



UNICEPLAC
CENTRO UNIVERSITÁRIO

Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos - UNICEPLAC

Curso de Direito
Trabalho de Conclusão de Curso

**Penhorabilidade do bem de família do Fiador em contratos de
locação**

Gama-DF
2023

ESDRAS WYGOR RIBEIRO DE SOUZA

Penhorabilidade do bem de família do Fiador em contratos de locação

Artigo apresentado como requisito para conclusão do curso de Bacharelado em Direito pelo Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos – Uniceplac.

Orientador: Prof. Msc. Sergio Murillo Miranda Coelho.

Gama-DF
2023

ESDRAS WYGOR RIBEIRO DE SOUZA

Penhorabilidade do bem de família do Fiador em contratos de locação

Artigo apresentado como requisito para conclusão do curso de Bacharelado em Direito pelo Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos – Uniceplac.

Gama-DF, 11 de novembro de 2023.

Banca Examinadora

Prof. Msc. Sergio Murillo Miranda Coelho.
Orientador

Prof. Esp. Rodrigo Costa Ribeiro
Examinador

Prof. Dr. Rafael Gomiero Pitta
Examinador

Penhorabilidade do bem de família do Fiador em contratos de locação

Esdras Wygor Ribeiro de Souza¹

Resumo:

O presente trabalho tem a finalidade de expor o entendimento do Supremo Tribunal Federal acerca da penhorabilidade do bem de família do fiador, assim abordando, além de outros precedentes da própria Corte, os principais institutos jurídicos afetos ao tema, sua historicidade e os principais dispositivos, constitucionais ou infraconstitucionais, que o disciplinam, para que, assim, se possa obter uma conclusão juridicamente plausível sobre a decisão não consensual do Supremo quando do julgamento do Recurso Extraordinário 1.307.334/SP, do qual se originou a tese fixada no Tema 1.127 de Repercussão Geral, segundo a qual “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.”

Palavras-chave: Penhorabilidade. Bem. Família. Fiador. Jurisprudencia. STF. Lei 8.009/90.

Abstract:

The purpose of this present work is to present the understanding of the Brazilian Constitutional Court regarding the attachment of the guarantor's homestead, addressing, in addition to other precedents of the Court itself, the main legal concepts related to the subject, its historical background, and the principal constitutional or sub-constitutional provisions that govern it. This is so that we can arrive at a legally plausible conclusion about the non-consensual decision of the Supreme Court in the judgment of Extraordinary Appeal 1,307,334/SP, from which the thesis established in the General Impact Topic 1.127 originates, according to which 'The attachment of a guarantor's homestead, whether residential or commercial, is constitutional

Palavras-chave: Seizability. Guarantor. Case Law. Supreme Federal Court. Law 8.009/90.

¹ Graduando do Curso de Direito, do Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos – Uniceplac. E-mail: ewygor@gmail.com.

1. INTRODUÇÃO

No julgamento do Recurso Extraordinário 1.307.334/SP, o Supremo Tribunal Federal fixou, com vistas a pacificar o entendimento divergente de suas turmas, no Tema 1.127 de Repercussão Geral, a tese de que “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”, assim preterindo, no âmbito das relações jurídicas existentes entre particulares, o garantismo do direito fundamental à moradia – corolário do princípio da dignidade da pessoa humana e do dever de proteção à família –, em face do direito de crédito do locador e do direito à livre iniciativa, deste modo primando pela estabilidade do mercado locatício no cenário nacional.

Conforme será exposto, a Tese fixada pela Suprema Corte contraria o posicionamento majoritário da doutrina, que entende pela existência de um protecionismo constitucional pretensamente irreduzível sobre a família, de maneira que seu bem deve estar albergado pelas hipóteses de impenhorabilidade previstas em lei, regra essa que não deve ser afastada seja na fiança residencial, seja na comercial.

Nesse sentido, para a realização de uma análise jurídica da decisão, além de ponderações acerca da constitucionalização do Direito Civil, são abordados, no presente artigo, os conceitos, os aspectos históricos e os impactos sociais dos principais institutos jurídicos vergastados na decisão do Supremo Tribunal Federal, onde os ministros sustentaram, em divergente placar, suas votações.

2. CONCEITO E HISTORICIDADE DOS INSTITUTOS

O presente capítulo trata dos institutos jurídicos essenciais ao desenvolvimento e ao entendimento do tema (penhora, bem de família, fiança), de maneira a manter como pano de fundo sobretudo o aspecto histórico, mas sem obedecer necessariamente à ordem sequencial tal como sugere o título; antes, no entanto, será construído um raciocínio íntegro e coeso do tema, conforme a pertinência de um ou outro desses aspectos, para que, assim, ultrapassando os limites da mera conceituação, sejam obtidos esclarecimentos mais profundos dos critérios utilizados quando da classificação constitucional dos institutos e de suas relativizações pela Corte Constitucional brasileira, ou seja, quando identificado o conflito de direitos fundamentais durante uma relação jurídica em que estejam presentes esses institutos, o Supremo Tribunal Federal, tendo seu alvedrio balizado no aspectos aqui mencionados, elege qual deles deve prevalecer sobre os demais. É esse o escopo do presente capítulo.

2.1. A execução, a penhora, e o bem de família

O vínculo existente entre família e propriedade data dos tempos mais longinquamente registrados da vida humana em sociedade. Fustel de Coulanges, em *A cidade antiga*, esclarece que “há três coisas que, desde os tempos mais antigos, se encontram fundadas e estabelecidas solidamente nas sociedades gregas: a família, a religião doméstica e o direito de propriedade”. Nesse ponto, em seu *Curso de Direito de Família*, Carlos Alberto Maluf endossa tal entendimento, dizendo ainda que o lar, assentado no solo, representa o altar de constituição da família. Portanto, a ciência confirma, em termos históricos e antropológicos, aquilo que o senso comum hoje percebe e apregoa: a propriedade residencial pertencente à família é dotada de sacralidade – é o esteio da família, seu *locus* de proteção e desenvolvimento das intrínsecas potencialidades de seus componentes, sendo, a habitação, por isso mesmo, um direito humano fundamental, um direito personalíssimo do cidadão (MALUF, MALUF, 2021).

Também, sabe-se que mui longínquos são os disciplinamentos de Direito Civil aos negócios jurídicos, mormente ao direito de propriedade. O Código de Hamurabi (primeiro código positivado a que se tem conhecimento), de aproximadamente 1.780 anos a.C., já regia diversas espécies contratuais, como as de locação, de mútuo, de dação etc. Desse código, que também previa normas de direito penal e processual, por exemplo, é que se origina a Lei de Talião, com a afamada máxima “olho por olho, dente por dente”, que em muito refletia não só na gravidade das penas previstas para quem cometesse atos ilícitos, mas também na maneira que o credor podia legitimamente fazer cumprir o devedor a sua obrigação, pessoalmente, conforme aquilo que o magistrado decidisse. Assim, em que pese já haver desde então a previsão de um rito processual, era o próprio credor quem fazia cumprir a sentença prolatada, podendo inclusive, para tanto, fazer uso da força. Logo, não existia um processo de execução estatal² – nem mesmo mais adiante, no Direito Romano (753 a.C a 565 d.C.), o que veio a mudar somente a partir do século III d.C. Nesse sentido, ensina-nos Humberto Theodoro Junior (2006): “Ao tempo da Lei das XII Tábuas não se conhecia outra forma de execução que não fosse a pessoal”.

Quanto à execução, é ela a atividade por meio da qual o judiciário irá forçar, nos limites legais e por meio de atos judiciais disponíveis, o adimplemento de uma dívida havida entre credor e devedor, quando este não a satisfaz voluntariamente (RIBEIRO, 2019). Lado outro, a magistral ensinância de Candido Rangel Dinamarco esclarece se tratar de um conjunto de atos estatais através de que, com ou sem o concurso da vontade do devedor (e até contra ela), é seu patrimônio invadido para, à custa dele, realizar-se o resultado prático desejado concretamente pelo direito objetivo material (BADARÓ; DINAMARCO, 2020).

Ademais, importa mencionar que essa breve digressão ao tema da execução faz-se necessária à compreensão da idealização do instituto do bem de família, pois, *a priori*, como já esclarecido, em tempos longínquos permitia-se que o Credor, para a satisfação de uma dívida, avançasse sobre os bens do devedor ou até mesmo sobre sua própria pessoa – conforme previa, p. ex., o Código de Hamurabi³ (REZENDE, 2014).

Ao fim do período das *legis actiones*, ensina-nos o autor, a execução foi ganhando, à luz de uma “humanização” do Direito, contornos mais exclusivamente patrimoniais, afastando-se, aos poucos, a vinculação direta da pessoa do devedor à satisfação da dívida. Nesse ponto, o devedor podia até ser submetido à condição de escravo do credor, mas o assassinio ou a venda do devedor escravo pelo credor eram vedadas. Ademais, essa situação perdurava somente até que o credor obtivesse, pelos trabalhos do devedor escravo, o valor correspondente ao total da dívida. Mais adiante, seguindo essa humanização da execução, cada vez mais restrita a possibilidades patrimoniais, a *Lex Poetelia*, por volta do ano 300 a.C., proibiu o acorrentamento do devedor, salvo

² Preleciona Cândido Rangel Dinamarco: “Executar é *dar efetividade* e execução é *efetivação*. A execução forçada, a ser realizada por obra dos juízes e com vista a produzir a satisfação de um direito, tem lugar (a) quando esse resultado prático não é realizado espontaneamente por aquele que em primeiro lugar deveria fazê-lo, ou seja, pelo obrigado (execução civil), ou (b) quando a ordem jurídica repele atos de satisfação voluntária ou de imposição de resultados mediante condutas do próprio titular de direitos (execução penal). Dadas essas premissas, tem-se que, em sentido técnico-processual, execução é somente *execução forçada* – quer a civil, quer a penal”.

³ A título de exemplo, os seguintes artigos: 113º - “Se alguém tem para com um outro um crédito de grãos ou dinheiro e, sem ciência do proprietário, tira grãos do armazém ou do celeiro, ele deverá ser convencido em juízo de ter tirado sem ciência do proprietário grãos do armazém ou do celeiro e deverá restituir os grãos que tiver tirado e tudo que ele de qualquer modo deu, é perdido para ele”. 114º - “Se alguém não tem que exigir grãos e dinheiro de um outro e fez a execução, deverá pagar-lhe um terço de mina por cada execução”. 115º - “Se alguém tem para com outro um crédito de grãos ou dinheiro e faz a execução, e o detido na casa de detenção morre de morte natural, não há lugar a pena”.

nas hipóteses de condenação criminal, e apenas em último caso, a hipótese de escravização do devedor, até então ainda não extinta (REZENDE, 2014).

Arrematando este assunto, vale a pena citar as palavras sábias de Humberto Theodoro Jr., que resumem com precisão a evolução do processo de execução, desde os tempos em que era responsabilidade do credor apreender os bens do devedor até o desenvolvimento do que hoje chamamos de penhora. Como o professor observa, a evolução desse procedimento trouxe profundas inovações, incluindo a criação de um processo específico para execuções que envolvem a entrega de bens:

Primeiro surgiu a *missio in possessionem*, que permitia aos credores apreender diretamente os bens do devedor, deixando de lado a *manus iniectio*. Tal se dava extrajudicialmente, sem presença do magistrado e alcançava todo o patrimônio do devedor. Depois, por obra pretoriana, introduziu-se a *Borum venditio*, que importava autêntica revolução no processo romano clássico, pela judicialização operada sobre o procedimento expropriatório do devedor. A apreensão era ainda privada, mas os credores não mais incorporavam os bens penhorados a seu patrimônio. Criava-se apenas uma custódia, enquanto ultimava o procedimento executivo. Decorrido um certo prazo, o pretor convocava os credores, para que elessem um magister, que ficava encarregado de *bonorum venditio*. Atuava o magister como vendedor dos bens do inadimplente e o que se adquiria era chamado *bonorum emptor*, cuja figura jurídica era de sucessor universal do devedor. O preço assim apurado era, então, repartido entre os credores, se mais de um havia se habilitado (THEODORO JUNIOR, 2006).

No entanto, foi apenas a partir do século III d.C., durante o período denominado de *cognitio extra ordinem*, que o sistema jurídico romano atingiu um nível mais avançado. Foi nesse momento que a autoridade judicial (pretor) assumiu não apenas o papel de proferir sentenças, mas também o de executar suas decisões, consolidando, assim, a concentração da *iurisdictio* e do *imperium* nas mãos do Estado (REZENDE, 2014). Nessa fase, a execução por quantia certa já se limitava à parcela do patrimônio do devedor suficiente à satisfação do crédito, não atingindo seus bens de maneira desarrazoada, conforme o quisesse o credor. É exatamente essa a finalidade da penhora: apreender bens do devedor e destiná-los à satisfação da dívida existente entre ele e o credor.

Assim, é neste ponto histórico – em que a execução se restringia à parte necessária do patrimônio para quitar a dívida – que a vinculação histórica havida entre a penhora e a execução se manifesta, sendo de maneira tal, que resta ser de qualidade intrínseca a historicidade entre ambas. Nesse sentido, tem-se que a penhora é, portanto, o ato pelo qual se apreendem bens para empregá-los de maneira direta ou indireta⁴, na satisfação do crédito exequendo. Ainda, esclarece-nos Barbosa Moreira, podem constituir objeto da penhora bens pertencentes ao próprio devedor ou, por exceção, pertencentes a terceiros, quando suportem a responsabilidade executiva (MOREIRA, 2012), a exemplo do instituto da fiança. Assim, agora esclarecido o momento processual da penhora, resta glosar algumas ponderações pertinentes acerca desse instituto e elencar, conforme previsto na lei processual, as hipóteses em que serão os bens passíveis de apreensão à satisfação do crédito exequendo.

⁴ “Diz-se direta porque a penhora pode ser de dinheiro, hipótese em que este é transferido ao credor ou ainda na hipótese de o bem servir como pagamento, na hipótese de o credor adjudicar o bem. Por outro lado, a satisfação indireta se dará por meio da conversão do bem em pecúnia, por meio da alienação e entrega ao exequente do produto desta alienação.” (FERRARI NETO, 2017).

É com esse mesmo escopo que o Código de Processo Civil brasileiro, em seu art. 789, determina que ‘‘o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei’’. Nesse espeque, é trazido um rol, no art. 790, de titulares de bens penhoráveis legitimamente passíveis em execução. Quanto a isso, ocorre que o próprio legislador, ao tratar da execução, se incumbiu de prever quem poderá sofrer a execução e sobre quais bens ela se dará, os quais serão determinados conforme a disponibilidade do caso concreto, consoante previsão do art. 835, que, por sua vez, elenca de maneira mais precisa as espécies desses bens – mesmo que não exaustivamente –, dentre as quais constam o dinheiro, os bens imóveis, os veículos etc.

O objeto do presente estudo impende o norte das atenções para o parágrafo 3º do artigo supramencionado. É que nele está a se falar do bem dado em garantia, que tem como uma das hipóteses a fiança: ‘‘[...] a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora.’’ (art. 835, §3º, CPC). Antes, no entanto, que sejam debruçados os enfoques adequados ao instituto da fiança, forçoso concluir com o devido esmero o presente capítulo, mais reservado ao bem de família e à sua impenhorabilidade, nas modalidades legal e voluntária. Assim, acerca da impenhorabilidade, instruem Fredie Didier Jr. e Alexandre Freitas de Câmara:

À medida que o Direito evolui, passa a buscar uma proteção cada vez maior para o executado. Assim é que vão se estabelecer alguns limites políticos à invasão patrimonial que a execução permite, como é o caso das impenhorabilidades (impedindo-se que sejam apreendidos bens necessários à sobrevivência do devedor e de sua família, assim o salário, as utilidades domésticas correspondentes a um médio padrão de vida, os instrumentos necessários ou úteis ao exercício da profissão) (CÂMARA, 2006).

A impenhorabilidade de certos bens é uma restrição ao direito fundamental à tutela executiva. É técnica processual que limita a atividade executiva e que se justifica como meio de proteção de alguns bens jurídicos relevantes, como a dignidade do executado, o direito ao patrimônio mínimo e a função social da empresa (DIDIER JR., 2009).

Pois bem. Reportando o leitor para o art. 789 do CPC, vê-se que a parte final do dispositivo menciona haver hipóteses de exceção à regra da penhorabilidade dos bens do devedor executado. Trata-se, portanto, do rol previsto no art. 833 – que ainda não esgota tais hipóteses, porquanto existe também a lei 8.009/90 a disciplinar o tema, conforme será melhor abordado alhures, em momento mais adequado.

O primeiro inciso do art. 833 do CPC menciona serem impenhoráveis ‘‘os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução’’. Estes últimos, de espécie *voluntária* ou *convencional* de bem de família, são assim chamados porque adquirem essa natureza por ato voluntário da parte que assim os reputa; sendo, a outra espécie (‘‘os bens inalienáveis’’), chamada de *legal*, porquanto têm sua natureza impenhorável determinada por texto de lei.

Quanto àqueles ‘‘declarados, por ato voluntário’’, a concepção desses bens se dá na forma dos arts. 1.711⁵ a 1.722 do Código Civil, devendo ser constituídos pela vontade expressa do

⁵ Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

instituidor, via escritura pública ou testamento. Consoante o art. 1.712 do CC, o bem de família “consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família”, limitado a 1/3 do patrimônio líquido do instituidor. Veja-se que o legislador previu como bem de família não só o imóvel com destinação residencial, mas também outros recursos necessários à sua preservação. Nesse sentido, a doutrina esclarece que um bem é dependente do outro, não podendo subsistirem isoladamente, porque inviável instituir como bem de família um terço dos valores mobiliários do instituidor, se tanto não for destinado para conservar a morada instituída e para sustentar a família (MADALENO, 2022).

Portanto, vê-se que o bem que adquire impenhorabilidade por ato convencional deve ter obrigatoriamente destinação familiar, senão qualquer pessoa que almejasse blindar seus bens de eventual execução poderia fazê-lo por mera deliberação, reputando quaisquer de seus bens como impenhoráveis, assim ferindo o direito fundamental à execução efetiva. Portanto, existe uma razão axiológica para que Direito possa proteger sobremaneira o bem de família, tornando-o impenhorável. É por isso mesmo que Rolf Madaleno, citando a Súmula 364 do STJ⁶, esclarece-nos que, “sob o prisma constitucional de prevalência do valor humano sobre o direito de propriedade, o abrigo familiar não pode mais ser visto como reserva de capital e garantia patrimonial”, devendo sim ser reconhecido em razão da sua finalidade social, com vistas à realização de direitos humanos e de elementar necessidade. Não à toa, a Constituição Federal assegura o direito de propriedade vinculado ao exercício de sua função social, porquanto existe um interesse público e soberano intimamente atrelado aos anseios de uma sociedade mais justa e igualitária (MADALENO, 2022), na medida em que, em seu art. 5, inciso XXII, prevê ser “garantido o direito à propriedade”, e, no inciso seguinte do mesmo artigo determina que “a propriedade atenderá a sua função social”.

Quanto às raízes históricas desse instituto, data do século XIX a instauração, por meio de Lei, da política do *homestead act* americano⁷, da qual deriva a instituição do bem de família, que, desde a sua origem, tem a finalidade de garantir a proteção da entidade familiar por meio da proteção de seu patrimônio. Nesse sentido, Álvaro Villaça Azevedo diz que “o bem de família consiste na separação de um patrimônio móvel ou imóvel capaz de garantir a sobrevivência da família” (AZEVEDO, 2002). E não poderia ser diferente: a família é a base da sociedade, dispondo, à égide da Constituição, de especial proteção do Estado ante às investidas de toda ordem que a tentarem ferir, mormente no âmbito patrimonial, pois, como dirá Rolf Madaleno – expoente doutrinador –, “a família passou a servir como espaço e instrumento de proteção à dignidade da pessoa” (MADALENO, 2022) ; é dizer: a entidade familiar representa um meio material profícuo de concretização e defesa dos direitos fundamentais constitucionalmente previstos – dentre eles o direito à moradia etc.

Quanto à política do *homestead act* americano, à época, em meados do século XIX, os Estados Unidos lutavam por sua independência econômica e política, o que demandava o povoamento e a colonização das terras da região oeste de seu território. Dentre os Estados dessa

⁶ “O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.”

⁷ Rolf Madaleno expõe, em sua obra Direito de Família, que essa versão – que é dada por Álvaro Villaça de Azevedo e, conforme averiguado, propagada pela doutrina majoritária – é contestada por Ana Marta Zilveti: “que diz ter surgido o bem de família no início do século XIX, no México, quando o Estado da Coahuila e o Texas ainda faziam parte daquele país e que, posteriormente, este, quando de sua independência, estabeleceu na sua Constituição da República, em 1836, as bases futuras do *homestead*, determinando que todo cidadão residente no Texas, à exceção dos africanos, seus descendentes e dos índios, teria direito a uma porção de terras, reservado um lote maior para os chefes de família e uma porção menor para os solteiros de dezessete anos para mais”

região, o Texas encontrava-se em situação de superlotação populacional e de grave crise econômica. Diante desse cenário – em que temiam as famílias suportarem grave miséria –, estabeleceu-se, em 1839, o *homestead* Estadual: tornou-se impenhorável por qualquer execução judicial a porção de 50 acres de terra rural ou um lote de terreno, na cidade, de valor não superior a 500 dólares, habitados pelas famílias radicadas na República Texana. Essa medida, primeiramente estabelecida no Texas, foi adotada em diversos outros Estados americanos e Europeus⁸, fazendo surgir, então, a lei *homestead* federal, de 1862, que estabeleceu a política de concessão de terras às famílias que para lá transferissem seu domicílio, com a condição de que, dentro de cinco anos as tornassem produtivas. Assim, *homestead* federal era a denominação atribuída a essas porções de terras concedidas como imóvel destinado ao domicílio da família, bem como os móveis nele instalados, que se tornavam impenhoráveis e inalienáveis, perdurando esse benefício enquanto vivessem os cônjuges e até que os filhos não alcançassem a maturidade (MALUF, MALUF, 2021).

No Brasil, o instituto do bem de família foi inserido em 1916, quando da edição do Código Civil que, no art. 70, previa ser permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio, determinando que essa isenção duraria enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completassem a maioridade. Assim, o instituto foi ganhando relevância no ordenamento jurídico pátrio, tanto que foi consolidado por lei própria, em 1990, na Lei 8.009/90.

Por fim, porquanto já abordados e entendidos os institutos da execução, da penhora e do bem de família, resta ainda pendente a exposição acerca do instituto da fiança, o qual será doravante explanado, juntamente da Lei 8.009/90, que estabeleceu o bem de família *legal* no Brasil e, mais adiante, tratar-se-á do entendimento jurisprudencial do Supremo Tribunal Federal acerca da penhorabilidade do bem de família do fiador.

2.2. A fiança e a Lei 8.009/90

A fiança é uma espécie de garantia pessoal, também chamada de obrigação fidejussória. Nesse sentido, conforme preceitua Bruno Miragem, as garantias pessoais têm por eficácia “a vinculação de uma terceira pessoa e seu patrimônio à obrigação de satisfação do crédito” (MIRAGEM, 2021). Etimologicamente, a palavra fiduciário vem do Latim *fiduciarius*, que quer dizer “algo mantido, guardado em confiança”, de *fiducia*, “ato de acreditar em, confiança”, derivado de *fides*, “confiança, fé”. (ORIGEM DA PALAVRA, 2023).

Assim, vê-se que, historicamente, não se trata de mera garantia à satisfação de uma dívida, mas, para além disso, uma garantia pautada em uma relação de confiança, cujo negócio jurídico

⁸ “Além da brasileira, o *Homestead Act* influenciou diversas codificações estrangeiras, devido à grande propaganda feita na Europa de seus benefícios. A legislação alemã previa a figura do Hofrecht, por meio da indivisibilidade de certo imóvel rural, a fim de transmitir-se íntegro a um dos sucessores do proprietário; protegia na prática a média propriedade; a francesa, em que o instituto existe desde 1909, sendo regulado pela *Loi sâr le bien de famille*, que vem regulamentada pelo Decreto de 26 de março de 1910, embora as tentativas de instituição do bem de família datem de 1886; a espanhola, que previa a instituição do bem de família desde 1250, visava à unidade do patrimônio familiar; a italiana, que lutou por instituir o bem de família, o fez a partir do Código Civil de 1865, que tomara providências para garantir a pequena propriedade e assegurar a proteção provisória do lar de família – a lei italiana considera o bem de família um regime matrimonial, constituído e registrado antes e durante o matrimônio; a portuguesa, que instituiu o bem de família sob a denominação de casal de família pelo Decreto n. 7.033, de 1920, regulamentado pelo Decreto n. 7.034, também de 1920, tendo-se inspirado na lei francesa de 1909; além de diversas Constituições sul-americanas” (MALUF, MALUF, 2021).

está assegurado por um terceiro estranho à relação principal que, se inadimplida pelo devedor, será acionado para satisfazê-la. Logo, é uma obrigação acessória, cuja ocorrência é condicionada à frustração da obrigação principal, havida entre devedor e credor, o qual também o será da obrigação assumida pelo fiador. Portanto, nos termos do próprio art. 818 do Código Civil, é um contrato, não uma promessa unilateral de pagamento de dívida (MIRAGEM, 2021). No entanto, nas palavras de Orlando Gomes, embora a natureza do contrato de fiança seja a de um contrato subsidiário, por ter a execução condicionada à inexecução da obrigação principal, “tal sucessividade não é da essência do contrato de fiança. Podem os interessados eliminá-la, estipulando a solidariedade entre o fiador e o afiançado, como, de regra, se procede na prática” (GOMES, 1995). Por fim, quanto ao conceito da fiança propriamente dito, o art. 818 do Código Civil a traz com redação bastante satisfatória a seu entendimento: “Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”.

Ademais, a doutrina majoritária qualifica o contrato de fiança como sendo um contrato: unilateral, pois são incumbidas obrigações somente para o fiador; solene, já que a forma escrita é imposta por lei (art. 819, CC); em regra, gratuito, porque o fiador, pautado na *fidúcia*, ajuda benevolmente o afiançado, salvo no caso da fiança onerosa, a exemplo da fiança bancária; benéfico, porque não admite interpretação extensiva e apenas interpretação restritiva (art. 114 e 819, CC); personalíssimo ou *intuitu personae*; e, por fim, acessório e subsidiário, como já antes explicado (HORA NETO, 2006).

Noutro giro, a brevíssima Lei 8.009, já aqui citada, entrou em vigor em 30 de março de 1990, dispondo objetivamente sobre a impenhorabilidade do bem de família. Ou seja: por meio dessa Lei, o legislador elencou (i) quais são os bens de família, protegidos pela regra geral de impenhorabilidade e (ii) em exceção à regra, em quais hipóteses podem ser eles penhorados, dentre as quais consta a possibilidade da penhora do bem de família do fiador. De forma mais amiudada, aos arts. 1º e 5º definem o que pode ser considerado como bem de família, ao passo que o art. 3º arrola as hipóteses de exceção à impenhorabilidade concedida a tais bens, veja-se:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato; III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar; VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens; VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Notadamente, as atenções do presente trabalho voltam-se ao inciso VII, o qual, importa sobremaneira dizer, não integra a redação original da Lei 8.009/90, tendo sido acrescentado um ano após a sua publicação, em outubro de 1991, pela Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato). Veja-se que se trata de assunto grave, do qual derivam alguns questionamentos que de fato reclamam uma abordagem constitucional. Ora, o comprometimento pessoal do fiador – instituto esse que tem, como demonstrado, raízes históricas –, baseado na confiança havida entre ele e o afiançado, é fato bastante a afastar o protecionismo constitucional de seu bem único, destinado à garantia da

dignidade de seu núcleo familiar, bem como de seus direitos relacionados à propriedade e à moradia, enquanto o devedor da obrigação principal ostenta, perante o credor, tal inviolabilidade?

Por esse motivo, a contenda em torno de sua constitucionalidade esteve sempre presente, a modelo da imediata crítica feita por Carlos Callage, citado por Rita de Cássia Corrêa de Vasconcelos⁹ e por Álvaro Villaça Azevedo, que alegava que a impenhorabilidade geral de bens, instituída pela dita lei, tornava inócuo o princípio universal da sujeição do patrimônio às dívidas, acolhido pela Constituição brasileira no art. 5º, incs. LXVII, LIV, assim atingindo o próprio regime econômico básico adotado pela Carta, que pressupõe relações obrigacionais das mais diferentes espécies, suprimindo garantias e a eficácia do direito de crédito (AZEVEDO, 2002).

Por outro lado, durante a apresentação dos motivos que levaram à criação da Lei 8.009/1990, que resultou da conversão da Medida Provisória 143/1990, o renomado jurista Saulo Ramos, na época Ministro da Justiça, apresentou argumentos muito relevantes no contexto histórico da implementação dessa legislação. Em sua Mensagem nº 28, de 1990-CN (nº 215/90, na origem), ele destacou ser “impossível negar a urgência dessa medida”, pois, devido à inflação e ao acúmulo de juros, milhões de famílias corriam risco de ver seu imóvel familiar penhorado.

Apesar desse dissenso, majoritariamente, tanto a jurisprudência quanto a doutrina reputam como constitucional a referida lei – dado que não pode o direito de crédito prevalecer absolutamente sobre o direito fundamental à moradia – e, diante do que até aqui se tratou, não há de ser diferente, pois a instituição legal do bem de família visa a proteger a própria família, sendo certo que o credor possa constranger outros bens que não os reservados à preservação da dignidade mínima dela.

Não obstante, o próprio STF se deparou com a questão diversas vezes, dentre as quais destaca-se a ocorrida em 2022, quando enfrentado o RE 1.307.334/SP, fixando, no tema 1.127, o entendimento aqui exposto e, passados poucos dias do trânsito em julgado da decisão, o Superior Tribunal de Justiça estabeleceu a tese, no tema 1.091, de que “é válida a penhora do bem de família de fiador dado em garantia em contrato de locação de imóvel – seja residencial ou comercial –, nos termos do artigo 3º, inciso VII, Lei 8.009/1990.”

