



STJ não suspende leilão de único imóvel de casal

29/07/2002

O vice-presidente do Superior Tribunal de Justiça, ministro Edson Vidigal, no exercício da Presidência, negou liminar para casal que pretendia suspender venda de único imóvel. Jorge Pinheiro e Sônia Sotélo entraram com medida cautelar para barrar o leilão, marcado para os dias 22 de julho e 1º de agosto de 2002, até o julgamento do recurso especial em que se discute a penhora do imóvel. O mérito da cautelar será julgado depois do recesso forense pelo STJ.

Jorge Pinheiro e Sônia Sotélo são fiadores de contrato de aluguel de imóvel para a abertura de um restaurante. Eles deram como garantia o único imóvel que possuíam. O casal alega que o imóvel locado não apresentava condições de uso. Por isso, antes mesmo de o bar e restaurante começar a funcionar, o casal resolveu desocupar o estabelecimento sem fazer a devida rescisão contratual.

Dessa forma, eles acabaram comprometendo seu imóvel, pois a locadora, Irene Alves Cabral, decidiu mover ação de despejo e execução para receber os valores dos aluguéis vencidos e não pagos.

O casal pediu ao juiz da 2ª Vara Cível do Rio de Janeiro declaração de impenhorabilidade do bem. Alegou que o “certo é que a locatária (uma microempresa que tinha como sócios os fiadores) não chegou a se instalar no local objeto da locação por culpa exclusiva da locadora, que sabendo que o imóvel sem o “habite-se” não poderia, como não pode servir como objeto de locação enquanto não regularizada a situação perante a municipalidade”. O pedido foi negado.

Inconformados, os dois entraram com agravo de instrumento no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Pretendiam demonstrar a inconstitucionalidade do artigo 3º da Lei 8009/90. Para o casal, esse artigo, que permite a penhora do bem de família do fiador, fere “não apenas os diversos princípios constitucionais, dentre eles o da igualdade, mas, sobretudo, porque o dispositivo legal recepcionado pela Emenda Constitucional nº 26 de 2000, modificando a redação do artigo 6º da Constituição Federal incluiu a moradia no rol dos direitos sociais”.

O TJ-RJ rejeitou o agravo e ainda condenou o casal, por litigância de má-fé, ao percentual de 10% sob o valor da execução. O TJ do Rio entendeu que o casal tinha proposto recurso contra texto expresso de lei.

O casal interpôs, então, dois recursos: um especial e outro extraordinário. Além dos recursos, Jorge Pinheiro e Sônia Sotélo entraram com uma medida cautelar com pedido de liminar no STJ para conseguir efeito suspensivo ao recurso especial e impedir o leilão do imóvel. A liminar foi indeferida.

Segundo o ministro Edson Vidigal, a tese sustentada de impenhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação está, em princípio, em discordância com o entendimento



firmado na Corte. “Ademais, cabe ressaltar que o leilão é reversível, podendo ser revogado posteriormente, não transferindo de pronto a propriedade do imóvel, o que afasta o receio de dano irreparável”, concluiu o ministro.

Processo: MC 5.248

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2002-jul-29/stj_ao_suspende_leilao_unico_imovel_casal/