



**A (IN)JUSTIÇA QUANTO AO CRITÉRIO DA (IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**The Unseizability Surety of Family Well in Lease Agreement**

**Régia Aparecida Ferreira Chaves Costa<sup>1</sup> Rafael Oliveira Cecílio<sup>2</sup>**

**RESUMO**

O bem de família teve sua proteção inserida no ordenamento jurídico brasileiro com vistas a assegurar a moradia da família, porém certas ressalvas existem para demonstrar que quando tal garantia esbarra no mundo mercadológico ela é relativizada. O objetivo desse artigo é mostrar aos interlocutores a grande injustiça existente em nosso Direito substantivo e principalmente no Processual no que se refere ao bem de família do fiador que, nessa condição, não tem a proteção da impenhorabilidade dada ao devedor. A pesquisa realizada foi bibliográfica, trazendo contribuições de autores como COELHO (2012), GONÇALVES (2012), STOLZE; PAMPLONA FILHO (2012) buscando demonstrar os pontos principais do bem de família, sua história, as correntes existentes no que diz respeito à impenhorabilidade do bem de família do fiador, concluindo que, mesmo sendo a maior parte da doutrina favorável à impenhorabilidade do dito bem, prevaleceu na Suprema Corte do nosso País a mente capitalista.

**PALAVRAS-CHAVE:** Bem de família. Fiador. Contrato de Locação. Impenhorabilidade. Processo Civil

**ABSTRACT**

*A good family was inserted in Brazilian law in order to protect the family home, but certain exceptions exist to show that when such protection bumps into the marketing*

<sup>1</sup> Advogada. Supervisora do Núcleo de Apoio Jurídico da FACTHUS – Faculdade de Talentos Humanos. Professora na FACTHUS nos cursos de Direito e Administração. Graduada em Direito pela FACTHUS e Pós-graduada em Direito Processual Civil pela Universidade Cândido Mendes.

<sup>2</sup> Rafael Oliveira Cecílio. Advogado. Professor Universitário nos cursos de Direito e Administração da FACTHUS. Especialista em Direito Público com Capacitação para o Ensino no Magistério Superior. Pós-Graduado em Direito Tributário. Pós-Graduado em Direito Público e Direito Privado.

*world it is relativized . The purpose of this article is to show interlocutors the great injustice existing in our Procedural Law with regard to the good of the guarantor family , as such , does not have the protection of unseizability given to the debtor . The research was literature , bringing contributions from authors such as RABBIT ( 2012) , GONÇALVES ( 2012) , STOLZE ; SON PAMPLONA ( 2012) seeking to demonstrate the main points of the family as well , its history , current existing with regard to unseizability the guarantor family well , concluding that even though most of the favorable doctrine to unseizability said well prevailed in the Supreme Court of our country capitalist mind.*

**KEYWORDS:** Family well. Guarantor. Lease agreement. Unseizability. Civil lawsuit.

## **INTRODUÇÃO**

O presente estudo tem como tema a (im)penhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação, enfatizando a problemática envolvendo o mencionado tema, as correntes existentes e a importância desse assunto atualmente no Direito Brasileiro.

A grande indagação que se faz é: a possibilidade de penhora do bem de família do fiador no contrato de locação é constitucional? É justa? A interpretação da norma civilista está sendo feita em observância aos princípios constitucionais?

Apesar de o Supremo Tribunal Federal ter declarado a constitucionalidade do inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90, que garante a penhora do único bem do fiador nos processos de execução de dívidas locatícias, a maioria da doutrina entende que tal dispositivo viola princípios constitucionais como a dignidade da pessoa humana e a isonomia e, ainda, priva o fiador de um direito constitucional, qual seja, o direito à moradia.

Dessa forma, tem-se que o principal objetivo desse estudo é mostrar que, apesar de a Corte Suprema da Justiça Brasileira ser favorável à penhora do bem de família do fiador do contrato de locação, tal interpretação não é a mais condizente com a vigente Constituição Federal do Brasil.

### **1. O DIREITO À MORADIA**

Tal direito deve ser analisado à luz do Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, sendo inerente a ele que a moradia deve ser capaz de dar abrigo ao indivíduo e

familiares, e ainda proporcionar condições de higiene, privacidade e o mínimo de conforto.

Assim como, diversos direitos fundamentais previstos na Constituição da República Federativa do Brasil, o direito à moradia não poderia ter ficado de fora, e nesse norte o legislador constituinte assegurou-o como direito social, conforme pode-se observar das normas previstas nos artigos 6º, *caput*, e 23, IX, nessa última quando tratou da fixação das competências dos entes federativos, esclarecendo que é competência comum desses, promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Segundo FERNANDES (2011, p.477):

Isso significa que todos têm direito à uma residência - não importando a forma física que assuma (se uma casa, um apartamento, etc.), para nela habitar. Não pode ser confundido com o “direito à casa própria”, mas apenas a garantia de um teto capaz de abrigar o indivíduo sozinho ou com sua família.

A moradia foi erigida a condição de um direito fundamental de todo e qualquer cidadão, sendo que a sua proteção um dos pilares do Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, assim como o direito de propriedade.

Ao ser assegurado, pelo legislador constituinte, como direito fundamental do cidadão, o direito à moradia, não pode ser afastado para que outros interesses se sobreponham a ele, ou que ele seja minimizado diante de situações de proteção a determinadas pessoas em face de uma família.

## **2. BEM DE FAMÍLIA**

### **2.1. CONCEITO E FINALIDADE**

O bem de família está disciplinado na Lei 8.009 de 29 de março de 1990 e nos artigos 1.711 a 1.722 do Código Civil de 2002, tendo sido tratado especificamente no Código de Processo Civil de 1973 (Revogado pelo atual Código de Processo Civil de 2015) e na Lei de Registros Públicos, Lei 6.015 também de 1973. O objetivo principal da existência do instituto é a proteção do lar familiar.

COELHO (2012, p. 28) afirma:

O objetivo do instituto do bem de família [...] é impedir que o devedor seja privado de moradia. Considera-se que por mais errado que tenha sido a atitude dele no descumprimento da obrigação exequenda, não é justo, senão em hipóteses excepcionais, que fique numa situação patrimonial tão precária, a ponto de perder inclusive a casa ou apartamento em que mora.

Um dos melhores conceitos de bem de família atualmente é o de GAGLIANO; PAMPLONA FILHO (2012, p. 407):

Na busca do estabelecimento de um conceito para ilustrar o instituto, podemos compreender o bem de família como o bem jurídico cuja titularidade se protege em benefício do devedor – por si ou como integrante de um núcleo existencial –, visando à preservação do mínimo patrimonial para uma vida digna. A proteção tem por base, em primeiro plano, o direito constitucional à moradia, tutelando, nessa linha, também, a própria família.

Conforme se verifica acima o bem de família foi instituído com a finalidade de garantir à família a tranquilidade de um lar, aconteça o que acontecer. Busca garantir o princípio da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil e, ainda, o direito à moradia, garantido pelo art. 6º da Carta Magna.

É importante ressaltar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, consolidado na Súmula 364, que afirma: “O conceito de impenhorabilidade do bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”. Portanto, o termo família deve ser interpretado nas suas mais diversas formas.

A partir de uma releitura dos axiomas definidos na Constituição Federal, principalmente a promoção de ideias sociais, o operador do direito deverá interpretar os institutos clássicos (fundamentais), principalmente do Código Civil de 2002 e da Lei 8.009/90, funcionalizando-os para a promoção da dignidade da pessoa humana e da solidariedade social.

Em outras palavras, deve-se sempre nas relações privadas, a partir de uma nova visão constitucional, despatrimonializar as relações jurídicas, sendo de fundamental importância colocar o ser em detrimento do ter.

Aqui deve estar presente a proteção de um patrimônio mínimo, colocando em primeiro plano a pessoa e suas necessidades fundamentais, como a moradia. Esse mínimo existencial é um dos aspectos concretos práticos da afirmação da dignidade da pessoa humana.

E um dos grandes exemplos da proteção ao patrimônio mínimo da pessoa humana está a proteção ao bem de família (Lei n.8.009/1990 e Código Civil, arts.1711 a 1722).

