

A (IN) CONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Kelvia Pryscilla Silva Costa

O Bem de Família Legal, regulamentado pela Lei nº 8009/90, surgiu com o escopo de resguardar o imóvel destinado à moradia da família do devedor contra possíveis execuções de seus credores. Norma de ordem pública, o Estado avocou para si o dever de proteger, indistintamente, o imóvel destinado à moradia de qualquer cidadão brasileiro. Contudo, quando da promulgação da Lei 8009/90, esta trouxe em seu bojo algumas exceções estampadas no art. 3º que retiraram a proteção do bem de família permitindo a penhora do imóvel. Para o legislador pátrio, essa medida se demonstrou necessária, posto que, nenhum direito é absoluto, além do que deu preferência a direitos tão ou muito mais relevantes que a própria moradia da família do devedor, v. g., os créditos trabalhistas do trabalhador da própria casa, os alimentos dos filhos, etc. Acontece que com o advento da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, foi inserido por meio do seu art. 82 o inciso VII, no art. 3º da Lei nº 8.009/90, que retirou do fiador que garante contrato de locação a proteção ao seu único bem de família, permitindo assim a sua penhora. O legislador, pressionado pelos interesses do setor locatício à época, inseriu mais esta exceção à lei 8009/90 como forma de evitar a retração do mercado imobiliário quanto às locações e possibilitar que os pretensos locatários, mormente os de baixa renda, encontrassem imóveis para locar e assim não fossem prejudicados pela falta de fiadores com patrimônio suficiente para garantir a locação. Entretanto, isso gerou divergências doutrinárias e jurisprudenciais, surgindo um corrente que defende a inconstitucionalidade deste inciso de lei infraconstitucional, principalmente com o advento da EC. nº 26/2000, que incluiu no rol dos direitos sociais fundamentais do homem do art. 6º da CF/88, o direito à moradia, asseverando que a permissibilidade da penhora do bem de família do fiador afronta a Constituição e o direito fundamental social da moradia, ao passo que este direito é cláusula pétrea e tem aplicação imediata conforme o §1º do art. 5º da CF, além de tratar situações iguais, com a mesma razão fundamental, de forma desigual. Enquanto que a outra corrente defende a constitucionalidade da exceção mencionada e ditam que a penhora do bem de família do fiador em momento algum ofende a Constituição Federal, muito menos o direito à moradia, haja vista que também é uma forma legítima encontrada pelo legislador para garantir a moradia a muitos locatários, principalmente os de baixa renda, mesmo que sacrificando o fiador. E ainda que, recentemente, em decisão não unânime o Supremo Tribunal tenha exarado entendimento pela constitucionalidade da exceção, atualmente ainda persiste este impasse julgando tribunais e pregando doutrinadores a inconstitucionalidade da exceção, buscando amparo da CF e nos princípios do Direito Civil Constitucional. Sob este enfoque, o presente trabalho pretende trazer à lume as divergências doutrinárias e jurisprudenciais sobre tal previsão que até o presente momento não encontrou entre os estudiosos do direito uma solução pacífica, justa e igualitária. Percorrendo assim os caminhos ditados pela Carta Cidadã de 1988, que prima pela preservação da dignidade da pessoa humana, resguardando o mínimo de direitos fundamentais à pessoa para esta concretização, e bem como se pautando nos novos princípios civis e contratuais do Direito Civil Constitucional, esse estudo busca destacar também as soluções mais harmônicas com a situação presente, pretende fazer com que se perfaça a idéia de prevalência dos direitos fundamentais do homem em detrimento de interesses meramente individuais, de crédito ou patrimoniais, aspirando se chegar a uma constatação mais justa da aplicação dos direitos e deveres do homem, em prol da dignidade, em busca do bem comum e da promoção da justiça social.

PALAVRAS-CHAVE: Dignidade da Pessoa Humana – Horizontalização dos Direitos

Fundamentais - Contrato - Locação - Fiança Locatícia - Propriedade - Bem de Família - Função Social – Emenda Constitucional nº 26/2000 – Moradia