

---

## Mercado defende penhorabilidade de imóvel de fiador

Imóvel único de fiador de aluguel de casa é bem de família ou não é? Para o ministro Carlos Velloso, do Supremo Tribunal Federal, único imóvel de fiador é, sim, bem de família e não pode ser penhorado. Para a indústria imobiliária, também não há dúvidas na matéria: imóvel único de fiador pode, sim, ser penhorado, caso contrário, os contratos de aluguel perdem sua garantia. Ou seja, se o inquilino não pagar o aluguel, o proprietário não tem garantia nenhuma de que vai receber esse dinheiro.

O entendimento de Velloso, que tem muitos seguidores, ainda não foi firmado no tribunal. O voto monocrático do ministro ainda será discutido no pleno do STF, assim como outros recursos sobre o assunto. Até que isso ocorra, vale o contraditório e, claro, a rejeição dos proprietários de imóveis para locação à posição de Velloso.

### Constituição

Do ponto de vista jurídico, o que está em discussão é se a Constituição Federal recebeu ou não o artigo 82 da Lei 8.245, de 1991, conhecida como lei do inquilinato, que incluiu o inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009, de 1990, que trata da impenhorabilidade do bem de família. O inciso incluído estabelece que o imóvel do fiador em contrato de locação, sendo bem de família ou não, pode ser penhorado sim.

Em seu voto, o ministro Carlos Velloso entendeu que não. Segundo ele, a Emenda Constitucional 26, de 2000, reafirmou o direito à moradia como direito fundamental. A emenda incluiu na Constituição Federal o artigo 6º: “são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

O especialista em Direito Empresarial e do Consumidor **Marcelo Roitman**, do escritório Pompeu, Longo, Kignel & Cipullo Advogados, discorda do ministro. No seu entendimento, os chamados direitos sociais são de responsabilidade do Estado, que deve adotar medidas políticas públicas para garanti-los. Assim, a penhora de imóvel de fiador é permitida sim, já que a emenda não interfere nas relações entre particulares.

Ele ainda compara: “a mesma norma também entendeu que o trabalho é direito social. Nesse caso, a interpretação do ministro implica em dizer que o empregador não pode demitir o empregado, o que é um absurdo”. Além disso, ele ressalta que, se for mantido o entendimento do ministro, quem sofre as consequências é o mercado imobiliário, já que os contratos cujo fiador tem só um imóvel perdem sua garantia.

**Antônio Carlos de Oliveira Freitas**, do Luchesi Advogados, também concorda. Para ele, a impenhorabilidade do imóvel bem de família pode levar a um descumprimento dos contratos locatícios. “Ao assinar, o fiador sabe que corre risco.” Para ele, o fiador só pode alegar a preservação do direito de família em situações posteriores ao contrato. Ou seja, se quando se dispõe a garantir o pagamento do aluguel no caso de falha do inquilino, o fiador possuía outros imóveis e perdeu ao longo do tempo, só ficando com um.

“O bem de família tem que ser visto de maneira restrita. Se não, vira golpe”, diz Freitas. Ele acredita que deve haver um valor limite para o imóvel ser considerado bem de família e preservado da fiança. Se não, na opinião dele, a pessoa troca todos os imóveis que possui por um no valor de milhões de reais só para livrá-lo da penhora.

### **Exceção**

“Por que o bem de família do fiador tem que ser exceção?”. A pergunta é do advogado **Paulo Roberto Teixeira da Silva**, do escritório Albino Advogados e ex-membro do Conselho Técnico de Legislação Urbana do Secovi-SP, sindicato da indústria imobiliária de São Paulo. Para ele, a decisão monocrática de Velloso só retoma a situação anterior à lei do inquilinato, que é mais correta, já que garante uma proteção estabelecida por lei.

O argumento de Silva também foi usado na decisão do ministro Velloso. Ele entendeu que possibilitar a penhora de bem de família de fiador fere o princípio da isonomia, por tratar desigualmente situações iguais.

Nesse ponto, o advogado Antônio Carlos de Freitas é enfático: “Você prestigia o fiador para isentá-lo da obrigação e quem paga o pato é o locador”. Ou seja, para ele, aí sim há um prejuízo do princípio isonômico.

### **Date Created**

23/08/2005