## 2.2. EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Historicamente a primeira vez que se ouviu falar em proteção ao lar familiar foi nos Estados Unidos da América, mais especificamente no Estado do Texas no início do século XIX quando, em 1839, foi promulgada uma lei, conhecida como *homestead act* que tinha como objetivo a isenção de penhora da pequena propriedade destinada à moradia da família. Tal lei tornou-se um instituto denominado *homestead* expandindo-se por todo o Estado Norte Americano, bem como por outros países, dentre eles o Brasil.

Na história o Direito Civil foi enxergado sob a ótica de proteção patrimonial, relegando o ser humano a um segundo plano, podendo traçar como exemplo, a proteção à propriedade privada e à obrigatoriedade do cumprimento dos contratos, solidificada no *pacta sunt servanda*.

Em terras brasileiras o instituto do bem de família foi introduzido em 1916 pelo Código Civil, que tratou do tema no livro intitulado “Dos Bens”. Aqui, até então, existia apenas o bem de família denominado voluntário, aquele objeto da autonomia de vontade das partes que, tendo vários bens, destinava um como bem de família, mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Posteriormente, em 1990, foi criada a Lei 8.009 que trazia a segunda espécie de bem de família existente no Direito Brasileiro, o denominado bem de família legal. Aqui não há a exigência de registro no Cartório, a denominação como bem de família e suas consequências são automáticas.

O instituto do bem de família no Direito Brasileiro revela exceção ao princípio da responsabilidade patrimonial, em que tem como pano de fundo a proteção dos bens do patrimônio do devedor, em respeito a valores mais elevados como a dignidade da pessoa humana.

## 2.3 ESPÉCIES DE BEM DE FAMÍLIA

### 2.3.1 Bem de Família Voluntário

O bem de família voluntário está disciplinado no Código Civil de 2002 nos artigos 1.711 a 1.722 dos quais se destacam os pontos mais importantes:

Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

Parágrafo único. O terceiro poderá igualmente instituir bem de família por testamento ou doação, dependendo a eficácia do ato da aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados ou da entidade familiar beneficiada (BRASIL, 2016).

No primeiro artigo que trata do bem de família voluntário percebe-se que o legislador permitiu à família, em qualquer de sua forma, destinar parte de seu patrimônio para a instituição do bem de família, desde que o referido bem não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente e, ainda, tal instituição seja feita mediante escritura pública ou testamento.

Há uma crítica por parte da doutrina com relação ao limite de um terço do patrimônio líquido da família, haja vista que tal restrição beneficia apenas famílias mais abastadas, com vários bens, tendo em vista que uma família não tão abastada, apenas um imóvel já ultrapassa o limite estipulado pelo Código.

Outro ponto importante no artigo transcrito acima está em seu parágrafo único. O bem de família voluntário não precisa ser instituído tão somente pelos cônjuges ou pelo “cabeça” da família monoparental. O terceiro, mediante aceitação expressa dos beneficiários, poderá instituir bem de família por testamento ou doação. Dessa forma pais que queiram proteger o patrimônio dado aos filhos, por exemplo, poderá instituí-los como bem de família no momento da doação ou da lavratura do testamento.

Os artigos 1.712 e 1.713 do Código Civil de 2002 trazem informações importantes.

Para poder ser instituído como bem de família, o imóvel tem que ter necessariamente destinação a domicílio familiar. Dessa forma, não poderá ser considerado bem de família galpões, prédios comerciais, casas de praia ou de campo destinadas apenas para passeio.

O bem de família “poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família” (BRASIL, 2016).

Ressaltando, obviamente, que os valores mobiliários não poderão exceder o valor do prédio instituído em bem de família.

Após a sua instituição, o mencionado bem fica isento de execução por dívidas posteriores, salvo as exceções previstas em lei e que serão tratadas em momento oportuno.

O art. 1.717 traz uma ressalva importante. Além de o bem de família não poder ter destino diverso do de domicílio familiar também não poderá ser alienado sem o consentimento dos interessados e seus representantes legais, bem como sem a oitiva do Ministério Público. Tem-se que, caso exista menores interessados, deverá o juiz nomear-lhes curador para a defesa de seus interesses.

