

ANÁLISE ECONOMICA DA INATINGIBILIDADE DOS BENS DE FAMILIA DO FIADOR

BERÇOCANO, Joel Vieira¹

RESUMO

Nesse resumo expandido, foi demonstrado ainda que de forma superficial, os prováveis efeitos deletérios advindos da intrigante decisão do Supremo Tribunal Federal acerca da impenhorabilidade do bem de família nos contratos de fiança.

Palavras Chave: Insegurança jurídica. Fiador. Locação.

1 INTRODUÇÃO

A fiança é uma garantia do pagamento dos alugueres que é utilizada em larga escala no Brasil, de forma que sem ela muitos negócios imobiliários ver-se-iam impossibilitados de serem contratados e cumpridos. A razão disso, é que o locador tem a possibilidade de cobrar a dívida de outra pessoa que não o devedor principal, desde que de forma subsidiária, isso significa dizer que o locador através do contrato de locação com cláusula de fiança aumenta o patrimônio que o credor pode executar em caso de inadimplência do devedor.

Não bastasse isso, o fiador tradicionalmente, no caso de inadimplência do devedor principal, responde com todo o seu patrimônio presente e futuro, nada estando imune à execução da dívida, nem mesmo os bens de família, tendo por respaldo legal o

¹ Discente do 7º termo de curso de Direito do Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente, Bolsista do CNPq na modalidade de pesquisador de iniciação científica. E-mail: joel.bercocano1425@gmail.com.

artigo 3º, inciso VII da Lei de Bens de Família². O que é interessante, pois mesmo o devedor principal não responde com os seus bens de família. O que naturalmente se perquire é o que justifica isso.

Ora, se o bem de família se preza a tutelar os direitos mínimos do locatário, dentre eles o direito a moradia, com muito mais razão deveria respeitar os mesmos direitos do fiador, o qual é figura estranha ao contrato principal da relação jurídica principal, qual seja, o contrato locatício.

A explicação para tal exceção é de cunho exclusivamente econômico, pois juridicamente não há argumento capaz de explicar esse fato. Entretanto, por décadas, o entendimento jurisprudencial de forma quase que unânime, respeitou essa regra, de forma a preterir o direito de moradia ao argumento econômico da viabilidade dos contratos imobiliários.

No entanto, em decisão recente, a 1º turma do Supremo Tribunal Federal, de forma contrária ao remansoso entendimento da jurisprudência brasileira, afastou a penhora de um bem de família no caso de uma fiança que recaiu sobre o aluguel de um imóvel comercial.

2 METODOLOGIA

Nesse estudo será discutido através do meio indutivo, os possíveis impactos dessa disruptiva decisão do Supremo Tribunal Federal.

3 CONFLITO ENTRE DIREITO DE MORADIA E SEGURANÇA JURÍDICA

O Supremo Tribunal Federal ao analisar o Recurso Extraordinário (RE) 605709, decidiu que o único imóvel do fiador de um contrato de locação de bem imóvel

² Art. 3º 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; e
BRASIL. Lei nº 8.009/90

não poderia ser atingido pela execução civil, uma vez que esse é bem de família do executado, e que não se justificaria preferir um direito fundamental em razão de interesses de natureza exclusivamente econômica.

Calha ressaltar que a referida decisão gerou apenas efeitos *inter partes*, mas demonstrou que o entendimento do tribunal está caminhando no sentido de reconhecer a impenhorabilidade dos bens de família. Mas, ainda que a decisão não tenha produzido efeitos *erga omnes*, tal decisão preocupou o mercado mobiliário, o qual passou a rever os seus contratos de locação, uma vez que agora sobre esses paira uma forte dúvida sobre a possibilidade de atingir ou não todo o patrimônio do fiador.

Essa insegurança jurídica, naturalmente causa receio para os empresários do setor imobiliário. A insegurança jurídica, é vista no mundo empresarial como um risco, e sendo risco deve ser calculado como parte dos gastos do negócio, os quais por óbvio serão repassados para os demais contratantes, uma vez que o empresário não absorve os gastos, uma vez que isso diminuiria seus lucros.

Diante dessa situação, o locador ou a imobiliária tem por válvula de escape buscar outras formas de garantia do contrato de aluguel. Dentre essas garantias pode-se citar os seguros imobiliários, ou a penhora extrajudicial de bens que garantam o contrato, podendo esses bens serem móveis, ou imóveis. Entretanto, no mundo fenomênico não são todos os locatários que possuem bens que acautelem de forma satisfatória do credor. Restando, portanto, a necessidade de fazer um contrato de seguro com alguma empresa especializada no ramo. Ocorre que, em muitos casos as seguradoras negar-se-ão a segurar o contrato de aluguel com a justificável alegação de que os riscos não compensem a possibilidade de lucro, e caso essas aceitem segurar o contrato, o contrato de locação ver-se-á encarecido.

A outra possibilidade do mercado é arriscar continuar a fazer contratos de fiança, sujeitando-se à incerteza do futuro. E naturalmente como dito alhures, para compensar o risco, os valores dos contratos locatícios garantidos pela fiança naturalmente serão majorados, o que prejudicará sobremaneira os locatários.

Isso equivale a dizer a consequência dessa decisão é que os contratos de locação se verão obstaculizados. Aqueles que não tiverem condições de garantir de outras maneiras que não seja a fiança, o que não possam arcar com o aumento do preço dos alugueres, ver-se-ão impossibilitados de exercer seu direito de moradia de forma digna.

Ou seja, a decisão do Supremo Tribunal Federal, ao invés tutelar o direito à moradia, tem o condão de dificultar-lhe o acesso. Isso pois, nada impede que esse entendimento seja ampliado de forma a abarcar também os contratos de locação de imóvel residencial. Aliás, com muito mais razão essa teoria encontra acolhida nos contratos que versem sobre imóveis residenciais. Pois no caso dos imóveis comerciais o locatário tem por escopo viabilizar seus negócios, ou seja, interesses meramente econômicos, enquanto no que tange os imóveis de natureza residencial o locatário busca um local para residir, ou seja, tutela o direito fundamental à moradia. Por essa razão, é natural pensar que a proteção ao fiador de bem imóvel residencial não pode ter menos garantias do que aquele que fia imóvel comercial.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A insegurança jurídica é uma celeuma que a muito aflige o ordenamento jurídico brasileiro, como exposto no caso em comento, o Judiciário buscando solucionar um problema e por fim a uma injustiça, acabou por agravá-la.

Esse caso ilustra muito bem que no mais das vezes mais direitos e garantias não significa uma melhora de condições para as pessoas que, ao menos em tese são beneficiadas. No caso específico do RE 605709, a insegurança provocada pela decisão encarecerá os contratos de locação, tornando-os menos lucrativos para os locadores e mais inacessíveis aos locatários.

REFERÊNCIAS

BRASIL. LEI nº 8.009/90