



É possível penhora de bem de família do fiador de contrato de locação

Em fiança locatícia, é admissível a penhora do imóvel de família por força do disposto no artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90. O entendimento é da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao manter a penhora do imóvel dos fiadores em um contrato de locação imobiliária residencial.

Ivan Kruk



Ivan Kruk **É** admissível penhora de bem de família do fiador de contrato de locação, diz TJ-SP

Consta dos autos que a locatária não efetuou os pagamentos do aluguel e demais encargos, o que levou o locador a ajuizar ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. A ação foi julgada procedente e, no cumprimento da sentença, houve a penhora do imóvel dos fiadores.

Ao TJ-SP, os fiadores disseram que são idosos e que o imóvel se trata de bem de família, ou seja, impenhorável. O argumento, no entanto, não foi acolhido pela turma julgadora. O relator, desembargador Campos Petroni, ressaltou que os fiadores são garantidores da dívida, conforme o contrato de locação devidamente assinado pelas partes.

"A impenhorabilidade do imóvel não é oponível em processo movido por obrigação decorrente de fiança prestada em contrato locatício, nos termos da Súmula 549, do C. STJ, in verbis: 'É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação', e do artigo 3º, VII, da Lei 8.009/90, que não representa afronta alguma ao artigo 6.º da Constituição Federal", disse.

Petroni citou trecho da decisão de primeira instância de que a obrigação decorrente da fiança concedida em contrato de locação é exceção à regra da impenhorabilidade, conforme o inciso VII, do artigo 3º, da Lei 8.009/90, "somente podendo ser arguida em defesa caso houvesse expressa previsão no contrato da sua não incidência, significa dizer, caso as partes tivessem excluído sua incidência no imóvel dos executados".



O relator ainda citou outros precedentes da Corte paulista sobre a possibilidade de penhora do bem de família de fiadores em contrato de locação residencial. A decisão de rejeitar o recurso dos fiadores foi por unanimidade.

2176549-30.2020.8.26.0000

Date Created

14/09/2021