

Título: Imóvel Residencial Único do Fiador Pode Ser Penhorado

Resumo: O STF decidiu que todo e qualquer pessoa que figura como fiador e possui apenas um imóvel residencial, onde reside com sua família ou não, poderá ter esse único imóvel penhorado e expropriado para garantir o pagamento do credor de contrato de locação residencial ou comercial.

Texto:

O Supremo Tribunal Federal, em julgamento realizado nesta última terça-feira (08/03), sob o Tema 1.127 da repercussão geral, decidiu que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação residencial ou comercial.

Em outras palavras, todo e qualquer pessoa que figura como fiador e possui apenas um imóvel residencial, onde reside com sua família ou não, poderá ter esse único imóvel penhorado e expropriado para garantir o pagamento do credor de contrato de locação residencial ou comercial.

Tal situação tem chamado atenção pois, até então, era praxe das imobiliárias, administradoras e locadores que, somente se aceitasse a constituição de fiador de pessoas que possuíssem mais de um imóvel, haja vista que, em regra, caso um desses imóveis fosse residencial era tido como impenhorável por ser considerado bem de família, restando o outro para fins de garantia de adimplemento das obrigações financeiras.

Não obstante, entre os profissionais que atuam nos ramos imobiliário e jurídico, a vigência do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/1990, que excepciona o instituto da fiança em caso de contrato de locação era tida como cética, porquanto qualquer discussão judicial que envolvesse a penhora de um único bem residencial em razão da fiança de contrato de locação perduraria por anos e, ainda assim, tinha grande chance de ter seu teor considerado inconstitucional (reconhecimento de impenhorabilidade), haja vista o direito constitucional a moradia e outros direitos sociais também protegidos pela Constituição Federal.

Contudo, essa recente decisão, advinda da suprema corte, além de “ratificar” a exceção à impenhorabilidade oriunda de fiança concedida em

www.marinho.adv.br

Marília - SP



(14) 3453-1361



Rua José Joaquim de Oliveira, 249
Jardim Acapulco - CEP 17.525-170

São Paulo - SP



(11) 2096-3165 / (11) 95044-1361



Avenida Paulista, 491 - Conj. 51
Bela Vista - CEP 01.311-000

Avaré - SP



(14) 3448-1475



Avenida Prof. Paulo Novaes, 1067
- Centro - CEP 18.705-000

contrato de locação - seja ele residencial ou comercial, configurando maior segurança jurídica aos envolvidos e altera o procedimento de constituição de garantia por fiança nos contratos de locação, viabilizando em casos que o fiador seja proprietário de somente um imóvel residencial.

Por obvio, esta decisão também coloca em alerta os atuais fiadores, haja vista o eminente risco de sofrer com a penhora e possível perda do único imóvel residencial.

Posto isso, para evitar futuros problemas, recomenda-se a quem figura como fiador(a) de qualquer espécie de contrato de locação que, periodicamente, verifique a regularidade e o adimplemento de todas as obrigações atribuídas aos locatários(as); desde a principal como pagamento do aluguel, quanto as demais relativas a contratação de seguro, manutenção e conservação de imóvel, observação de leis e regras condominiais dentre outras que possam ocasionar a cobrança de multas contratuais - também exigíveis do fiador.

LUIZ OTÁVIO BENEDITO é advogado e sócio da Marinho Advogados Associados. Graduado em Direito pelo Univem — Centro Universitário Eurípides de Marília, mantido pela fundação de ensino Eurípides Soares da Rocha, Pós-graduado em Direito Empresarial pela Universidade Estadual de Londrina — UEL, Pós-graduado em Direito Societário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC, Mestre em Direito em Teoria do Direito e do Estado pelo Univem - Centro Universitário Eurípides de Marília. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Empresarial - IBRADEMP, Membro do Instituto Brasileiro de Direito Tributário - IBDT. Professor convidado em Direito Empresarial e Direito Societário em curso de pós-graduação *lato sensu*. Presidente da Comissão de Direito Societário da Ordem dos Advogados do Brasil, subseção de Marília. Atua na área Empresarial, Societária e Contratual em âmbito consultivo, administrativo e judicial.

www.marinho.adv.br

Marília - SP



(14) 3453-1361



Rua José Joaquim de Oliveira, 249
Jardim Acapulco - CEP 17.525-170

São Paulo - SP



(11) 2096-3165 / (11) 95044-1361



Avenida Paulista, 491 - Conj. 51
Bela Vista - CEP 01.311-000

Avaré - SP



(14) 3448-1475



Avenida Prof. Paulo Novaes, 1067
- Centro - CEP 18.705-000