Noutro norte, alguns argumentam que a inclusão da mencionada cláusula no artigo 3º da Lei do Bem de Família (Lei 8.009/1990) constitui uma medida destinada a atender às demandas do mercado imobiliário. Isso porque, antes da vigência dessa lei, em 30 de março de 1990, qualquer pessoa, mesmo aquela que possuía apenas uma única propriedade e residia com sua família, poderia atuar como fiador. No entanto, esta propriedade única era penhorável em caso de inadimplência por parte do locatário (HORA NETO, 2006). Nesse sentido, com a promulgação da lei, que estabeleceu a impenhorabilidade do bem de família também para fiadores de contratos de locação, o mercado imobiliário enfrentou uma notável retração. Isso levou à aceitação apenas de fiadores que fossem proprietários de mais de um imóvel, já que um desses imóveis poderia, em princípio, ser utilizado para satisfazer as reivindicações do credor ou locador, caso o afiançado não cumprisse suas obrigações de pagamento. Como resultado lógico, o processo de alugar uma propriedade se tornou mais complexo: de um lado, os locatários enfrentaram dificuldades para encontrar fiadores dispostos a cumprir os critérios estabelecidos, incluindo a propriedade de mais de uma propriedade. Por outro lado, os locadores hesitaram em alugar propriedades sem garantias sólidas de que o fiador do locatário cumpriria as obrigações financeiras. Sob pressão e em resposta a essa dinâmica, o legislador expandiu as exceções à impenhorabilidade do imóvel residencial do casal ou entidade

⁹ “Carlos Callage, para quem a Lei 8.009/90 está repleta de equívocos, aponta como uma das causas de sua inconstitucionalidade, a inexistência de regulamentação quanto ao valor, localização ou metragem do imóvel residencial familiar” (VASCONCELOS, 2002).

familiar, tornando o imóvel residencial do fiador passível de penhora (HORA NETO, 2006). Genacéia da Silva Alberton argumenta, nesse mesmo sentido, que a alteração do artigo 82 da Lei 8.245/91, que adicionou o inciso VII às exceções da parte final do artigo 3º da Lei 8.009/90, excluindo a impenhorabilidade do imóvel familiar "por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação", teve o objetivo de proteger o mercado de locações. De acordo com a autora, a justificativa por trás dessa alteração era a necessidade de manter o mercado imobiliário em funcionamento, uma vez que, sem a garantia da penhorabilidade do imóvel do fiador para incentivar a locação, se tornaria difícil operar nesse setor; assim, em benefício da habitação, permitiu-se que a exclusão da impenhorabilidade do imóvel residencial recaísse sobre o fiador (ALBERTON, 2003).

Assim, surge o imbróglio: uma vez protegido pela regra geral do artigo 3º caput da Lei 8.009/90, o imóvel residencial do afiançado, vale dizer, do devedor principal, é impenhorável, ao revés do que ocorre ao fiador que, lado outro, tem como penhorável seu imóvel residencial bem de família, por força da exceção legal prevista no artigo 3º inciso VII da referida lei. Diante disso é que resta necessária, nesse momento, uma exposição acerca de quais direitos fundamentais realmente estão em conflito, à luz da apreciação feita pelos Ministros da Suprema Corte brasileira sobre o tema quando do julgamento do RE 1.307.334/SP.

3. A JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL E O JULGAMENTO DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 1.307.334/SP: PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS E CONTRATUAIS NOS NEGÓCIOS JURÍDICOS E O DIREITO À MORADIA SOB A CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO CIVIL

A promulgação da Constituição Federal de 1988 efetivamente consagrou a dignidade da pessoa humana como um princípio fundamental para a interpretação e aplicação de todo o *corpus* jurídico nacional (MIRAGEM, 2021). Esse princípio encontra-se expressamente delineado no artigo 1º, inciso III, da Carta Magna, como um dos fundamentos da República. Assim, não mais se pode sustentar a existência de ramos autônomos e independentes no direito, cada um regulando sua esfera de atuação sem considerar os preceitos e diretrizes constitucionais. Nesse sentido, a dignidade da pessoa humana assume, portanto, um caráter de superprincípio que estabelece uma ligação indissolúvel entre o direito público e o direito privado. Isso significa que deve ser afastada a perspectiva absolutista e desumana do *pacta sunt servanda*, na qual os contratos devem ser respeitados e os acordos cumpridos a qualquer custo.

Acerca disso, a professora e Ministra Carmem Lúcia, em magistral dizer, esclarece-nos que a constitucionalização do princípio da dignidade da pessoa humana modifica, em sua raiz, toda a construção jurídica, ao passo que ele impregna toda a elaboração do Direito, porque ele é o elemento fundante da ordem constitucionalizada e posta na base do sistema (ROCHA, 1999).

Essa constitucionalização do direito, já assentada unissonamente em nosso ordenamento jurídico, foi também mencionado pelo STF no julgamento do aqui vergastado Recurso Extraordinário 1.307.334/SP, bem como em outros precedentes, ora quando sustentava-se um posicionamento mais garantista, neste caso arguindo-se pelo protecionismo da família materializado na proteção de seus bens próprios, ora quando a tensão pendia para um argumento mais relativista, conforme doravante dissertado.

No centro deste Recurso Extraordinário está a análise de uma decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, que julgou um Agravo de Instrumento interposto contra a decisão do tribunal de primeira instância que rejeitou a impugnação à penhora do único imóvel de um fiador em um contrato de locação comercial. Essa penhora havia sido determinada em uma fase de execução de

um processo relacionado à cobrança de aluguel. Nesse espeque, a questão fundamental deste Recurso Extraordinário 1.307.334/SP, aqui analisado, gira em torno da extensão da impenhorabilidade do bem de família pertencente a um fiador em contratos de locação comercial, isso porque o Supremo Tribunal Federal havia decidido sobre a constitucionalidade da penhorabilidade desse tipo de bem em contratos de locação residencial, no âmbito do Tema 295.

É relevante destacar o desfecho do julgamento do RE 605.709/SP de 2019, que foi suscitado pelo Recorrente. Nessa decisão, ficou estabelecido que a restrição do direito à moradia do fiador em contratos de locação comercial não encontra justificção à luz do princípio da isonomia, isso porque, conforme estabelecido, não haveria razão plausível para que o bem de família do locatário estivesse isento de penhora enquanto o fiador não goza do mesmo tratamento.

No mesmo sentido, a Procuradoria-Geral da República manifestou-se em favor do provimento do Recurso Extraordinário, propondo a tese da impenhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação comercial, para tanto sustentando que o direito à moradia, tanto em sua dimensão negativa, que impede a privação indevida de uma moradia digna, quanto em sua dimensão positiva, que exige que o Estado proteja um patrimônio mínimo, justifica essa abordagem. Veja-se:

[...]

4. A possibilidade de penhora do único imóvel residencial familiar (bem de família) do fiador de contrato de locação comercial esvaziaria o conteúdo do direito à moradia e atingiria o seu núcleo essencial, tendo em conta a prevalência do direito à moradia frente aos princípios da autonomia contratual e da livre iniciativa, que podem ser resguardados por outros mecanismos razoáveis e menos gravosos.

5. Excetua-se a impenhorabilidade diante de contrato de fiança onerosa, pois nesse caso o fiador é remunerado em razão dos riscos do negócio assumido.

6. Proposta de Tese de Repercussão Geral: É impenhorável o bem de família de fiador em contrato de locação comercial, tendo em conta a prevalência do direito à moradia frente aos princípios da autonomia contratual e da livre iniciativa, salvo no caso de fiança onerosa.

- Parecer pelo provimento do recurso extraordinário, com a fixação da tese sugerida. [...]

Portanto, o assunto aqui abordado não é de opinião pacífica, pois, mesmo quando submetido à avaliação da mais alta instância judiciária do Brasil, as decisões são várias para ambos os lados – e, mesmo no julgamento do recurso aqui tratado, os votos foram divergentes, como se verá a seguir. Por um lado, estão os proponentes de uma ampla consolidação da constitucionalização de todo o sistema jurídico, os quais argumentam que a impenhorabilidade deve prevalecer, em consonância com os princípios da dignidade da pessoa humana e da proteção à família, como manifestados no direito fundamental à moradia. Por outro lado, há defensores da análise dessa questão no âmbito infraconstitucional, uma vez que o artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990 não estabelece distinção entre imóveis residenciais e comerciais no que diz respeito à exceção à impenhorabilidade, favorecendo assim o princípio da livre iniciativa.

