O bem de família do fiador e o precedente do Supremo

Recentemente, em julgado publicado no Diário Oficial do dia 9 de Maio do ano corrente, o Supremo Tribunal Federal, ao julgar recurso extraordinário interposto por Ernesto Gradela Neto e sua esposa, abriu arriscado – para não dizer temerário – precedente, acabando por reconhecer, de maneira inédita, como bem de família (considerando-o, pois, impenhorável) o único imóvel possuído por fiadores de contrato de locação.

Diz-se que a decisão é de todo inusitada e incomum, porquanto, segundo preleciona o art. 3º inc. VII da Lei 8.009/90, o imóvel cujo proprietário é fiador em contrato de locação, mesmo se exclusivo, não é albergado pelo manto protetor da referida lei, tendo sido sempre admitida — diga-se, com tranqüilidade —, a penhora do mesmo em tais hipóteses, assim como nas demais elencadas nos incisos I a VI do mesmo preceptivo legal, que excepciona todos os casos em que o bem de família poderá ser objeto de constrição judicial, além daquela.

O ministro Carlos Velloso, prolator da decisão mencionada, justificou para tanto, não ter sido recepcionada pela Emenda Constitucional 26, de 14 de Fevereiro de 2000, a regra contida no inciso VII do artigo 3º (com redação dada pela lei 8.245/91), a qual, segundo ele, estaria *"ferindo de morte"* o princípio isonômico, além de negar vigência ao direito à moradia, agora elevado ao *status* de direito fundamental de segunda geração pelo legislador reformador constitucional, e textualmente previsto — e a todos garantido — no coevo texto do artigo 6º da Constituição Federal, que na sua redação pretérita, não fazia alusão expressa a tal hipótese.

Desta feita, segundo as palavras do ministro Carlos Velloso, o preceito contido na Lei 8.009/90 (artigo 3º, VII) não estaria em plena harmonia e sintonia com a prerrogativa à habitação (artigo 6º da CF/88) — a qual, como dito, foi introduzida em nossa vigente Carta Política, por intermédio da EC 26/00 —, direito este que, segundo ele, também seria extensível ao fiador de avença locatícia, razão por que entendia conflitar aquele (artigo 3º, VII) com o nosso *Mandamus Repuplicano* (artigo 6º).

Com a mais respeitosa vênia ao entendimento esposado no julgado em comento, e mesmo sopesando a razoabilidade dos motivos que estribaram tal decisão, não nos parece ser essa, todavia, a melhor exegese do dispositivo em apreço, até mesmo (e maiormente) se levado em consideração o próprio direito à moradia, que pretensamente se visou tutelar no referido acórdão.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

De intróito, como questão extrínseca ao ponto nodal do tema debatido, de rigor obtemperar a nefasta repercussão política de tal precedente em todo o país (e até fora dele), acabando por fomentar a inadimplência e o próprio descrédito internacional, além de — longe de afiançar o direito à moradia, como pretendia o ministro Carlos Velloso —, dificultar sobremaneira a locação de imóveis àqueles que ainda não possuem residência própria, e, portanto, necessitam, useira e vezeiramente, dos garantes para poderem exercer a contento, o mesmo direito à moradia supostamente tutelado no aresto vergastado. É dizer que a partir de então, por óbvio, os proprietários de imóveis, indubitavelmente, deverão redobrar as cautelas e cuidados ao locar os mesmos, passando a exigir, destarte, muito mais garantias do pretenso inquilino, haja vista não mais se prestar para tal escopo, como outrora se prestou, aquele fiador que possui um único imóvel.

Já no tocante à juridicidade da indigitada decisão — olvidando, por ora, toda a perniciosa reverberação da questão em âmbito nacional, que para nós já parece ser suficiente para infirmar todas as razões que levaram o guardião da Constituição a decidir nessa vereda—, vale pontuar, pois, que o argumento expendido pelo preclaro julgador, componente do órgão máximo de cúpula do nosso Poder Judiciário, em nosso sentir, não parece ser justificativa assaz a estribar tal inferência, haja vista ser a hipótese inserta no inciso VII, do artigo 3º (fiança), assim como as demais contempladas nos outros seis incisos desse mesmo artigo, plenamente justificável e coerente com nosso arquétipo constitucional, sobretudo, diante de seu nítido desígnio em fomentar o desenvolvimento da economia (artigo 170 e seguintes da CF 88), viabilizando a determinados credores (e entre eles o locador) maiores garantias para o recebimento de seus créditos, assim como no caso, *v.g.*, de prestações alimentícias, créditos trabalhistas oriundos de funcionários do próprio imóvel, entre outras hipóteses também excepcionadas pelo mesmo dispositivo (nas quais se admite, outrossim, a penhora de bem de família), todas absolutamente razoáveis e coerentes dentro do nosso atual contexto.

Agrava-se o aspecto em tese, o fato de que no r. *decisum*, o ministro Carlos Velloso, além de emprestar interpretação por demais extensiva e abrangente à nova redação do artigo 6º da nossa Lei Maior, concluiu, outrossim, ser tal dispositivo norma de eficácia plena (auto-aplicável). Significa dizer, portanto, que no entender do ministro, todos os contratos, desimportando se efetivados antes ou depois da Emenda Constitucional 26, estão sob o pálio e serão alcançados pelo referido preceptivo constitucional, acabando, forçosamente, por consternar e preocupar os não raros locadores (que constituem, aliás, a grande maioria deles) que contam com fiadores proprietários de um único imóvel, para lhes assegurar o recebimento dos créditos decorrentes do pacto locatício.

A decisão é deveras preocupante, sobretudo, diante de sua alta potencialidade lesiva, podendo dar azo a inúmeros e perigosos precedentes, notadamente por fazer tábula rasa do direito adquirido, da coisa julgada e do ato jurídico perfeito, também previstos como direitos e garantias fundamentais na Carta da República de 1988 (artigo 5º, inciso. XXXVI), isso sem falar que acaba, paradoxalmente, dificultando o exercício do próprio direito à moradia, que se visava amparar.

Date Created
25/09/2005

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.