

CONTRATO DE LOCAÇÃO — BENS DO FIADOR - POSSIBILIDADE**RESUMO**

- No que tange ao cerne da questão posta em juízo, depreende-se dos autos que Adilson M. e Ana C. ancoram sua fundamentação na impossibilidade de recair a penhora no único imóvel que o casal possui, e que lhe serve de moradia. - É de ver-se que razão não assiste à irresignação recursal, eis que tal constrição judicial pode, perfeitamente, prosperar, pois o bem imóvel de fiador de contrato locatício não está mais acobertado pelo instituto do bem de família. - É inquestionável que surgiu no cenário jurídico a Lei 8.009, de 23.03.1990, dispondo sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio, que não responderá por qualquer tipo de dívida, desde que nele resida o devedor. - Entretanto, sobreveio a Lei 8.245, de 18.10.1991, cujo art. 82 acresceu ao art. 3.º da Lei 8.009/90 o inc. VII. O aludido artigo, com essa alteração, passou a dispor: "A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...) VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação". - Ao julgar questão inerente à matéria aqui alinhada, este C. Tribunal de Justiça já assentou: "Agravado de instrumento. Bem de família. Locação. Fiança. Como advento da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), restou alterada a disposição da Lei 8.009/90 e, portanto, é perfeitamente possível a penhora de bem imóvel residencial de devedor executado por dívida decorrente de fiança prestada em contrato de locação. Agravado conhecido e provido" (AgIn 11.633-0/180, de Goiânia, DJE 28.05.1997, p. 17). "Penhora. Bem de família. Fiador de contrato locatício. Indeferimento. Agravado. Provimento. A alteração trazida no art. 82 da Lei 8.245/91 introduziu ao art. 3.º da Lei 8.009/90 o inc. VII, que excepciona da impenhorabilidade também o bem de família do fiador de contrato de locação. Logo, ainda que houvesse nos autos provas bastantes de que o imóvel em discussão é realmente bem de família, o pedido de sua penhora haveria de ser deferido. Agravado provido" (AgIn 13.950-7/180, Goiânia, DJE 19.06.1998, p. 24). "I - O fato de a obrigação exequenda ser decorrente de fiança concedida em contrato de locação realmente constitui uma das exceções em que se admite a penhora de bem de família (Lei 8.009/90, art. 3.º, VII)" (AgIn 9.778-0/180, de Goiânia, DJE 26.06.1996, p. 15). - "In casu", tratando-se de ação de execução fundada em obrigação decorrente de fiança prestada em contrato de locação, é evidente que nenhum óbice existe para a constrição judicial do imóvel residencial do garantidor. Ac. de 18-03-1999 Revista dos Tribunais, Dezembro de 1999 - Vol. 770 - Pág. 332 EMFOR 630

EMENTA

Com o advento da Lei 8.245/91, que acrescentou o inc. VII ao art. 3.º da Lei 8.009/90, o bem imóvel de fiador em contrato de locação não está mais acobertado pelo instituto do bem de família, podendo, pois, sofrer constrição judicial.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais