

MANDADO DE SEGURANÇA

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

Recurso re -
Tribunal STJ

BEM DADO EM GARANTIA PELO FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO — VALIDADE

RESUMO

- Como delineado no relatório, a controvérsia estampada nos autos tem como pontos basilares, em síntese: a) a validade de fiança prestada em contrato locatício sem a outorga uxória; e b) a subsistência da penhora efetuada sobre único imóvel de fiador falecido, face ao advento da Lei 8.245/91, que excluiu da proteção da impenhorabilidade do patrimônio familiar as obrigações decorrentes de fiança concedida em contrato locatício. - No que tange à primeira questão, é de se ressaltar que o Tribunal de expressamente reconheceu que o marido da embargante, ao prestar fiança em contrato de locação, declarou sua condição de viúvo, reafirmada na certidão extraída do ato de penhora realizada sobre o imóvel de sua propriedade. - Nesse sentido, registre-se o seguinte excerto contido na sentença, in verbis: "O marido da embargante prestou fiança em contrato de locação dizendo-se viúvo em 01.04.1987. Ajuizada a ação de despejo, após ciente no mandado de citação em 25.05.1992 (f. da execução). Ajuizada a ação de execução, foi citado pelo mandado de f., apondo sua assinatura em 20.06.1994. Foi efetivada a penhora do apartamento 301 da Rua Figueiredo Magalhães, 121, constando no RGI ser dito imóvel de propriedade do executado viúvo, conforme certidão extraída em 23.06.1994. Em 13.03.1995, ingressa o executado com a petição de f., requerendo o arquivamento da execução, eis que não fora citada sua mulher. Nada mais, nada menos. O executado não está obrigado a justificar porque se qualificava como viúvo, mas sua omissão por certo não lhe favorece, evidentemente" (f.). - Ora, se as instâncias ordinárias, soberanas na apreciação da matéria de fato, reconheceram a validade da fiança prestada pelo marido da embargante sem a outorga uxória à luz das provas condensadas no processo, quanto à declaração da condição de viúvo, para modificar tal entendimento seria imprescindível o reexame de todo o quadro fático, providência essa incompatível com o recurso especial nos termos da Súm. 7 do STJ. - Por fim, quanto à possibilidade da penhora recair sobre seu único imóvel, sustenta a recorrente que, tendo o contrato de fiança sido celebrado ainda sob a égide da Lei 8.009/90, o imóvel residencial dado em garantia está gravado pela cláusula da impenhorabilidade assegurada ao patrimônio familiar pelo repertório normativo em tela. - O Tribunal de origem, por sua vez, considerou subsistente a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel dos fiadores, sufragando a tese de que a Lei 8.245/91 incide de imediato sobre os processos ajuizados na sua vigência, excetuando da regra da impenhorabilidade o patrimônio familiar concedido em fiança decorrente de contrato locatício. - Tenho que a pretensão não merece agasalho, sendo incensuráveis os argumentos lançados no bojo do acórdão recorrido. - É certo que o manto da impenhorabilidade dos bens patrimoniais residenciais, consagrado no bojo da Lei 8.009/90, abrange o imóvel residencial, os equipamentos, incluídos os de uso profissional, bem como os móveis que guarnecem a habitação do devedor com um mínimo de dignidade, excluídos apenas os objetos supérfluos de luxo ou adornos suntuosos, nos termos do pontificado em seu art. 1.º, "in verbis": "Art. 1.º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta Lei. Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados." - Ocorre que a nova Lei do Inquilinato alterou o regime de impenhorabilidade oponível nos processos de execução, considerando passível de constrição

judicial o bem familiar dado em garantia por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato locatício.

- E o art. 82 do referido repertório normativo, que conferiu nova redação ao art. 3.º da Lei 8.009/90, assim dispõe, "in verbis": "Art. 3.º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: ... VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação." - Com efeito, trata-s

EMENTA

A nova Lei do Inquilinato restringiu o alcance do regime de impenhorabilidade dos bens patrimoniais residenciais consagrado no bojo da Lei 8.009/90, considerando possível de constrição judicial o bem familiar dado em garantia por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato locatício. Tratando-se de norma eminentemente de caráter processual, incide de imediato, inobstante ter sido o contrato de fiança locatícia celebrado antes de sua vigência, excetuando, por força do comando contido em seu art. 76, os processos em curso.