

O bem de família do fiador e o precedente do Supremo

Recentemente, em julgado publicado no Diário Oficial do dia 9 de Maio do ano corrente, o Supremo Tribunal Federal, ao julgar recurso extraordinário interposto por Ernesto Grabela Neto e sua esposa, abriu arriscado para não dizer temerário – precedente, acabando por reconhecer, de maneira inédita, como bem de família (considerando-o, pois, impenhorável) o único imóvel possuído por fiadores de contrato de locação.

Diz-se que a decisão de todo inusitada e incomum, porquanto, segundo preleciona o art. 3º inc. VII da Lei 8.009/90, o imóvel cujo proprietário é fiador em contrato de locação, mesmo se exclusivo, não é albergado pelo manto protetor da referida lei, tendo sido sempre admitida – diga-se, com tranquilidade –, a penhora do mesmo em tais hipóteses, assim como nas demais elencadas nos incisos I a VI do mesmo preceptivo legal, que excepciona todos os casos em que o bem de família poderá ser objeto de constrição judicial, além daquela.

O ministro Carlos Velloso, prolator da decisão mencionada, justificou para tanto, não ter sido recepcionada pela Emenda Constitucional 26, de 14 de Fevereiro de 2000, a regra contida no inciso VII do artigo 3º (com redação dada pela lei 8.245/91), a qual, segundo ele, estaria *ferindo de morte* o princípio isonômico, além de negar vigência ao direito à moradia, agora elevado ao status de direito fundamental de segunda geração pelo legislador reformador constitucional, e textualmente previsto e a todos garantido no coevo texto do artigo 6º da Constituição Federal, que na sua redação pretérita, não fazia alusão expressa a tal hipótese.

Desta feita, segundo as palavras do ministro Carlos Velloso, o preceito contido na Lei 8.009/90 (artigo 3º, VII) não estaria em plena harmonia e sintonia com a prerrogativa à habitação (artigo 6º da CF/88) a qual, como dito, foi introduzida em nossa vigente Carta Política, por intermédio da EC 26/00, direito este que, segundo ele, também seria extensível ao fiador de avença locatícia, razão por que entendia conflitar aquele (artigo 3º, VII) com o nosso *Mandamus Republicano* (artigo 6º).

Com a mais respeitosa visão ao entendimento esposado no julgado em comento, e mesmo sopesando a razoabilidade dos motivos que estribaram tal decisão, não nos parece ser essa, todavia, a melhor exegese do dispositivo em apreço, até mesmo (e maiormente) se levado em consideração o prioritário direito à moradia, que pretensamente se visou tutelar no referido acórdão.

De intrínseco, como questão extrínseca ao ponto nodal do tema debatido, de rigor obtemperar a nefasta repercussão política de tal precedente em todo o país (e até fora dele), acabando por fomentar a inadimplência e o prioritário descrito internacional, além de – longe de afiançar o direito à moradia, como pretendia o ministro Carlos Velloso –, dificultar sobremaneira a locação de imóveis que ainda não possuem residência própria, e, portanto, necessitam, useira e vezeiramente, dos garantidos para poderem exercer a contento, o mesmo direito à moradia supostamente tutelado no aresto vergastado. Não dizer que a partir de então, por óbvio, os proprietários de imóveis, indubitavelmente, deverão redobrar as cautelas e cuidados ao locar os mesmos, passando a exigir, destarte, muito mais garantias do pretense inquilino, haja vista não mais se prestar para tal



escopo, como outrora se prestou, aquele fiador que possui um único imóvel.

Já no tocante à juridicidade da indigitada decisão, olvidando, por ora, toda a perniciosa reverberação da questão em âmbito nacional, que para nós já parece ser suficiente para infirmar todas as razões que levaram o guardião da Constituição a decidir nessa vereda, vale pontuar, pois, que o argumento expendido pelo preclaro julgador, componente do órgão máximo de cúpula do nosso Poder Judiciário, em nosso sentir, não parece ser justificativa assaz a estribar tal inferência, haja vista ser a hipótese inserta no inciso VII, do artigo 3º (fiança), assim como as demais contempladas nos outros seis incisos desse mesmo artigo, plenamente justificável e coerente com nosso arquétipo constitucional, sobretudo, diante de seu nítido desígnio em fomentar o desenvolvimento da economia (artigo 170 e seguintes da CF 88), viabilizando a determinados credores (e entre eles o locador) maiores garantias para o recebimento de seus créditos, assim como no caso, v.g., de prestações alimentícias, créditos trabalhistas oriundos de funcionários do próprio imóvel, entre outras hipóteses também excepcionadas pelo mesmo dispositivo (nas quais se admite, outrossim, a penhora de bem de família), todas absolutamente razoáveis e coerentes dentro do nosso atual contexto.

Agrava-se o aspecto em tese, o fato de que no r. *decisum*, o ministro Carlos Velloso, além de emprestar interpretação por demais extensiva e abrangente à nova redação do artigo 6º da nossa Lei Maior, concluiu, outrossim, ser tal dispositivo norma de eficácia plena (auto-aplicável). Significa dizer, portanto, que no entender do ministro, todos os contratos, desimportando se efetivados antes ou depois da Emenda Constitucional 26, estão sob o pálio e serão alcançados pelo referido preceptivo constitucional, acabando, forçosamente, por consternar e preocupar os não raros locadores (que constituem, aliás, a grande maioria deles) que contam com fiadores proprietários de um único imóvel, para lhes assegurar o recebimento dos créditos decorrentes do pacto locatício.

A decisão é de veras preocupante, sobretudo, diante de sua alta potencialidade lesiva, podendo dar azo a inúmeros e perigosos precedentes, notadamente por fazer tábula rasa do direito adquirido, da coisa julgada e do ato jurídico perfeito, também previstos como direitos e garantias fundamentais na Carta da República de 1988 (artigo 5º, inciso XXXVI), isso sem falar que acaba, paradoxalmente, dificultando o exercício do próprio direito à moradia, que se visava amparar.