

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO

HIPÓTESE DE EXECUÇÃO DECORRENTE DE FIANÇA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO — CABIMENTO - APLICAÇÃO DO ART. 82 DA LEI 8.245/91

RESUMO

- Os recorridos, em decorrência de fiança prestada à empresa locatária do recorrente, são devedores perante este da quantia líquida em Ação de Despejo por Falta de Pagamento. - A r. sentença recorrida julgou improcedente a Medida Cautelar de Arresto, tornando sem efeito a liminar concedida, por entender que o imóvel alcançado estaria preservado como bem de família. - Fixou-se nesse entendimento, a despeito da regra consignada no artigo 82 da Lei nº 8.245/91, porque o negócio jurídico da locação foi firmado em 01.06.1990 e o débito do afiançado referia-se a aluguéis relativos ao período de novembro de 1990 a abril de 1991, quando vigorava a Lei nº 8.009/90, sem a restrição trazida pela atual lei do inquilinato. - Tenho como inadequada a solução adotada. - O d. magistrado entendeu que o artigo 82 da Lei nº 8.245/91 não poderia retroagir "para atingir, no caso vertente, o bem arrestado", após afirmar que "com o aperfeiçoamento do ato jurídico adquiriram os requeridos o direito da manutenção da cláusula restritiva, para o caso de revogação por lei posterior". Incorre, segundo entendo, a questão da retroatividade a que se apegou a r. sentença recorrida. - Enquanto vigorou, para os fiadores, a Lei nº 8.009/90, preservou-se também para eles o imóvel residencial próprio, tornando-o impenhorável. Tal restrição, todavia, vigorou por período determinado, ou seja, de 29.03.1990, quando entrou em vigor aquela lei, até 20.12.1991, quando começou a vigorar a Lei nº 8.245/91 que, através de seu artigo 82, acrescentou o inciso VII ao artigo 3º da Lei nº 8.009/90, excluindo a impenhorabilidade quando se trata de Execução de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. - A impenhorabilidade é questão de direito material que só prevalece enquanto em vigor a lei que a proclama. Revogada tal lei, desaparece privilégio conferido ao devedor. Assim, se o credor durante o período de vigência da Lei nº 8.009/90 fica inibido para penhorar bem de família, tal restrição deixará de existir a partir da revogação da lei, desde que, é claro, ainda subsistente e exigível o seu crédito. - Ora, se o credor ainda conserva seu direito, e já não existe lei decretando a impenhorabilidade do bem, nada impede a efetivação da penhora. - Ao contrário do afirmado pelo d. magistrado, não há que se argumentar como princípio da irretroatividade da lei nova frente a ato jurídico perfeito. Tal hipótese não se tipifica no presente caso. - O ato jurídico a que se refere a r. sentença é o contrato de fiança firmado pelos recorridos, que realmente é ato jurídico perfeito apenas para definir sua responsabilidade solidária por todas as obrigações do afiançado perante o credor. Ato perfeito porque "já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou", como explica o § 1º do artigo 6º da Lei de Introdução ao Código Civil (Decreto-Lei nº 4.657/42). Todavia, não vejo como extrair do reconhecimento da perfeição daquele ato jurídico argumento para sustentar a r. sentença. Da perfeição desse ato só se pode admitir que lei nova não pudesse atingi-lo, mas não é disso que se trata aqui, pois nem os requeridos ousam negar sua responsabilidade como fiadores. - A r. sentença não se refere explicitamente, mas permite supor que tivesse considerado como adquirido o direito do fiador de não ter penhorado seu bem porque a dívida se refere a período em que vigorava a Lei nº 8.009/90. Sem razão, todavia. - Direito adquirido supõe definitividade que não ocorre na espécie. A impenhorabilidade de bem do fiador foi legalmente decretada apenas pelo período já referido, ou seja, de 29.03.1990 até 20.12.1991. Durante esse lapso de tempo retirou-se do credor o direito de penhorar bem de família do fiador, direito esse que se ressurgiu com a revogação da lei anterior. O direito adquirido pelo fiador, no caso, ficou limitado ao tempo em que vigorou a Lei nº 8.009/90. - Nem se argumente com o artigo 76 da Lei nº 8.245/91 que manda não aplicar as disposições desta lei nos processos em curso. Essa lei cuida das locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Ora, o artigo 82 dessa lei cuida de penhora de bem do fiador. Ainda que se refira a fiador de contrato de locação, claro que fiança e penhora são temas que, em essência, não se confundem com locação. - Esta é relação jurídica que se estabelece entre locador e locatário, figuras distintas da do fiador. - A rigor, a inserção do artigo 82 da Lei nº 8.245/91 foi apenas por uma questão de oportunidade, m

EMENTA

Exclusão da impenhorabilidade quando se trata de Execução decorrente de fiança concedida em contrato de locação.