Art. 1.720. Salvo disposição em contrário do ato de instituição, a administração do bem de família compete a ambos os cônjuges, resolvendo o juiz em caso de divergência.

Parágrafo único. Com o falecimento de ambos os cônjuges, a administração passará ao filho mais velho, se for maior, e, do contrário, a seu tutor.

Art. 1.721. A dissolução da sociedade conjugal não extingue o bem de família.

Parágrafo único. Dissolvida a sociedade conjugal pela morte de um dos cônjuges, o sobrevivente poderá pedir a extinção do bem de família, se for o único bem do casal.

Art. 1.722. Extingue-se, igualmente, o bem de família com a morte de ambos os cônjuges e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos a curatela (BRASIL, 2016).

Da leitura dos artigos transcritos acima observa-se que a extinção do bem de família ocorrerá apenas com a dissolução da sociedade conjugal pela morte de um dos cônjuges ou pela maioria dos filhos, desde que não sujeitos à curatela.

Tal regra, conforme afirma GONÇALVES (2012, p. 567) “preserva os interesses da família, em razão da finalidade para que foi criado, até a sua natural dissolução [...]”.

Se o bem de família foi instituído com vistas a garantir o direito à moradia da família, não há porque ser extinto a não ser de forma natural com a dissolução da entidade familiar.

### 2.3.2 Bem de Família Legal

O bem de família dito como legal tem esse nome justamente por estar resguardado por lei, sendo assim independente de manifestação de vontade, diferentemente do bem de família voluntário que depende de expressa manifestação dos interessados.

Dessa forma tem-se que o instituidor do bem de família legal é o próprio Estado, que age em defesa do núcleo familiar.

Pois bem. Essa espécie de bem de família nasceu com a Medida Provisória nº 143 de 08/03/1990, editada pelo então Presidente da República, José Sarney e, em seguida, aprovada pelo Congresso Nacional, tendo sido convertida na Lei 8.009/90 de 20 de março de 1990.

Assim como feito com o bem de família voluntário, segue abaixo análise minuciosa dos pontos principais da Lei 8.009/90 que trata do bem de família legal.

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.

Art. 2º. Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos.

Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarnecem a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo (BRASIL, 2016).

Dos dois artigos citados acima podemos concluir que: a) a impenhorabilidade não é absoluta, há exceções previstas nesta mesma lei e que serão apresentadas abaixo; b) a impenhorabilidade não é unicamente do imóvel em si, mas também de móveis e equipamentos que guarnecem a residência, desde que úteis para a sobrevivência digna da família, considerando que artigos como veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos não estão amparados pela impenhorabilidade do bem de família; c) mesmo a família que não possua imóvel próprio e por isso paga aluguel é beneficiada com o bem de família legal, haja vista que a Lei 8.009/90 garantiu a impenhorabilidade

dos bens móveis que guarnecem a residência, desde que estejam quitados e sejam essenciais para a dignidade da família.

Segundo DONIZETTI (2016, p.1163):

O bem de família não é, necessariamente, aquele em que a entidade familiar reside. O único imóvel do devedor pode ser utilizado para fins de moradia ou mesmo para aluguel, desde que o valor obtido com a locação seja destinado ao complemento da renda familiar. Sob esse fundamento, o STJ editou, em 2012, a Súmula n 486, que prescreve: “É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda com a locação seja revertida para a subsistência ou moradia da sua família.

O artigo 3º da Lei 8.009/90 é o mais importante para este estudo, considerando que nele está o grande objeto do presente, qual seja, a possibilidade de penhora do único bem imóvel do fiador de contrato de locação.

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:  
I - (Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 2015)  
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 da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;  
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.

O artigo transcrito acima traz o rol das situações em que é possível penhorar o único bem do casal ou da família monoparental, considerado como bem de família. Importante se faz mencionar que tal rol é taxativo, esgotando todas as possibilidades, não sendo possível incluir nenhuma outra por meio de interpretação extensiva.