3.1. Exposição dos votos: Ministro-Relator Alexandre de Moraes

Na sessão de votação, o Ministro Alexandre de Moraes iniciou sua análise ressaltando a importância do direito à moradia, tal como consagrado pela Emenda Constitucional 26/2000, no

artigo 6 da Constituição da República. Ele enfatizou a relevância dos princípios que o legislador constituinte reformador tinha em mente ao promulgar essa emenda, destacando o reconhecimento da moradia como a base para outros direitos do cidadão. O Ministro realçou o papel fundamental da Lei 8.009/90 ao garantir o mínimo existencial, alinhado com o princípio da dignidade da pessoa humana. Essa lei estabeleceu a regra geral de impenhorabilidade do único bem de família. No entanto, ele argumentou que essa garantia foi parcialmente flexibilizada com a promulgação da Lei 8.245/91, conhecida como a "Lei do Inquilinato". Posteriormente, com a Emenda Constitucional 26/2000, o Supremo Tribunal Federal teve a oportunidade de analisar o cenário modificado no julgamento do RE 407.688, que teve como relator o Ministro Cezar Peluso. Nesse julgamento, o Plenário da Corte concluiu que o artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990, na redação dada pela Lei 8.245/1991, é compatível com o artigo 6 da Constituição Federal.

Assim, de acordo com a interpretação do Ministro, o Supremo Tribunal Federal conseguiu harmonizar o direito à moradia dos proprietários e a proteção do bem de família com o direito fundamental à moradia dos potenciais locatários, assegurando um acesso razoável ao mercado de aluguel imobiliário para milhares de pessoas. Ele também destacou que a proteção ao direito à moradia foi abordada sob a perspectiva daqueles que buscam alugar uma residência. Portanto, fica claro que a análise introduziu a dimensão comercial e locatícia na ponderação dos direitos. Em outras palavras, conforme o voto, um excesso de protecionismo poderia prejudicar o próprio acesso do locatário ao direito fundamental à moradia.

Portanto, é evidente que, de acordo com a perspectiva de ambos os Ministros, a imposição de regras que excessivamente dificultam o funcionamento do mercado imobiliário prejudica mais o direito constitucional à moradia do que a flexibilização da regra de impenhorabilidade do bem de família aplicada ao fiador. O Ministro Moraes relembra que durante a tramitação da Lei 8.245/1991, a Câmara dos Deputados rejeitou uma emenda do Senado Federal que buscava reverter essa nova possibilidade de penhora. A justificativa foi que a supressão da medida não estava alinhada com a realidade brasileira, na qual 85% dos proprietários possuem apenas um imóvel. Além disso, reforçando a relativização da constitucionalização do direito civil, o Ministro Moraes menciona um julgado do TJSP que deu origem ao julgamento do mencionado tema 295 de repercussão geral no STF. Nesse julgado, foi entendido que a EC 26/2000 é uma norma de natureza programática destinada à Administração Pública e, portanto, "não produz alterações nas relações jurídicas regidas pelo direito privado", especialmente nos contratos de locação.

No que se refere à aplicação das diretrizes estabelecidas no Tema 295 aos contratos de locação comercial, o Ministro Alexandre de Moraes argumenta que, embora a Suprema Corte tenha em algumas ocasiões sustentado que os contratos de locação comercial não estariam a ela sujeitos, a distinção entre os dois tipos de locação não é suficiente para impedir a sua aplicação. Isso ocorre porque, segundo Moraes, quando o legislador deseja estabelecer uma diferenciação entre os tipos de locação, ele o faz de forma explícita, como é evidenciado na Seção III da própria Lei 8.245/1991, a qual regula a "Locação não residencial" nos artigos 51 a 57.

O Ministro-Relator também menciona o voto divergente do Ministro Dias Toffoli no julgamento do Tema 295. Nesse voto, Dias Toffoli alega que, mesmo antes da promulgação da Lei nº 8.009/90 e da Lei nº 8.245/91, o direito à moradia já era abordado sob uma perspectiva constitucional, citando diversos artigos da Constituição Federal, como os artigos 7º, inciso IV; 21, inciso XX; 23, inciso IX; 170, inciso III; 182, § 2º; e 183, para argumentar que o direito à moradia precisa ter seu conteúdo determinado pelo legislador infraconstitucional,

na medida em que o direito à moradia pode, por exemplo, ser implantado por normas jurídicas que estimulem a oferta de imóveis para a finalidade de locação

habitacional pelo mecanismo do reforço das garantias contratuais do locador, como, v.g., a penhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de locação descrito no art. 3º, inciso VII da Lei 8.009/90, que não contraria o direito à moradia desenhado no art. 6º, caput, da Constituição Federal, com a redação atribuída pela EC nº 26/2000.

No mesmo voto anteriormente citado, o eminente Ministro Toffoli enfatizou a significância da Lei de Locações Urbanas (Lei nº 8.245/1991) ao salientar que essa legislação desempenhou um papel crucial na concepção de novas alternativas de acesso à moradia em grandes centros urbanos. Argumentou que o direito social à moradia deve ter seu conteúdo delineado pelo legislador infraconstitucional. Além disso, no que concerne ao instituto da fiança, o Ministro também contextualizou a história desse instituto ao observar que as normas civis nunca impuseram ao fiador a obrigação de prover as mesmas garantias patrimoniais concedidas ao afiançado, ou vice-versa. Ele enfatizou que a fiança é uma obrigação voluntariamente assumida pelo fiador, conforme preceituado no artigo 818 do Código Civil.

Neste ponto, o Ministro-Relator adentrou a análise da questão sob a perspectiva do Direito Civil, concentrando-se no contrato de fiança e na disposição voluntária do bem de família pelo fiador. Ele suscitou indagações relativas à autonomia da vontade, ao direito de propriedade e à boa-fé objetiva, ressaltando que a fiança é uma das modalidades de garantia que podem ser exigidas pelo locador ao locatário em contratos de locação urbana, conforme estatui o artigo 37, II, da Lei 8.245/1991. Ademais, ele observou que, ainda que o Código Civil embora não forneça uma definição explícita de propriedade, o artigo 1.228 descreve claramente os poderes do proprietário, incluindo a capacidade de alienar, transferir e hipotecar.

O Ministro também frisou que a Lei 8.009/90 nunca almejou impor restrições substanciais ao direito de propriedade sob o pretexto de fortalecer o direito à moradia. Portanto, segundo o Ministro, é imperativo realçar que, no pleno exercício de seu direito de propriedade e de maneira voluntária, o fiador, ao celebrar o contrato de locação (seja ele comercial ou residencial), está consciente de que todos os seus bens, incluindo o bem de família, responderão pelo inadimplemento do locatário, conforme preconizado no artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990. O Ministro argumenta que a contradição entre a expressa disposição da vontade do fiador de dispor de seus bens e a posterior invocação da impenhorabilidade sobre esses bens viola de modo inequívoco o princípio da boa-fé objetiva. Este princípio estabelece que as partes devem agir com lealdade, não frustrando expectativas legítimas que tenham sido expressamente manifestadas anteriormente (FARIAS; ROSENVALD, 2022).

Diante disso, ao abordar as implicações decorrentes do enfraquecimento das garantias nas locações comerciais, o Ministro-Relator destaca que o cerne da questão envolve um aparente conflito entre a livre iniciativa e o direito à moradia. Ele enfatiza a necessidade de respeitar o direito de propriedade, conforme mencionado anteriormente, uma vez que os direitos e garantias fundamentais consagrados na Constituição Federal têm limites estabelecidos por outros direitos igualmente protegidos na Carta Magna. Nesse contexto, o Ministro salienta que é crucial ponderar dois fatores: (a) o direito fundamental do locatário à livre iniciativa para estabelecer seu empreendimento, um direito expressamente consagrado na Constituição Federal (artigos 1º, IV e 170, caput); e (b) o direito de propriedade e a autonomia da vontade do fiador, que, de forma voluntária e espontânea, ofereceu garantia para o contrato. Ele ressalta que reconhecer a impenhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação comercial teria sérias implicações na liberdade de empreender do locatário e no direito de propriedade do fiador, isso porque a fiança representa a modalidade de garantia mais comum, menos onerosa e amplamente

aceita pelos locadores. Portanto, restringir a impenhorabilidade do bem de família do fiador teria um impacto significativo nessas relações contratuais.

