

DIREITO À MORADIA DO FIADOR LOCATÍCIO.

Daniela Braga PAIANO¹
Geala G. FERRARI²
Washington Ap. PINTO³

Os direitos sociais, na acepção de Direitos Humanos, sempre denotaram relevância singular em nosso ordenamento pátrio, pormenorizando em nossa atual conjuntura. Destarte com a EC 26/2000, o legislador inseriu no rol de direitos sociais, o direito à moradia. Desta feita, traz se a baila a possibilidade ou não de penhorar o bem único, bem de família do fiador locatício. O Supremo Tribunal Federal já se posicionou pela viabilidade e possibilidade jurídica da penhorabilidade, uma vez que haveria uma disposição expressa de vontade quando da celebração acessória do contrato por parte do fiador, com supedâneo no Art. 3º, inc. VII da Lei n.º 8.009/90. Outrossim, o desiderato primário do presente, pauta-se na discussão sistêmica e legal a respeito dessa interpretação, bem como da corrente recalcitrante à posição majoritária. Buscou-se utilizar como método, a modalidade dedutiva, amparado pela legislação vigente, cuja propriedade didática estendeu-se pela doutrina e jurisprudência. Após estudos preliminares, foi averiguado que de forma expressiva a jurisprudência pátria é filiada à corrente positivista, ou seja, vinculam se na possibilidade que haja o ônus sobre o bem de família do fiador locatício, uma vez que a lei do inquilinato, Lei Federal n.º 8.245/91, garante o direito à oposição da impenhorabilidade no que tange a garantia fidejussória. Entretanto, *data vênia*, não nos parece a solução mais adequada a todos os casos. Com o advento da Emenda Constitucional n.º 26/2000, o legislador reformador introduz um rol de direitos sociais, dentre eles, o direito à moradia. Na análise fática dessa inserção, não haveria a necessidade de vislumbrarmos que a moradia possui guarida constitucional, e como tal, se sobressai às normas infraconstitucionais, em comento a própria determinação da oposição à impenhorabilidade? Realizando uma exegese contextualizada de nosso cotidiano, pacificamente iremos nos deparar com a seguinte conclusão: o contrato de locação está cada vez mais se amoldando na classe dos contratos de adesão, via de consequência, a relação começa a tomar rumos consumeristas. Sendo a fiança um contrato acessório, também se vincularia. Por sua vez, a regência legal poderia incorrer no aspecto do direito do consumidor, e como norma residual no próprio texto constitucional. Ao passo que as Emendas fazem parte integrante desse texto, sob análise hierárquica, a impenhorabilidade do bem de família daquele que figura na relação principal como garante de uma possível inadimplência, não nos parece plausível o suficiente. Destarte o locador/imobiliária encontra-se em uma posição superior juridicamente, em muitas das vezes inclusive de supremacia, com possibilidades reais e suficientes para crivar e apreciar o poderio econômico de solvência daquele que muito além de ser um mero locatário e fiador é um cidadão com direitos constitucionais resguardados.

Palavras-chave: Direito à Moradia. Fiador. Impenhorabilidade. Contrato de Locação. Direitos Sociais.

¹ Docente do curso de Direito da UNOPAR – Universidade Norte do Paraná, Faculdades Catuaí e UEL – Universidade Estadual de Londrina. danielapaiano@hotmail.com. Orientadora do trabalho.

² Discente do 3º ano do curso de Direito da Faculdade Catuaí- Cambé. gealaeneto@msn.com

³ Aluno do 3º ano do curso de Direito da UNOPAR – Universidade Norte do Paraná – Campus Arapongas-Pr. washington.escritoriolab@yahoo.com.br