### **3. A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR**

No momento da promulgação da Lei 8.009/90 não havia no rol do art. 3º a possibilidade de penhora do único bem do fiador de contrato de locação. Tal

possibilidade foi inserida pelo art. 82 da Lei 8.245/91 com vistas a viabilizar as locações em geral que, segundo a história, haviam se enfraquecido com o advento da primeira lei, considerando que os locadores passaram a exigir de seus locatários, fiadores com mais de um imóvel, o que não era nada fácil de conseguir.

Com o advento do citado artigo nasceram duas correntes distintas acerca da penhorabilidade do bem de família do fiador: uma contra e outra a favor.

Os que lutam contra a penhorabilidade do bem de família do fiador apresentam como principal argumentação uma incongruência, pois, segundo o art. 2º da Lei 8.009/90 o inquilino tem os bens que guarnece sua residência como impenhoráveis, e, além disso, caso tenha algum imóvel e resolve mudar-se para ele deixando a dívida dos aluguéis para trás, esse imóvel não poderá ser objeto de penhora, mas o do fiador poderá, mesmo sendo o seu contrato acessório do contrato de locação que é o principal.

Além do mais, mesmo tendo o fiador direito de regresso contra o devedor, aquele não poderá se valer da mesma regra que valeu o credor principal, considerando que o único bem do devedor está protegido pelo bem de família legal.

Sobre esse assunto, importante é a lição dada por GAGLIANO e PAMPLONA FILHO (2012):

A lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) acrescentou o inciso VII ao art. 3º da lei nº 8.009/90, estabelecendo mais uma exceção à impenhorabilidade legal do bem de família: a obrigação decorrente de fiança em contrato de locação. Em outras palavras: **se o fiador for demandado pelo locador, visando à cobrança dos aluguéis atrasados, poderá o seu único imóvel residencial ser executado, para a satisfação do débito do inquilino. Não ignorando que o fiador possa se obrigar solidariamente, o fato é que, na sua essência, a fiança é um contrato meramente acessório, pelo qual um terceiro (fiador) assume a obrigação de pagar a dívida, se o devedor principal não o fizer. Mas seria razoável garantir o cumprimento dessa obrigação (essencialmente acessória) do fiador com o seu único bem de família? Seria tal norma constitucional? Partindo-se da premissa de que as obrigações do locatário e do fiador têm a mesma base jurídica – o contrato de locação – não é justo que o garantidor responda com o seu bem de família, quando a mesma exigência não é feita para o locatário.** Isto é, se o inquilino, fugindo de suas obrigações, viajar para o interior da Bahia e comprar um único imóvel residencial, este seu bem será impenhorável, ao passo que o fiador continuará respondendo com o seu próprio bem de família perante o locador que não foi pago. À luz do Direito Civil Constitucional – pois não há outra forma de pensar modernamente o Direito Civil – parece-nos forçoso concluir que tal dispositivo de lei viola o princípio da isonomia, insculpido no art. 5º da CF, uma vez que trata de forma desigual locatário e fiador, embora as obrigações de ambos tenham a mesma causa jurídica: o contrato de locação. (grifo nosso)

Contrariamente ao entendimento majoritário atual, DONIZETTI (2016, p.1162) esclarece que:

Como se sabe, a fiança é um contrato acessório e, assim sendo, não poderia trazer mais obrigações que o contrato principal. Ao se tornar inadimplente, o locatário não perde o bem de família, mas a mesma sorte não é reservada ao fiador, que sequer pode, em ação regressiva, tomar o bem de seu afiançado.

No entanto, mesmo diante de todo o exposto acima, a maioria da doutrina desse país lamenta que a posição da nossa Corte Maior é pela penhorabilidade do bem de família do fiador, conforme se extrai da seguinte ementa:

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 407688, Relator(a): Min. CEZAR PELUSO, Tribunal Pleno, julgado em 08/02/2006, DJ 06-10-2006 PP-00033 EMENT VOL-02250-05 PP-00880 RTJ VOL-00200-01 PP-00166 RJSP v. 55, n. 360, 2007, p. 129-147)

Ressalte-se que o citado julgamento realizado pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal não foi unânime, tendo sido vencidos os Ministros Eros Grau, Carlos Ayres Britto e Celso de Mello que enfatizaram o entendimento de outro Ministro do Supremo, na época aposentado, Carlos Velloso que julgou dois Recursos Extraordinários favoráveis à impenhorabilidade do bem de família do fiador com vistas a garantir o princípio constitucional da isonomia.

