



Impenhorabilidade de imóvel de fiador inquieta mercado

07/10/2005

Recente decisão do ministro Carlos Velloso, do Supremo Tribunal Federal, poderá trazer grandes repercussões no mercado imobiliário.

A Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, estabelece, em seu artigo 37, as garantias que podem ser exigidas pelo locador quando da celebração do contrato de locação. Entre elas está a fiança locatícia como a garantia mais usual utilizada no mercado. Uma de suas principais características e vantagens era a possibilidade de penhora do bem do fiador em que pese tratar-se de “bem de família”, conforme prescrito no artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009, de 29 de março de 1990, (redação dada pela Lei 8.245/91, artigo 82). Ou seja, nada impedia que a penhora, em caso de obrigação decorrente da fiança locatícia, recaísse sobre o imóvel residencial do fiador.

Entretanto, através da decisão publicada no Diário Oficial da União em 9 de maio de 2005, o ministro Carlos Velloso, ao julgar o Recurso Extraordinário 352.940 – SP, entendeu pela inconstitucionalidade do inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/90. Segundo o ministro, o aludido inciso não teria sido recepcionado pelo artigo 6º da Constituição Federal, o qual teve a redação alterada pela Emenda 26/2000, incluindo, entre os direitos sociais dos cidadãos brasileiros, o direito à moradia.

Segundo o ministro, o direito à moradia está elencado no rol dos direitos fundamentais, justificando, dessa forma, a impenhorabilidade do bem de família, mesmo em caso de obrigação decorrente de fiança locatícia. Assim, conforme salientado na mencionada decisão, a exceção prevista na Lei 8.009/90 fere o princípio constitucional da isonomia, já que estaria “tratando desigualmente situações iguais, esquecendo-se do velho brocardo latino: *ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*, ou em vernáculo: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito”.

Realmente a questão da penhorabilidade do imóvel residencial do fiador era objeto de grandes discussões. Enquanto ao devedor principal era assegurada a garantia da impenhorabilidade de seu imóvel residencial, ao fiador, mero garantidor em caso de inadimplemento do locatário, não era concedido o mesmo “privilegio”.

A partir da decisão supra mencionada as discussões acerca do tema certamente tomarão uma proporção ainda maior, uma vez que não existe direito adquirido contra a ordem pública. Assim, as normas constitucionais devem ser aplicadas a todas as situações existentes, ainda que iniciadas em regime anterior.

Com efeito, o reconhecimento da inconstitucionalidade do inciso VII do artigo 37 da Lei 8.009/90, irá trazer certa insegurança ao mercado imobiliário, que contava com a fiança locatícia como uma das maiores e melhores garantias. Pelo princípio da isonomia, conforme



salientado pelo ministro, o bem residencial do fiador — muitas vezes, o único que se possui —, não mais poderá garantir processos executivos ajuizados com a finalidade de recebimento de débitos oriundos do contrato de locação.

Entretanto, por se tratar de decisão monocrática, melhor que se aguarde a manifestação do colegiado do Supremo Tribunal Federal a respeito do tema, antes que sejam tomadas medidas mais drásticas em relação à questão.

Conclui-se, portanto, que isso deverá trazer insegurança ao mercado imobiliário, atingindo até mesmo o da construção civil, já que alugar imóveis aparentemente deixará de ser um investimento tão atrativo, lucrativo e seguro.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2005-out-07/impenhorabilidade_imovel_fiador_inquieta_mercado/