Vistos,

Teresa da [PARTE] de Farias e Teresa da [PARTE] de Farias 05415630848 apresentou a presente impugnação à Penhora do imóvel de sua propriedade, cuja matrícula se encontra juntada em fls. 217/218.

Alega, em síntese, que o bem se trata de imóvel de família, sendo o único da executada e que, portanto, seria inalinável.

Não obstante, o [PARTE] na Tese 1.127 pacificou o entendimento no sentido de que a impenhorabilidade do bem de família não atinge os imóveis dados em garantia pelo fiador em locação, seja de imóvel residencial ou comercial, conforme se revela:

 “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial".

Neste mesmo sentido vem decidindo o E. Tribunal de Justiça do Estado de [PARTE]:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONFISSÃO DE DÍVIDA ORIUNDA DE ALUGUÉIS DE IMÓVEL COMERCIAL - Determinação de penhora de imóvel dos fiadores – Recurso dos executados, fiadores, sob alegação de impenhorabilidade do único bem de família e que se destina à moradia dos fiadores – admissibilidade de constrição do imóvel dos fiadores, nos termos do art. 3º, VII da lei 8009/90 - Tema 1.127 de repercussão geral, definido pelo STF em recente decisão, no julgamento do RE Nº 1.307.334, consolidado o entendimento quanto à compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da [PARTE], com redação da EC 26/2000 e constitucionalidade da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial – Súmula 549 do STJ - Possibilidade de penhora de bem de família do fiador da locação, que ao assinar, por livre e espontânea vontade a fiança locatícia no contrato de locação de bem imóvel, abre mão da impenhorabilidade de seu bem de família, conferindo a possibilidade de constrição do imóvel, em razão de dívida contraída na locação - Ordem de constrição mantida – Recurso não provido. (TJ - AI: 20354142520238260000 SP [PROCESSO], Relator: [PARTE], Data de Julgamento: 01/03/2023, 15ª Câmara de [PARTE], Data de Publicação: 01/03/2023).

Anoto que as razões constantes da impugnação de fls. 227/233 não são capazes de afastar a aplicação da ratio decidendi da Tese firmada pelo [PARTE], não havendo fundamento adequado para o emprego do distinguish no caso concreto. As razões se amoldam ao precedente, sendo de rigor sua aplicação.

No julgamento do Tema em questão, vale ressaltar, prevaleceu o voto do E. Ministro relator Alexandre de Moraes, que entendeu que o direito à moradia, embora protegido pela Constituição como um direito social, não é absoluto. Esse direito deve ser ponderado frente à livre iniciativa e à autonomia contratual, ambos também previstos como fundamentos constitucionais. Destacou-se que a impenhorabilidade do bem de família de fiadores em contratos de locação comercial poderia prejudicar a liberdade de empreender do locatário, já que a fiança é uma modalidade amplamente utilizada e menos onerosa para garantir contratos de locação. Além disso, reforçou que o fiador, ao oferecer voluntariamente seu bem como garantia, exerce sua autonomia privada e aceita conscientemente o risco da penhora em caso de inadimplência.

Enfatizou-se, ainda, que a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) não faz distinção entre contratos residenciais e comerciais quanto à possibilidade de penhora de bens do fiador. Assim, estabelecer essa diferenciação violaria o princípio da isonomia.

Portanto, a executada, ao admitir ser fiadora exerceu sua autonomia de vontade, sendo certo que não pode, neste momento, se virar contra o ato de anuência por ela próprio praticado, pena de se incorrer em venire contra factum proprium, afrontando, assim, a boa-fé objetiva.

Portanto, mantenho a decisão de fls. 219/220.

Intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento, notadamente acerca da avaliação do bem, nos termos do item VI e seguintes da decisão de fls. 219/220.

Intimem-se as partes.