

05/08/2021

STF COMEÇA A DISCUTIR POSSIBILIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DE FIADOR EM LOCAÇÃO COMERCIAL

O Supremo Tribunal Federal (STF) irá discutir a constitucionalidade do compartilhamento com o Ministério Público Eleitoral (MPE), em casos de apuração de irregularidades em doações eleitorais, dos dados fiscais de pessoas físicas e jurídicas obtidos com base em convênio firmado entre a Receita Federal e o Tribunal Superior Eleitoral (TSE), sem autorização prévia do Poder Judiciário. Por unanimidade, em deliberação no Plenário Virtual, o STF reconheceu a existência de repercussão geral da matéria objeto do Recurso Extraordinário (RE) 1296829 (Tema 1121).

O Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) começou a julgar nesta quinta-feira (5) Recurso Extraordinário (RE) 1307334, com repercussão geral (Tema 1127), que discute a constitucionalidade da penhora de bem de família do fiador em um contrato de locação comercial. Após a leitura do relatório pelo relator, ministro Alexandre de Moraes, e as manifestações das partes, dos terceiros interessados e do procurador-geral da República, Augusto Aras, o julgamento foi suspenso e será retomado na sessão da próxima quinta-feira (12).

O RE foi interposto por José Fernando Neubern contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que manteve a penhora de um imóvel, único bem de família, para quitação do aluguel de imóvel comercial do qual era fiador. Segundo o TJ-SP, a Lei 8.009/1990 (artigo 3º, inciso VII) não faz distinção entre locação comercial e residencial para fins de penhora de bens, e o STJ já teria pacificado o tema, mediante a sua Súmula 549, que diz que é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.

Direito à moradia

Em manifestação, por videoconferência, o advogado Rafael Nostrello, representante do autor do recurso, afirmou que o direito à moradia deve se sobrepor ao processo executório de um aluguel comercial, sob pena de ofensa aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da proteção à família e do direito à moradia.

Também para o procurador-geral da República, o único imóvel de família deve ser impenhorável. Segundo ele, com exceção para os casos de fiança onerosa, o direito à moradia deve prevalecer sobre os princípios da autonomia privada e contratual e da livre iniciativa.

Fiança voluntária

Em nome da Renato Gildo Primazzi Junior Assessoria Comercial, empresa que propôs a ação de despejo que ocasionou a ordem de penhora, o advogado

Admar Gonzaga argumentou que a fiança é voluntária e que, no caso específico, o fiador era o proprietário da empresa locatária do imóvel comercial. Segundo ele, por ser a mais barata, essa modalidade de garantia do pagamento de aluguéis repercute na geração de empregos, e apenas 0,2% das execuções resultam na penhora de imóveis.

No mesmo sentido, os representantes da Confederação Nacional de Dirigentes Lojistas e da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis, admitidas como interessadas no processo, consideram que a fiança, por ser voluntária, é um dos mecanismos de concretização do direito constitucional à livre iniciativa, além de preservar o mercado e assegurar que a oferta de imóveis se mantenha estável.

Fonte: Supremo Tribunal Federal