

## PENHORA DA RESIDÊNCIA DO FIADOR

A expansão do mercado imobiliário, principalmente na região da Granja Viana, acarretou no aumento da demanda por contratos de locação e suas consequentes garantias, sendo a fiança a mais comum.

Ocorre que muitos não sabem sobre a real possibilidade do fiador ter seu bem de família constrito em razão do descumprimento do contrato de aluguel por parte do inquilino/afiançado.

De início, importante frisar que o bem de família é aquele legalmente reconhecido como destinado à residência de entidade familiar, sendo impenhorável e inalienável. Como para toda regra cabe uma exceção, a alteração promovida pela Lei do inquilinato na Lei n. 8.009/1990 – que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família - determinou que o imóvel de residência do fiador da locação urbana pode ser penhorado. Em outras palavras, caso o inquilino e o fiador sejam demandados em ação judicial, o fiador será o único a incorrer no risco de ter sua residência penhorada e, posteriormente, perder a propriedade.

Em que pese o direito à moradia estar previsto na Constituição Federal, a penhorabilidade, aqui apresentada, vem sendo majoritariamente confirmada pelos tribunais superiores, inclusive pelos STJ e STF.

Nesse ponto, sempre divergiram doutrina e jurisprudência, pois os tribunais superiores não concordam com as teses doutrinárias defensivas à falta de razão para estabelecer tratamento desigual entre o inquilino e o seu fiador, sobretudo porque o contrato de fiança é acessório ao de locação e não pode trazer mais obrigações do que o contrato principal.

Contudo, tem prevalecido o entendimento de que o garantidor não é obrigado a contratar, e se o faz, deve ser submetido aos desígnios legais na eventualidade de inadimplência por parte do seu afiançado. Dessa forma, para evitar a constrição de seu único imóvel, o fiador deverá cumprir com o que contratualmente pactuou, quitando o débito locatício, que poderá lhe ser restituído mediante cobrança do inquilino.

*MARIANA ARTEIRO GARGIULO*