Neste contexto mais específico, o Ministro faz referência ao voto do Ministro Luís Roberto Barroso proferido durante o julgamento do RE 605.709/SP. Ele destaca que nos contratos de locação comercial é comum que o fiador seja o próprio sócio da pessoa jurídica afiançada, especialmente em casos de micro e pequenas empresas. Isso significa que o fiador, que também é sócio da empresa, toma a decisão, com base em sua livre iniciativa, de garantir o contrato, ciente de que, em caso de inadimplência nos aluguéis, seu próprio bem de família será usado para quitar a dívida. Essa escolha é feita em exercício de sua autonomia privada, e isso ocorre em um contexto conhecido por ser desafiador para os empreendedores. Consequentemente, o Ministro conclui que proibir essa possibilidade representaria não apenas uma violação à livre iniciativa, mas também uma intrusão na autonomia de vontade e no direito de propriedade do fiador. Isso caracterizaria um excesso de intervenção estatal, considerando que, em grande medida, o empreendedorismo depende da locação comercial para tornar os negócios viáveis, reduzindo os custos, principalmente para pequenas e microempresas que não têm recursos para adquirir imóveis próprios.

Por fim, como ponto final de seu voto, o Ministro Alexandre de Moraes aborda o princípio da isonomia no contexto do relacionamento jurídico entre o locatário e o fiador. Ele argumenta que, seja na locação residencial ou comercial, locatário e fiador não estão em uma situação equivalente. São duas relações jurídicas distintas, uma entre o locatário e o locador e outra entre o locador e o fiador. Nesse sentido, ele sustenta que no julgamento do RE 605.709, a Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal rejeitou, por maioria, o argumento apresentado no voto divergente da Eminente Ministra Rosa Weber, de que o princípio da isonomia estava sendo violado.

Assim, ante o exposto, vê-se que o Ministro-Relator entende que a previsão contida no inciso VIII do art. 3º da Lei 8.009/1990, que excetua da impenhorabilidade do bem de família do fiador, mesmo na hipótese de locação comercial, é “necessária, proporcional e razoável”, pois, como se viu, seguindo-se um raciocínio notadamente mais amplo, de maneira a considerar aspectos socioeconômicos à classificação constitucional do tema, os outros meios legalmente aceitos para garantir o contrato de locação comercial, tais como caução e seguro-fiança, “são mais custosos para grande parte dos empreendedores”. Conclusivamente, o Ministro propôs, então, para fins de repercussão geral, a tese adotada pelo plenário da Corte.

3.2. Exposição dos votos: Ministros Luís Roberto Barroso, Nunes Marques, Edson Fachin, Rosa Weber, Dias Tóffoli, Cármem Lúcia, Ricardo Lewandowski e Gilmar Mendes.

Na votação, o Ministro Luís Roberto Barroso rapidamente alinhou-se com o Relator, negando provimento ao Recurso Extraordinário interposto pelo Fiador. Ele baseou seu posicionamento nos precedentes da Suprema Corte, que demonstraram preocupação com os impactos sociais da questão em pauta. Nessas ocasiões, a Suprema Corte, ao prestigiar o direito à moradia da maioria dos locatários, enfatizou que os locatários mais modestos teriam dificuldade em obter um fiador com um único imóvel, o que os forçaria a utilizar outras formas de garantia, como depósitos não capitalizados, fiança bancária ou seguro-fiança. O Ministro Barroso salientou que a Constituição Federal não prescreve nem autoriza a proibição da penhorabilidade do bem de família. Ele também destacou a importância da livre iniciativa nos contratos em questão e a ausência de uma "intervenção paternalista do Estado" nessas relações contratuais, uma vez que o desequilíbrio não é evidente. Segundo ele, somente o locatário é vulnerável, não o fiador, isso porque este, ao oferecer garantia em um contrato de locação, o faz voluntariamente, o que torna inadequada a aplicação da regra de impenhorabilidade à sua propriedade.

Ainda nesse ponto, o Ministro enfatizou que a vida do fiador não é afetada ao entrar ou não nessa relação contratual, exceto pelo fato de que, quando negar ao locatário esse “favor”, acabará por desagradá-lo. Ora, quanto a isso, o risco que corre o fiador é inegavelmente um fato jurídico sobre o qual o Direito deve lançar preocupações e disciplinamentos.

Por sua vez, o Ministro Nunes Marques concordou com o Relator, destacando a importância da livre iniciativa e enfatizando a necessidade de respeitar o princípio da boa-fé objetiva nos negócios jurídicos. Ele argumentou que respeitar esse princípio é essencial para manter a integridade das decisões do Tribunal.

Contudo, quebrando a sequência de votos concordantes, o Ministro Edson Fachin iniciou a divergência, argumentando que há uma distinção clara entre a questão da penhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação residencial (Tema 295 da Repercussão Geral) e a situação de locação comercial. Ele apoiou sua argumentação na ementa do julgamento do RE 605.709/SP, que foi relatado pela Ministra Rosa Weber.

A Ministra Rosa Weber, em seu voto, alegou que a questão deve ser analisada sim sob uma perspectiva constitucional, destacando que os limites para a penhora de bens têm o propósito de garantir o mínimo necessário para a existência humana, além de proteger o direito à moradia. Ela afirmou que conjecturas sobre dificuldades ou custos não podem justificar o sacrifício do direito à moradia em prol da livre iniciativa, argumentando que existem outras opções para garantir o pagamento do locador em contratos de locação comercial, pois tratam-se, os direitos preteridos do fiador, de conquistas civilizatórias. Diante disso, emerge uma clara divergência com aqueles que seguiram o entendimento do Ministro-Relator, para quem a interpretação desse tema não possui um caráter essencialmente constitucional. Nesse contexto, a Ministra citou com grande pertinência a decisão monocrática do Ministro Carlos Velloso no RE 352.940/SP. Este último argumentou que a ressalva introduzida pela Lei do Inquilinato no inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90 teria ferido gravemente o princípio da igualdade, ao tratar de maneira desigual situações essencialmente iguais, ignorando-se o velho brocardo latino: "*ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*", que em tradução livre significa "onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito." Veja-se o magistério do Ministro:

O bem de família - a moradia do homem e sua família - justifica a existência de sua impenhorabilidade: Lei 8.009/90, art. 1º. Essa impenhorabilidade decorre de constituir a moradia um direito fundamental.

Posto isso, veja-se a contradição: a Lei 8.245, de 1991, excepcionando o bem de família do fiador, sujeitou o seu imóvel residencial, imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, à penhora.

[...]

Isto quer dizer que, tendo em vista o princípio isonômico, o citado dispositivo - inciso VII do art. 3º, acrescentado pela Lei 8.245/91, não foi recebido pela EC 26, de 2000. Essa não recepção mais se acentua diante do fato de a EC 26, de 2000, ter estampado, expressamente, no art. 6º, C.F., o direito à moradia como direito fundamental de 2ª geração, direito social. Ora, o bem de família - Lei 8.009/90, art. 1º - encontra justificativa, foi dito linha atrás, no constituir o direito à moradia um direito fundamental que deve ser protegido e por isso mesmo encontra garantia na Constituição. Em síntese, o inciso VII do art. 3º da Lei 8.009, de 1990, introduzido pela Lei 8.245, de 1991, não foi recebido pela CF, art. 6º, redação da EC 26/2000.

