

---

## Direito a moradia ganha força no TJ fluminense

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro começou a reconhecer a impenhorabilidade do único imóvel residencial do fiador. Ao acompanhar a tese levantada no Supremo Tribunal Federal, ano passado, pelo ex-ministro Carlos Velloso, a 2ª Câmara Cível do TJ deu início a uma guinada em questões do gênero no Judiciário fluminense, que sempre mandou leiloar a casa do fiador quando o inquilino não cumpre com suas obrigações.

Em outras palavras, começa a ganhar força no TJ do Rio o princípio de que a moradia é um direito social fundamental do cidadão, predominando sobre o direito de crédito. Mas sem esquecer que o fiador sempre continuará respondendo com outros bens, nas hipóteses de execução de débito de aluguéis.

### Terceira idade

O processo considerado marco no estado do Rio teve como relator o desembargador Jessé Torres e envolveu duas pessoas bem idosas. O agravante Ataíde Nunes Martins tem 97 anos e a agravada, Eliza Baron, 83 anos.

O imóvel em questão fica em Niterói. O contrato de locação foi firmado entre 1981 e 1987, curiosamente, antes da vigência da Lei 8.009/90, com a alteração da Lei 8.245/91, que excetua a impenhorabilidade do bem de família na hipótese de “obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”.

Em seu voto, o desembargador Jessé reconheceu que o agravante cumpriu a regra do artigo 526 do CPC — portanto, já existia uma execução de fiança — mas destacou que os débitos protestados eram referentes aos alugueres de 1996 a 1998.

“A fiança produz, periodicamente, as obrigações do garantidor do pagamento dos aluguéis (obrigações de trato sucessivo), tanto que recomeça, individualmente, novo prazo para prescrição a cada prestação mensal. Os alugueres se projetam para o futuro, renovando-se a cada momento, sucessivamente”.

Diante da contra-argumentação de que a agravada também era pessoa idosa, o relator sublinhou que a exceção de pré-executividade foi oposta após a penhora e os embargos do devedor, estando, portanto, preclusa. “Os documentos que acompanham as contra razões demonstrariam, ademais, o intuito protelatório do agravante, circunstância que o torna passível de multa por ato atentatório à dignidade da Justiça”.

O desembargador frisou, ainda, que examinou no caso tão somente a obrigação do fiador responder pelos encargos de locação em contrato prorrogado, não se discutindo se seria de família o bem que viria a garantir o juízo da execução. “Daí não se haver formado coisa julgada quanto a esse ponto”.

Após lembrar que a agravada impugnou o fato de constituir o imóvel bem de família, limitando-se a negar o cabimento da exceção, Jessé concluiu afirmando que “nenhuma razão a ampara e por seu próprio fundamento: tal exceção reserva-se para a argüição de matérias de ordem pública; nada é mais concernente à ordem pública do que a violação da garantia constitucional”, fundamento, aliás, do voto

do ministro Carlos Velloso.

**Date Created**

05/02/2006