

**Título: A constitucionalidade da penhora do bem de família legal do fiador nos contratos de locação**

Autor(es) Michely Magri Martins; Eny Ribeiro Borgognone\*

E-mail para contato: enyborgognoni@hotmail.com

IES: FESV

Palavra(s) Chave(s): Bem de Família; Fiador Locatício; Postulados Constitucionais; Liberdade de Contratar

### **RESUMO**

O presente estudo buscou investigar a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação, face o disposto no art. 3º, inciso VII da Lei 8.009/90, elencada como uma das exceções à impenhorabilidade do bem de família legal, versus os postulados constitucionais da dignidade da pessoa humana, do princípio da isonomia e do direito à moradia, questionando se há razoabilidade da garantia do fiador locatício respaldando a dívida do devedor principal com o seu único bem – diga-se, bem de família, haja vista os ditames constitucionais aludidos. Também tratou da origem do instituto desta espécie de bem e a adoção do instituto no sistema jurídico brasileiro, além do conceito e classificação do mesmo, trazendo informações sobre o bem de família voluntário e involuntário, abordando acerca do principal efeito desta instituição, qual seja, a impenhorabilidade, segundo preceitua o art. 1º, parágrafo único, da lei em objeto, é considerado impenhorável o imóvel, plantações e benfeitorias de qualquer natureza, equipamentos, inclusive os de uso profissional e móveis que guarnecem a residência, salvo as hipóteses previstas em lei, expressas de modo taxativo. Também foi abordada a fiança no contrato de locação, com considerações no tocante a Lei nº 8.009/90, de 29 de março de 1990, em especial o art. 3º, inciso VII da Lei, incluído pela Lei do Inquilinato nº 8.245/91, haja vista os questionamentos doutrinários sobre a sua constitucionalidade pela permissão que aproveita o único imóvel residencial do fiador para penhora a fim de satisfazer dívida do locatário (devedor da obrigação principal) perante o locador (credor da obrigação principal). A partir de então se pauta a pesquisa na flexibilização da impenhorabilidade do bem de família legal nos casos do fiador locatício à luz dos postulados constitucionais dos princípios da dignidade da pessoa humana, da isonomia e também do direito à moradia, dado que também ao fiador tais matrizes devem ser respeitadas. Os resultados obtidos foram fruto de levantamento jurisprudencial, bibliográfico e análise sistemática da Constituição Federal. Cumpre registrar que foi tratado de outro princípio, o princípio da função social dos contratos, que está reconhecido no art. 421 do Código Civil, que assevera: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. O princípio apresenta como objetivo o equilíbrio das relações jurídicas entre os indivíduos com a intenção de impedir a prevalência de uma parte sobre a outra, alicerçado na dignidade da pessoa humana, fim maior de todo o ordenamento jurídico. Apresentaram-se jurisprudências do Supremo Tribunal Federal e entendimentos doutrinários vários, ressaltando a existência de divergência quantos aos seus posicionamentos. Entretanto, constatou-se, como posição mais adotada, que a penhora do bem de família legal do fiador locatício é tido como constitucional, sem quebra de garantia constitucional. Ante a isso se torna patente o entendimento de que as garantias constitucionais possuem um caráter relativo no ordenamento jurídico, cabendo a cada um suportar a consequência dos ônus de sua livre manifestação de vontade quando do ato de contratar.