

Para PGR, fiador comercial não pode ter bem de família penhorado

Fiador de contrato de locação comercial não pode ter bem de família penhorado, a não ser que tenha sido remunerado para assumir os riscos da contratação, a chamada fiança onerosa.



Esse é o entendimento do procurador-geral da

República, Augusto Aras, em parecer enviado ao Supremo Tribunal Federal em um recurso extraordinário que discute a possibilidade de penhora de bem de família de fiador de contrato de aluguel comercial. O caso teve a repercussão geral reconhecida pela Corte.

Para Aras, o direito à moradia deve prevalecer, protegendo o bem de família do fiador, no caso de locação comercial, a não ser que o contrato seja de fiança onerosa.

No parecer, o PGR explica que o Supremo já havia fixado tese relativa à possibilidade de penhora de bem familiar de fiador em contrato de aluguel residencial (Tema 295 da sistemática da repercussão geral). Mas, segundo Aras, as circunstâncias não são as mesmas das discutidas no recurso extraordinário e é preciso analisar também a possibilidade nas situações de contratos comerciais.

Augusto Aras explica que o direito à moradia é um direito fundamental, está previsto na Constituição e em diversos tratados internacionais dos quais o Brasil é signatário, como a Declaração Universal dos Direitos Humanos (art. 25) e o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (art. 11). O direito à moradia concretiza o princípio da dignidade humana, garantindo a proteção da família quanto a suas necessidades materiais básicas. Além disso, a Lei 8.009/1990 tornou impenhorável o imóvel residencial familiar (bem de família).

Para o PGR, a penhora do bem de família é desproporcional e desnecessária em caso de locação de imóvel comercial, já que existem outras formas de se garantir o cumprimento do contrato, como caução e seguro-fiança, por exemplo. Aras afirma que a penhora do imóvel único de fiador atinge de forma excessiva o direito fundamental à moradia, sem proporcionar ganhos proporcionais na promoção dos princípios da livre iniciativa e da autonomia contratual no



contexto contrato de locação comercial. Para ele, é preciso buscar a ponderação entre os direitos, “sem que um deles seja excluído pela violação ao seu núcleo essencial”. Daí a necessidade de se proteger da penhora o bem de família do fiador, no caso de contrato comercial.

A situação é diferente, no entanto, quando se trata de fiança onerosa, quando a pessoa é remunerada para ser fiadora e assumir os riscos do contrato. “A desproporcionalidade da penhora do bem familiar verificada no contrato de fiança gratuita deixa de subsistir, pois os envolvidos na avença anuíram e precificaram o risco, na lógica da livre iniciativa”, explica o PGR. Para Aras, nessa situação deve prevalecer a defesa dos princípios da autonomia contratual e da livre iniciativa, sendo permitida a penhora do bem familiar.

O PGR sugere que o STF fixe a seguinte tese: “É impenhorável o bem de família de fiador em contrato de locação comercial, tendo em conta a prevalência do direito à moradia frente aos princípios da autonomia contratual e da livre iniciativa, salvo no caso de fiança onerosa”.

**Clique aqui para ler a manifestação da PGR
RE 1.307.334**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-mai-17/pgr-fiador-comercial-nao-bem-familia-penhorado/>