



Penhora é válida para pagar fiança locatícia

20/09/2000

O dispositivo legal que impede a penhora do imóvel que serve de residência à família não beneficia aquele que tenha obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de aluguel.

A atual Lei do Inquilinato (nº 8.245/91 artigo 82) acrescentou um inciso (VII) ao Artigo 3º da Lei 8.009/90, e autorizou expressamente a penhora do bem de família para garantir obrigação decorrente de fiança locatícia.

A exceção atinge inclusive os contratos pactuados em momento anterior à vigência da Lei do Inquilinato. Esta foi a posição unânime da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento de recurso da família do engenheiro químico Milton de Paula (já falecido), de Ribeirão Preto (SP).

A viúva e os filhos do engenheiro, que respondem a uma ação condenatória com base no contrato de locação, tentam impedir a penhora da casa onde moram.

Milton e a esposa foram fiadores na locação de um terreno à empresa Clip Tec Comércio, Importação e Exportação Ltda. (da qual Milton era representante legal).

O contrato de locação, firmado em 08/10/1986, era de natureza mista, pois além da locação propriamente dita, a firma se comprometeu a construir no imóvel várias benfeitorias, que ficariam incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização no final da locação.

Pelo contrato, a firma locatária se comprometeu a cercar toda a extensão do imóvel com tela do tipo alambrado, construir um escritório em alvenaria, com recepção e banheiro, além de um galpão coberto, medindo aproximadamente 10 x 25 metros.

A firma porém rescindiu o contrato antes de seu término, pagando a multa prevista, equivalente a três aluguéis. As benfeitorias não foram efetuadas.

O dono do imóvel não concordou e recorreu à Justiça, alegando perdas e danos. Segundo ele, as obrigações contidas nas cláusulas são devidas, cumprido ou não todo o contrato.

A família de Milton de Paula alega que o crédito ora exigido se refere à indenização, imposta em razão de sentença, que reconheceu a “obrigação de fazer” contida no contrato. Mas argumentam que a fiança prestada dirigiu-se tão-somente à locação, não podendo ser estendida às obrigações previstas em cláusulas complementares.

Relator do recurso, o ministro Gilson Dipp, afirmou em seu voto que a Lei do Inquilinato é clara ao permitir a penhora do imóvel residencial da família com o objetivo de satisfazer créditos oriundos de fiança locatícia. “Assim sendo, inexistente qualquer ilegalidade a ser sanada”, disse ele.

Em relação ao argumento de que a fiança não se estendeu às benfeitorias, o relator do recurso afirmou que “a verificação da extensão ou não da fiança à obrigação inscrita no contrato locativo, é medida que conduz, necessariamente, à análise e interpretação do próprio contrato, pretensão que encontra óbice intransponível na Súmula 05 do Superior Tribunal de Justiça” (segundo a qual a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial). (Processo: Resp: 256103)

Fonte: Superior Tribunal de Justiça

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2000-set-20/penhora_valida_pagar_fianca_locaticia/