



Especialistas discutem projeto que impede penhora de bem de fiador

É entendimento consolidado nos tribunais superiores e no Supremo Tribunal Federal que o único imóvel de pessoa que assume a condição de fiador em contrato de aluguel pode ser penhorado em caso de inadimplência do locatário. Para tentar reverter esse quadro, tramita na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 6.413/2009, do deputado Vicentinho Alves (PR-TO), que proíbe a penhora de bem da família do fiador para pagamento de dívidas em contratos de aluguel.

Se virar lei, a proposta alterará as leis do Inquilinato (8.245/1991) e da Impenhorabilidade (8.009/1990), que hoje prevêem a penhora dos bens da família nesse caso. De acordo com a Lei da Impenhorabilidade, a casa própria de um casal ou da família é impenhorável e não responde por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza. Uma das exceções a essa regra, no entanto, é a dívida decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Na justificativa do projeto, o deputado alega que o legislador pecou ao prever essa exceção, que pode resultar em injustiças. O tema, contudo, causa polêmica entre especialistas na área do Direito Imobiliário.

O advogado **Rogério Silva Fonseca**, do Pires & Gonçalves Advogados Associados, também comunga com a opinião do deputado. Para ele, não é justo que o fiador — para proteger a moradia de um terceiro — fique sem a sua ou tenha que colocá-la em risco. Ele reforça que a fiança no Brasil é o meio mais utilizado em contratos de aluguel, inclusive no estado de São Paulo, mas que existem outros meios de garantia, como seguro fiança e caução. “Dependendo do caso, o locador consegue até liminar para despejo”, disse o advogado ao defender a impenhorabilidade do bem do fiador. Ele aposta que o projeto tem grandes chances de virar lei.

Antônio de Almeida e Silva, do Mesquita Pereira, Marcelino, Almeida, Esteves Advogados, destaca que a matéria é controvertida, pois há anos essa discussão corre na Justiça. Para ele, a penhora do bem de família, ainda que de fiador, afronta o direito à moradia. “Qualquer decisão contrária a esse entendimento é inconstitucional.”

Ele explica que, quando entrou em vigor a antiga lei do inquilinato, houve grande discussão por conta dessa exceção de que o fiador poderia ficar sem o bem para garantir o pagamento, até porque ele assinava o contrato conscientemente e de livre vontade. Mas, segundo ele, independente disso, “o bem de família é algo tão valioso que é um direito até irrenunciável”.

Já a advogada **Emanuela Veneri**, sócia-diretora da Arbimóvel, consultoria especializada em mercado imobiliário, discorda dos colegas. Ela considera um retrocesso derrubar essa exceção prevista na lei. De acordo com ela, antes da Lei da Impenhorabilidade (8.009/1990), para ser fiador, era necessário ter dois imóveis. Por conta dessa exigência, a procura por aluguel caiu por falta de oferta de fiador. Foi assim, de acordo com ela, que o legislador resolveu elaborar a lei de locação e passou a exigir apenas um bem como garantia. “Com isso, o mercado imobiliário voltou a aquecer. Proibir, agora, a penhora do bem dado como garantia irá causar baixa novamente no mercado de locação, pois irá acarretar a procura maior do seguro fiança, instituto que onera ainda mais o contrato de locação.”

Emanuela destaca que a nova alteração na Lei do Inquilinato já trouxe diversos benefícios ao locador e



ao locatário, sem contar que o fiador pode pedir a sua exoneração do contrato no momento em que ele quiser. “Se o projeto virar lei, a norma irá causar desequilíbrio no mercado de locações, pois as pessoas irão preferir o financiamento imobiliário, já que os juros estão caindo e as ofertas, subindo.”

Date Created

22/02/2010