação comercial.

2. O inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/1990, introduzido pela Lei 8.245/1991, não faz nenhuma distinção quanto à locação residencial e locação comercial, para fins de excepcionar a impenhorabilidade do bem de família do fiador.

3. A exceção à impenhorabilidade não comporta interpretação restritiva. O legislador, quando quis distinguir os tipos de locação, o fez expressamente, como se observa da Seção III, da própria Lei 8.245/1991 – que, em seus artigos 51 a 57 disciplinou a “Locação não residencial”.

4. No pleno exercício de seu direito de propriedade, o fiador, desde a celebração do contrato (seja de locação comercial ou residencial), já tem ciência de que todos os seus bens responderão pelo inadimplemento do locatário – inclusive seu bem de família, por expressa disposição do multicitado artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990. Assim, ao assinar, por livre e espontânea vontade, o contrato de fiança em locação de bem imóvel – contrato este que só foi firmado em razão da garantia dada pelo fiador –, o fiador abre mão da impenhorabilidade de seu bem de família, conferindo a possibilidade de constrição do imóvel em razão da dívida do locatário, sempre no pleno exercício de seu direito de propriedade.

5. Dentre as modalidades de garantia que o locador poderá exigir do locatário, a fiança é a mais usual e mais aceita pelos locadores, porque menos burocrática que as demais, sendo a menos dispendiosa para o locatário e mais segura para o locador. Reconhecer a impenhorabilidade do imóvel do fiador de locação comercial interfere na equação econômica do negócio, visto que esvazia uma das principais garantias dessa espécie de contrato.

6. A proteção à moradia, invocada pelo recorrente, não é um direito absoluto, devendo ser sopesado com (a) a livre iniciativa do locatário em estabelecer seu empreendimento, direito fundamental também expressamente previsto na Constituição Federal (artigos 1º, IV e 170, caput); e (b) o direito de propriedade com a autonomia de vontade do fiador que, de forma livre e espontânea, garantiu o contrato.

7. Princípio da boa-fé. Necessária compatibilização do direito à moradia com o direito de propriedade e direito à livre iniciativa, especialmente quando o detentor do direito, por sua livre vontade, assumiu obrigação apta a limitar sua moradia.

8. O reconhecimento da impenhorabilidade violaria o princípio da isonomia, haja a vista que o fiador de locação comercial, embora também excepcionado pelo artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990, teria incólume seu bem de família, ao passo que o fiador de locação residencial poderia ter seu imóvel penhorado. 9. Recurso Extraordinário DESPROVIDO. Fixação de tese de repercussão geral para o Tema 1127: **É constitucional a penhora de bem de família**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.

Portanto, a Tese definida no Tema n. 1127 foi de que "é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial".

6. Nessa perspectiva, penso que esta Segunda Seção do STJ, assim como o fez o STF, deve aprimorar os enunciados definidos no REsp repetitivo n. 1.363.368/MS e na Súmula n. 549 para reconhecer a validade da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação comercial.

Isso porque a lei não fez distinção entre os contratos de locação para fins de afastamento do bem de família (art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990).

Não se pode olvidar que o legislador, quando quis, foi expresso em distingui-los, nos termos da Seção III da própria Lei de Locações.

Como bem pontuado pelo Min. Alexandre de Moraes em seu voto condutor, não é possível criar distinção do que a lei não distinguiu, pois haveria "flagrante violação ao princípio da isonomia relacionada ao instituto da fiança, haja a vista que o fiador de locação comercial, embora também excepcionado pelo artigo 3º, VII, teria incólume o seu bem de família, ao passo que o fiador de locação residencial poderia ter seu imóvel penhorado. Teríamos uma diferenciação não prevista por lei e sem diferenciação, a meu ver, principiológica que a embase".

Ao que parece, se realmente fosse para conferir algum tipo de proteção com base na igualdade, ela seria, ao contrário do que foi propugnado pela tese vencida no STF, salvaguardar o fiador que deu o seu imóvel a fim de proteger o direito fundamental à moradia do locador residencial, e não, *data venia*, de socorrer aquele fiador que espontaneamente afiançou negócio jurídico voltado a promover o comércio.

Ademais, verifica-se que remanesce a premissa dos antigos precedentes que reconheceram a constitucionalidade e a legalidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação residencial, por haver prevalência ao princípio da autonomia de vontade e ao direito de propriedade, atraindo, assim, a incidência 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.

Deveras, o fiador, no pleno exercício de seu direito de propriedade de usar, gozar e dispor da coisa (CC, art. 1.228), pode afiançar, por escrito (CC, art. 819), o contrato de locação (residencial ou comercial), abrindo mão da impenhorabilidade do seu bem de família, por sua livre e espontânea vontade, no âmbito de sua autonomia privada, de sua



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

autodeterminação. Aliás, "admitir o contrário se constituiria, a um só tempo, clara violação do princípio da boa-fé objetiva" (RE n. 1.303.711, Relator Ministro Nunes Marques, DJe de 19/3/2021).

