



Marque a opção do tipo de trabalho que está inscrevendo:

Resumo

Relato de Caso

A PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

AUTOR PRINCIPAL: Karine Wentz Marroni de Oliveira

ORIENTADOR: Regina Helena Marchiori Canali

UNIVERSIDADE: Universidade de Passo Fundo

INTRODUÇÃO

A possibilidade de penhora do bem de família do fiador do contrato de locação de imóvel urbano foi inserida no artigo 3º, inciso VII, da Lei do Bem de Família, Lei nº 8.009/90, pela Lei nº 8.245/91, excepcionando a regra geral trazida por aquela de impenhorabilidade do bem de família. Tal possibilidade de penhora envolve institutos jurídicos bastante relevantes, já que são confrontados de uma lado o princípio fundamental social da moradia, que garante o bem de família do fiador, e de outro lado o princípio da *pacta sunt servanda*, que resguarda o crédito do locador referente aos aluguéis não pagos pelo locatário. Esse trabalho objetiva analisar qual desses princípios deve prevalecer, levando-se em consideração a magnitude de cada um deles, bem como a constitucionalização do direito civil a qual consagrou a primazia da tutela da dignidade da pessoa humana em detrimento da satisfação de interesses patrimoniais no âmbito das relações jurídicas.

DESENVOLVIMENTO:

Na presente pesquisa utilizou-se o método dedutivo, com análise bibliográfica e legislativa. A partir dos estudos realizados verificou-se que a introdução da moradia no rol dos direitos fundamentais sociais constantes no artigo 6º da Constituição Federal de 1988 deu-se através da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, com o objetivo de expandi-lo como direito fundamental de todo o povo. Estando previsto na constituição como um direito fundamental sua interpretação deve ser guiada pelo princípio maior da dignidade da pessoa

humana, uma vez que os direitos fundamentais, e assim também o direito fundamental social à moradia, encontram na dignidade da pessoa humana seu próprio fundamento, sendo dela concretizações ou desdobramentos. Assim, por estar o direito fundamental social à moradia diretamente apoiado na dignidade da pessoa humana ele deve ser entendido como aquele que tem por finalidade possibilitar às pessoas uma habitação em ambiente adequado e decente. A moradia relaciona-se com diversos aspectos que dão efetividade à proteção da dignidade da pessoa humana como: saúde, alimentação, educação e lazer, visto que não se pode ter saúde, alimentação, educação e lazer adequados sem a existência de uma moradia igualmente adequada, de modo que não há dignidade humana sem o direito à moradia. O reconhecimento de tantos direitos fundamentais pelo ordenamento jurídico pátrio, especialmente, tutelados na Lei Fundamental e, nesse sentido, sobremaneira a tutela da dignidade da pessoa humana, trouxeram significativas mudanças ao direito civil e ao direito contratual. Fala-se a respeito de uma constitucionalização do direito civil a medida que, à luz dos dispositivos constitucionais, o direito civil estatui relações em que os sujeitos de direito são não só titulares de direitos e obrigações, como também pessoas que precisam ter sua dignidade tutelada. Por conta dessa constitucionalização do direito civil, o direito passou a tutelar e a preservar de forma mais contundente a dignidade da pessoa humana, de maneira que a prioridade deve ser atribuída às situações jurídicas não patrimoniais, a vista de que à pessoa humana deve o ordenamento jurídico dar a garantia e a proteção prioritárias. Justamente em razão dessa mudança introduzida no direito civil, o princípio da *pacta sunt servanda* ou obrigatoriedade contratual também sofreu alterações em sua conformação original de modo a ser atenuado, permitindo que as partes contratantes após a celebração de um negócio jurídico possam modificá-lo a fim de garantir e manter o equilíbrio contratual. Todavia, o atenuamento do princípio da *pacta sunt servanda* não representa o seu desaparecimento, a vista de que é indispensável que haja segurança nas relações jurídicas contratuais, de modo que uma vez celebrado um contrato esse deve obrigatoriamente ser cumprido nos termos da vontade empenhada pelos pactuantes, pois se os contraentes pudessem não cumprir a palavra empenhada estaria instalado o caos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Ante o exposto, conclui-se pela prevalência do princípio fundamental da moradia que resguarda o único imóvel residencial do fiador e que não pode ser subjugado para que prevaleça um simples

direito de crédito do locador assegurado pelo princípio da *pacta sunt servanda*, tendo em conta a magnitude daquele princípio fundamental.

REFERÊNCIAS

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Pamplona. *Novo curso de direito civil, volume 4: contratos, tomo I: teoria geral*. 10 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONDINHO, André Osório. *Direito Constitucional dos Contratos: A incidência do Princípio da Dignidade da Pessoa Humana*. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. *O princípio constitucional da dignidade da pessoa humana: doutrina e jurisprudência*. 3. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2010.

TONIAL, Nadya Regina Gusella. *Contratos: a concretização da dignidade da pessoa humana pelo princípio da boa-fé objetiva*. Passo Fundo: Editora Universidade de Passo Fundo, 2009.