

Decisão do STF pode rever penhora de imóvel único de fiador

Supremo Tribunal Federal decidiu que não é possível penhorar bem de família do fiador na locação comercial; decisão pode encarecer aluguéis e exigir mais garantias nos contratos

Jéssica Alves, O Estado de S.Paulo

25 Junho 2018 | 05h00

Uma decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) põe em xeque a garantia do fiador no contrato de aluguel. A Primeira Turma decidiu que, mesmo com a determinação legal de que o imóvel de família do fiador seja alienado para quitação de dívida locatícia, a regra não vale para todos os casos.

Apesar do processo debatido no STF se tratar de um contrato de locação comercial, especialistas apontam que a lei, para fins de garantia, não faz distinção entre os dois tipos de contratos. Por isso, a decisão implica insegurança jurídica, que pode ter como consequência mais custos e barreiras para locatários.



Decisão do STF diminui os riscos para quem aceita ser fiador em aluguel Foto: Daniel Teixeira/Estadão

O que estava até então consolidado é que se uma pessoa tem um débito e o único bem para quitação é o imóvel empregado para fins residenciais, ele não pode responder pela dívida, exceto nos casos da dívida de aluguel. “O STF rasgou essa pacificação que foi construída ao longo de décadas para dizer que se o inquilino está devendo aluguel, se a garantia é a fiança e o fiador tem só um imóvel, esse imóvel não vai mais ser penhorado, o locador tem de satisfazer o seu crédito de outro jeito”, afirma Umberto Bresolin, sócio do Bicalho e Mollica Advogados.

O fiador é a garantia mais comum nos contratos residenciais, mas sobretudo é a única que não é onerosa, em que o locatário não precisa desembolsar nenhum dinheiro, explica Moira Toledo, diretora da vice-

presidência de Gestão Patrimonial e Locação do Secovi-SP (Sindicato da Habitação). Por isso, ela acredita que a decisão – que ainda não teve seu acórdão divulgado – é um retrocesso. A lei do inquilinato de 1991 introduziu na Lei 809, que trata do bem de família, a possibilidade de penhorar o imóvel para o caso de fiança prestada em contrato de locação. “A lei de 1991 foi feita para facilitar o acesso à locação, para dar mais segurança jurídica. Se o direito à moradia é um direito social, a locação é uma maneira de viabilizar esse direito”, diz.

Essa decisão pode encarecer o processo de locação de um imóvel para o bom pagador, afirma Dariano Secco, sócio do escritório Márcio Casado. “Os locadores podem exigir mais garantias antes de assinarem os contratos de locação comercial ou residencial, já que aumenta o risco de não receberem o aluguel e nem mesmo do fiador.”

A imposição de mais custos e mais dificuldade para quem aluga esbarra em um mercado que ainda tenta se recuperar e não vê muito espaço para colocar mais obstáculos e correr o risco de ficar mais tempo com encargos de uma casa vazia. Nos últimos 12 meses, a alta dos aluguéis residenciais foi só de 0,60%, segundo o índice FipeZap.

Para Fátima Tadea, especialista em Direito Imobiliário do escritório Machado Meyer, talvez essa seja uma oportunidade para os locadores perceberem que o fiador não é tão importante assim, já que quando o locatário não paga o aluguel e não há garantia, a lei permite ordem de despejo e liberação do imóvel em até 15 dias, prazo bem mais ágil do que no caso de garantias, que pode levar meses ou até anos.

“Como a garantia de pessoa física tem diminuído, em casos comerciais é quase zero, e tem outras formas de garantia e contratos sem garantia

têm processos mais céleres, não acho que essa decisão pontual é um problema”, avalia.

Alternativas. A penhora do imóvel vem passando por mudanças na jurisprudência. O mais comum é a garantia, bem como sua substituição, na forma de depósito integral, fiança ou seguro bancário. Mas desde a atualização do Código Processual Civil em 2015 já é possível substituir um imóvel penhorado por outro equivalente ou por um seguro fiança.

"A substituição do imóvel penhorado por outro é uma alternativa para o devedor e também para o mercado, que pode ter disponível um imóvel que provavelmente acabaria encalhado", explica o advogado Eduardo Ramos Viçoso Silva, do escritório Peluso, Stüpp e Guaritá Advogados.

A dificuldade nesse caso é que o devedor precisa ter pelo menos dois imóveis para conseguir fazer a substituição. Mas se o imóvel cobrir a dívida, basta uma pequena justificativa para fazer a mudança, afirma o advogado Dariano Secco, já que a lei foi reformulada em benefício do devedor.

Outra possibilidade pouco utilizada é na penhora é o seguro garantia. Umberto Bresolin, explica que essa garantia deve cobrir 30% a mais do débito e por seus custos e desconhecimento, ainda é pouco utilizada.

<https://economia.estadao.com.br/noticias/seu-dinheiro,decisao-do-stf-pode-rever-penhora-de-imovel-unico-de-fiador,70002366568>