O Ministro Gilmar Mendes, após alterar o seu entendimento inicial sobre o tema, pontuou que, "em revisita aos precedentes representativos do tema 295, percebo que a natureza residencial da locação não figurou como condição necessária para a compatibilidade da penhora de bem de família do fiador com o direito à moradia. Consequentemente, não poderia ser a natureza comercial da locação condição suficiente para a superação, ainda que parcial, da jurisprudência deste Tribunal" (voto no RE n. 1.307.334/SP, DJe de 26/5/2022).

Não se pode olvidar que entender de forma diversa (reconhecendo a impenhorabilidade do imóvel do fiador) acabaria por ensejar grave impacto à liberdade de empreender do locatário e ao direito de propriedade do fiador, notadamente porque a fiança é sabidamente a garantia menos custosa e a mais aceita pelos locadores. Afastar a proteção do bem de família foi o instrumento jurídico de políticas públicas de que o Estado se valeu para enfrentar o problema público da ausência de moradia e de fomento da atividade empresarial decorrente das dificuldades impostas aos contratos de locação.

No ponto, também são interessantes as indagações e reflexões do Ministro Alexandre de Moraes no multicitado RE n. 1.307.334/SP:

Vejam, por isso que aqui compatibilizo a ideia do direito à moradia com três grandes direitos e princípios. O primeiro é o direito à propriedade. Ora, o bem é dele, se ele quer, de livre e espontânea vontade, entrar como fiador, por que o Estado deve seguir paternalisticamente dizendo: "Olha, não. Eu sei o que é melhor para você, venha cá, infelizmente não vai ser possível"? Por que criar esse ônus ao direito à propriedade, que é um direito consagrado no artigo 5º da Constituição Federal? E todas as restrições - sabemos também que não é um direito absoluto - devem ser razoáveis. Aqui nós estaríamos "tirando do jogo" esse investidor, esse empreendedor. E eu repito. Segundo os documentos trazidos, as pesquisas, os dados, 90% dos pequenos empreendedores não conseguirão mais alugar o imóvel, ou o farão a juros escorchantes. Por que ele não tem o direito de optar? Então, parece-me que devemos conciliar aqui o direito de propriedade ao princípio da boa-fé objetivo. Ora, aqui ninguém está enganando ninguém. Ele sabe que, se não cumprir a sua obrigação, haverá possibilidade de penhora do seu bem.

[...]

Ora, poderíamos falar a esse empreendedor que a ideia de afastar a exceção, ou seja, a ideia de tornar impenhorável o bem de família do fiador, no caso de locação comercial, é para protegê-lo. E ele poderia dizer: "Deixa que eu me protejo. É uma livre opção minha. Eu sou o proprietário desse imóvel, eu sei que, ao entrar como fiador, posso perder esse imóvel, mas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

preciso, porque quero empreender, e quero criar o meu negócio. "Estado, não me atrapalhe. Não precisa me ajudar, mas não me atrapalhe, porque, se eu não puder mais ser fiador da minha pessoa jurídica, ou não terei o meu negócio, não vou conseguir alugar, ou vou entrar em juros gigantescos de um empréstimo que vai me descapitalizar"

Dessarte, penso que, num juízo de adequação, não há necessidade, proporcionalidade nem uma diferenciação relevante para se afastar o entendimento pacificado em relação à validade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação residencial, até porque entender de forma diversa acabaria por prejudicar, em última análise, o direito de moradia dos locatários mais necessitados e o direito de livre iniciativa dos comerciantes mais modestos, além de vulnerar o direito de propriedade e de autodeterminação do fiador.

Além disso, deve-se respeitar a margem de conformação do legislador ordinário que, de forma legítima, fez a ponderação e optou pela restrição da moradia do fiador quando ele, diante de sua autonomia privada, resolvesse garantir contrato de locação (residencial ou comercial).

7. Diante de sua relevância, não se pode deixar de analisar a questão sob a perspectiva econômica, inclusive móvel do legislador e também fundamento dos precedentes do STF, que reconhecem a constitucionalidade da constrição do bem de família.

A fiança é instrumento que envolve menos burocracia em relação às demais modalidades de garantia, é a menos dispendiosa para o locatário e a mais segura para o locador.

A fiança tem, ainda, outro papel importante, pois ela não descapitaliza previamente o locatário empresário, permitindo, por conseguinte, que todo o seu capital esteja disponível para ser investido na atividade empresarial, que, como sabido, é uma das principais fontes de benefícios econômicos e sociais, é a principal fonte de empregos, de produtos e de serviços essenciais para a vida em sociedade, além de ser uma das principais fontes de tributos e de criação de riquezas.

Nessa esteira, conforme pontuado pela Associação Brasileira de Shopping Centers – ABRASCE no RE n. 1.307.334/SP: **i)** “enquanto a caução em dinheiro é limitada a apenas três meses de aluguel (art. 37, § 2º, da Lei de Locações), nem sendo sempre aceita pelos locadores, portanto, o seguro de fiança locatícia implica em custos muito altos para o locatário junto à respectiva seguradora (sem falar que sua obtenção fica condicionada a aprovação da seguradora, sob seu exclusivo critério), e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento praticamente não é utilizada”; **ii)** “nos shopping centers, a grande maioria dos contratos de locação são garantidos por fiança, passando, inclusive, de 90% os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contratos em alguns desses empreendimentos. Nesse cenário, criar um estímulo econômico de substituição da fiança nas locações comerciais por outros tipos de garantia provocaria profundas mudanças no mercado, em especial para os lojistas menores, que irão se deparar com custos e complexidades adicionais relacionados à locação de imóvel comercial, o que poderá até mesmo inviabilizar o negócio".

Segundo a Rede Avançada de Locações, "em recente pesquisa tipo 'sondagem em nível nacional', apurou-se que, num universo de cerca de 20.000 mil contratos comerciais, verificou-se que dentre as de menor porte, com valor médio de R\$ 3.377,00 (três mil trezentos e setenta e sete reais), 78% delas eram garantidas por fiadores e dentre essas mais de 90% contam com os sócios na condição de garantes da relação locatícia. A constatação é simples e o lógico objetivo é minimizar os custos da jornada econômica da empresa e maximizar o emprego dos recursos financeiros na própria atividade" (Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/340660/apenhorabilidade-do-bem-de-familia-do-fiador-em-contrato-de-loc>. Acesso em 1 jun.2022).

Por conseguinte, a fiança acaba por reduzir os custos de transação, provocando a ampliação da oferta de imóveis destinados à locação. Por consectário lógico, aumenta a concorrência e, reflexamente, reduz o valor locativo, diminuindo os custos fixos dos locatários, que poderão reduzir os preços dos bens e serviços vendidos, o que, em última instância, beneficiará os consumidores e toda a sociedade.

Portanto, o padrão de comportamento interativo que alcançou o mercado imobiliário em razão da garantia fidejussória já atingiu determinado equilíbrio, em que ambos, locador e locatário, maximizaram racionalmente as suas escolhas, minimizando os seus custos e maximizando os seus benefícios.

Assim, numa análise econômica do direito, a interpretação que afasta a garantia fiduciária da locação comercial, mais precisamente a possibilidade de penhora do imóvel do fiador, muito provavelmente acabará retirando a eficiência do mercado imobiliário de locações para fins de exercício de atividade econômica, influenciando nas leis da oferta e da procura, já que haverá um aumento no custo do contrato, reduzindo o número de possíveis locatários com poder de locação, diminuindo a riqueza e o bem-estar, com o aumento do custo social, por reduzir o empreendedorismo, a oferta de empregos e, conseqüentemente, a renda da população.

8. Por fim, destaca-se que já há diversos precedentes das Turmas do STF e do STJ reconhecendo a penhorabilidade do bem de família nas hipóteses de locação residencial quanto comercial. À guisa de exemplo:

- no STF: Rcl n. 38.822 AgR-ED, ministro Luiz Fux (24 de agosto de 2020); RE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1.260.497 AgR-ED (22 de junho de 2020); RE 1.240.968 ED-AgR (27 de março de 2020), ministro Roberto Barroso; e RE 1.292.768 AgR (8 de fevereiro de 2021), ministro Alexandre de Moraes;

- no STJ: AgInt no REsp n. 1.803.669/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 30/3/2022; AgInt no REsp n. 1.899.434/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 3/5/2022; AgInt no REsp n. 1.893.935/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 14/5/2021; AgInt no REsp n. 1.881.570/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 23/4/2021.

9. Diante disso, o entendimento a ser firmado para efeitos do art. 1.036 do CPC, que ora encaminho, é o seguinte:

É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990.

10. No caso concreto, o aresto atacado reconheceu a validade da constrição do imóvel do fiador de contrato de locação comercial, mantendo incólume o aludido inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.099/1990, em sintonia com o entendimento ora proposto e também com o que foi pacificado pelo Supremo Tribunal Federal no RE n. 1.307.334/SP, DJe de 26/5/2022, de relatoria do Ministro Alexandre de Moraes, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Por fim, vale registrar que, ao contrário do entendimento propugnado pelo *Parquet* no parecer de fls. 576-585, não é possível analisar a nulidade de cláusula de garantia (por prever locatário e fiador na mesma pessoa) porque a matéria não foi prequestionada e ensejaria o revolvimento fático-probatório dos autos e interpretação de cláusula contratual, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5, 7 e 211 do STJ.

11. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2019/0179180-9 **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.822.040 / PR**

Números Origem: 00079459020188160000 0070034302108160001 70034302108160001 79459020188160000

PAUTA: 08/06/2022

JULGADO: 08/06/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. SADY D'ASSUMPÇÃO TORRES FILHO

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JORGE ANTONIO DA SILVA
ADVOGADO : CLAUDINEI BELAFRONTA - PR025307
RECORRIDO : CRYSTAL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
INTERES. : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS -
"AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : RUBENS CARMO ELIAS FILHO E OUTRO(S) - SP138871

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi aprovada a seguinte tese (TEMA 1.091): "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."

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andriighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.