

Bem de família do fiador pode ser penhorado

19/02/2006 17:27

A decisão do Supremo Tribunal Federal estabelece que fiador que se dispôs a garantir uma locação não pode pretender frustrar sua promessa

da redação do **Imóvel na Web**

São Paulo - O único imóvel —bem de família— de uma pessoa que assume a condição de fiador em contrato de aluguel pode ser penhorado, em caso de inadimplência do inquilino.

A decisão, tomada por maioria pelo plenário do Supremo Tribunal Federal que rejeitou um Recurso Extraordinário no qual a questão era discutida, restitui a credibilidade dos contratos de aluguel residencial que têm como garantia o fiador.

O relator da matéria, ministro Cezar Peluso, entendeu que a Lei 8.009/90 é clara ao tratar como exceção à impenhorabilidade o bem de família de fiador.

O voto do ministro Peluso foi acompanhado pelos ministros Joaquim Barbosa, Gilmar Mendes, Ellen Gracie, Marco Aurélio, Sepúlveda Pertence e Nelson Jobim.

No recurso, o fiador M.J.P. contestou decisão do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, que havia determinado a penhora de seu único imóvel para o pagamento de dívidas decorrentes de contrato de locação.

O tribunal paulista entendeu que a Lei 8.009/90 protege o bem de família, mas ressaltou que o imóvel do fiador, em contrato de aluguel, não tem essa proteção. A decisão do STF destaca ainda que o fiador que se dispôs a garantir uma locação não pode, em seguida, pretender frustrar sua promessa.

Segundo a pesquisa mensal do Secovi, a modalidade de garantia mais utilizada nos contratos é o fiador. No mês de janeiro, por exemplo, o instrumento jurídico foi utilizado em 55% dos negócios na área de aluguel residencial.

“A decisão do STF, portanto, devolve a credibilidade aos contratos firmados com base neste tipo de garantia. Essa confiança, com certeza, terá reflexos positivos no segmento de aluguel residencial, contribuindo para baixar os índices de inadimplência, bem como atrair novos proprietários e investidores”, afirma José Roberto Federighi, vice-presidente de Locação do **Secovi-SP**.

Ele ainda ressaltou que a quase totalidade das ações locatícias que dão entrada atualmente nos fóruns da Capital tem origem na falta de pagamento.

Estímulo

Para a advogada Moira Regina de Toledo, especialista em Direito Imobiliário, o julgamento do STF pacifica o entendimento em torno da questão da responsabilidade assumida pelos fiadores.

“A Lei do Inquilinato, de 1991, já estabeleceu a possibilidade de penhora do bem único do fiador em caso de inadimplência por parte do inquilino, mas alguns precedentes

judiciais emitidos após a Emenda Constitucional nº. 26 vinham se pronunciando em contrário, com a alegação de que a medida fere o direito de moradia”.

A advogada ressalta que a locação de imóveis é uma relação de troca, sendo, portanto, necessário haver garantias tanto para o inquilino quanto para o proprietário, a fim de que o contrato corra sem maiores sobressaltos.

“A decisão do Supremo foi benéfica e certamente irá estimular os donos de imóveis a disponibilizar essas unidades para locação, uma vez que haverá menos insegurança em relação aos contratos com fiador”, conclui.