O principal enfoque dado nas decisões do Supremo Tribunal Federal seria na liberdade individual e constitucional que o fiador tem de assinar um contrato de fiança e arcar com essa responsabilidade, não deixando de lado também a questão do mercado imobiliário citado anteriormente.

O Tribunal da Cidadania em recente decisão, também consolidou a ressalva prevista na lei, em sede de recurso repetitivo, com a seguinte tese: “é legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art.3º, VII, da Lei 8.009/1990” (STJ, REsp 1.363.368/MS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 12.11.2014).

Interessante é a solução mercadológica dada pela corrente favorável à impenhorabilidade do bem de família do fiador com relação ao dito enfraquecimento do mercado imobiliário caso fosse admitida tal impenhorabilidade. Eles sugerem um maior enfoque ao seguro fiança, deixando a fiança locatícia somente para situações em que é possível a existência de um fiador com mais de um imóvel. Sobre isto foi proposto o Projeto de Lei nº 1.622 de 1996 que fora arquivado em 2007 com base no artigo 105 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante de todo o apresentado acima, conclui-se que, o Direito Brasileiro tem um instituto que garante à família o direito à moradia, disciplinado no art. 6º da Carta Magna, porém tal direito é relativo.

A Lei que disciplina o bem de família traz um rol de exceções à regra de garantia do lar familiar, entre elas a possibilidade de penhora do bem de família do fiador do contrato de locação, apesar do contrato de fiança ser acessório do contrato principal, o de locação.

A inclusão dessa possibilidade de penhora não foi muito bem aceita pela doutrina, porém foi considerada constitucional pelo Supremo Tribunal Federal, com apenas 3 votos contra tal penhorabilidade.

Dessa forma, resta aos nossos juristas continuar travando a luta em desfavor de tal penhorabilidade, com base no direito fundamental à moradia e, ainda, no princípio da isonomia, para que um dia a verdadeira justiça seja feita e não prevaleça sobre os direitos fundamentais as regras do mundo capitalista.

Os operadores do direito precisam, urgentemente, fazer uma releitura dos institutos jurídicos, principalmente daqueles que ainda priorizam o patrimônio material em detrimento da pessoa humana e dos direitos que lhe são assegurados para que haja uma existência digna ou um mínimo existencial.

Nota-se aqui, que a tão almejada e desejada isonomia de todos aqueles que vivem em um Estado Democrático de Direito, está muito aquém do que realmente é idealizado e consagrado num vasto complexo de normas.

### **REFERÊNCIAS**

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil: **família e sucessões**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 5. v.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso Didático de Direito Processual Civil**. 19 ed. São Paulo: Atlas, 2016.

FERNADES, Bernardo Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 3 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: **direito de família – as família em perspectiva constitucional**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 6. v.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: **direito de família**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 6. v.

HORA NETO, João. O bem de família, a fiança locatícia e o direito à moradia. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/10149>>. Acesso em 3 fev. 2014.

MIGALHAS. STF: bem de família de fiador pode ser penhorado. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/quentes/17,MI21092,51045-stf+bem+de+familia+de+fiador+pode+ser+penhorado>>. Acesso em 3 fev. 2014.

PAULA, Euro Luis Aun de Barros Brasil de. A penhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação. Disponível em: <[http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=1466](http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=1466)>. Acesso em 3 fev. 2014.

RITT, Leila Eliana Hoffmann. A (im)penhorabilidade do bem de família do fiador: uma análise à luz dos princípios constitucionais. Disponível em: <<http://sisnet.aduaneiras.com.br/lex/doutrinas/arquivos/fiador.pdf>>. Acesso em 3 fev. 2014.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 7 ed. São Paulo: Forense, 2014.

SILVA, Regina Beatriz Tavares da (Coord.). **Código Civil Comentado**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.