Dessa forma, durante o julgamento do Tema 295, o Supremo Tribunal Federal ratificou a compatibilidade do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/1990, com a Emenda Constitucional nº 26/2000, por meio de uma análise que considerou o direito à moradia tanto dos fiadores quanto dos locatários (ou potenciais locatários). A Ministra Rosa Weber esclarece que, no contexto de contratos de locação residencial, a exclusão do bem de família do fiador da garantia fidejussória resultaria na imposição de garantias adicionais mais onerosas aos locatários. Isso criaria um ambiente propício para dificultar ou até mesmo impossibilitar, em certos casos, a concretização do próprio direito à moradia, assegurado no artigo 6º da Constituição Federal.

Por conseguinte, assomando-se à voz do Ministro-Relator, foi proferido o brevíssimo voto do Ministro Dias Toffoli, que teve por expediente a reiteração dos fundamentos por ele adotados no voto proferido no RE 605.709/SP, largamente esmiuçado nas razões do Ministro Alexandre de Moraes, para assim reconhecer a constitucionalidade da penhora de bem de família de fiador dado em garantia de contrato de locação de imóvel comercial, com a consequente negação do provimento ao recurso extraordinário apresentado pelo fiador.

A seguir, a Ministra Carmen Lúcia proferiu seu voto, divergindo do Ministro-Relator e dos que o apoiaram, ao considerar que o tema é, de fato, uma questão constitucional sensível. Ela argumentou que não se pode priorizar o crédito decorrente de contratos de locação comercial em detrimento do mandamento constitucional que estabelece a priorização e preservação do direito à moradia, sendo inadmissível sacrificar um direito de tamanha magnitude constitucional em prol de outro de menor relevância, assim destacando que o princípio da livre iniciativa deve ser harmonizado com os princípios da dignidade humana, solidariedade e justiça social, enfatizando a natureza irrenunciável dos direitos fundamentais. Nesse sentido, citando a doutrina de José Afonso da Silva para repisar os argumentos acerca das faces negativa e positiva dos direitos fundamentais, mencionou que os cidadãos não podem ser privados de uma moradia nem impedidos de obtê-la e mantê-la, abordando tanto a abstenção do Estado quanto a de terceiros. Para tanto, a Ministra Carmen Lúcia também invocou diversos tratados internacionais de direitos humanos incorporados ao direito interno, que já resguardavam o direito à moradia como fundamental, aí incluídos a Declaração Universal dos Direitos Humanos (artigo 25) e o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (artigo 11¹⁰), que conferem total proteção a esse direito, de acordo com os parágrafos 1º e 2º do artigo 5º da Constituição da República.

Ainda, ao citar um precedente de relatoria do Ministro Gilmar Mendes, a Ministra Carmen Lúcia, com o intuito de rebater o argumento apresentado pelo Ministro-Relator, argumenta que adotar a interpretação do Ministro-Relator implicaria em negar a força normativa da Constituição. Ela salienta que se a norma do artigo 6º, por tratar de um direito fundamental social, fosse considerada meramente programática, incapaz de produzir efeitos plenos e imediatos, estaria apenas fornecendo diretrizes a serem observadas pelo poder público, assim, a Ministra, juntando precedente, sustentou que a jurisprudência do Supremo Tribunal consolidou a ideia de que "as violações aos direitos fundamentais ocorrem não apenas nas relações entre o cidadão e o Estado, mas também nas relações entre pessoas físicas e jurídicas de direito privado."

No que diz respeito ao argumento de que a autonomia da vontade deve prevalecer nesses negócios jurídicos, a Ministra chama a atenção para o fato de que a ordem jurídica impõe limites à

¹⁰ "Artigo 11. §1. Os Estados-partes no presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e para sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados-partes tomarão medida apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento."

liberdade contratual, especialmente quando se trata da renúncia a direitos fundamentais. Ela destaca que muitas vezes o fiador assume esse encargo sem saber que seu imóvel residencial estará sujeito como garantia para dívidas, agindo por solidariedade, amizade ou para preservar relações familiares, de maneira que o sinalagma contratual restaria alterado somente nas raras hipóteses em que a fiança adquire caráter oneroso, assim estabelecendo-se uma relação obrigacional entre fiador e locatário e não entre aquele e o locador.

Ora, na visão da Ministra Cármen Lúcia, o sinalagma deve ser analisado de acordo com a gratuidade ou a onerosidade do conteúdo obrigacional que compõe o negócio jurídico entre fiador, locador e locatário (ou seja, o sinalagma é alterado “quando a fiança adquire caráter oneroso, assim estabelecendo-se uma relação obrigacional entre fiador e locatário e não entre aquele e o locador”), enquanto para o Ministro-Relator Alexandre de Moraes, a análise deve ser feita não de acordo com a gratuidade ou a onerosidade da garantia, mas sim sobre qual bem ela recai (imóvel residencial ou comercial), havendo assim uma divergência fundamental entre ambos os argumentos, que parece pender desfavoravelmente ao Ministro-Relator, pois o conceito por ele trazido diz respeito à regra geral do princípio da isonomia, assim desprezando aspectos sensíveis de cada caso, conforme definido na Tese 295 de Repercussão Geral, onde foi insistentemente alertado que, em se tratando de contratos de locação residencial, um mesmo direito fundamental – o à moradia – está sendo guerreado entre locador, fiador e locatário. Senão, revisitemos a fala do Ministro:

Portanto, também não me parece, aqui que haveria a quebra de isonomia entre o locatário e o fiador. As regras do jogo são para os fiadores. O bem de família do fiador responde. Aí sim, haveria a quebra do sinalagma e a quebra da igualdade: o fiador residencial responde e o fiador comercial não responde. Ora, o fiador responderá sempre, e ele sabe que vai responder. A regra do jogo é clara, está exposta a esse fiador.

Assim, é relevante destacar a manifestação do Procurador-Geral da República no mesmo acórdão, que, concordando com o argumento da Ministra Carmen Lúcia, afirma que a exceção à impenhorabilidade do único imóvel familiar do fiador se justifica quando se trata de um contrato de fiança onerosa. Nesse cenário, o fiador é devidamente remunerado para assumir o risco relacionado ao negócio jurídico principal,

de modo que a garantia por ele prestada tem a álea em consideração intencional no preço pago pelo contrato acessório. Diante dessa lógica de funcionamento distinta, as circunstâncias e os interesses em conflito são diferentes daqueles presentes no contrato de fiança gratuita. Esse elemento distintivo faz com que a prevalência, após a ponderação, recaia sobre os princípios da autonomia contratual e livre iniciativa. Nesse caso, a desproporcionalidade da penhora do bem familiar verificada no contrato de fiança gratuita, deixa de subsistir, pois os envolvidos na avença anuíram e precificaram o risco, na lógica da livre iniciativa.

Diante dessas considerações, a Ministra Carmém Lúcia argumenta com razão que o entendimento de que não existem distinções suficientes entre a fiança residencial e a fiança comercial para não requerer proteção específica do Estado deve ser rejeitado. Como amplamente enfatizado, seja em uma situação, seja na outra, no contrato, é necessário analisar quais direitos fundamentais estão em conflito e qual deles deve prevalecer: o direito social à moradia ou o direito à livre iniciativa. Nesse sentido, a Ministra ilustra – e com efetiva persuasão em demonstrar as peculiaridades existentes entre os tipos de contratos – que, se a fiança onerosa for fornecida por

uma instituição financeira (fiança bancária), não haverá violação do direito fundamental do fiador, uma vez que, nesse caso, não se vislumbra o risco de penhora de um imóvel que sirva como residência do fiador. Por fim, a Ministra Carmem Lucia propôs a seguinte tese: "é impenhorável o bem de família de fiador em contrato de locação comercial, em virtude da incompatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia deste, salvo no caso de fiança onerosa".

A este voto assoma-se então o do Ministro Ricardo Lewandowski, que, com breve e sensível redação, também diverge do Ministro-Relator e daqueles que o acompanham, dizendo não se impressionar com o argumento da autonomia da vontade nem o da preservação da boa-fé objetiva, assim dando provimento ao recurso extraordinário do Fiador, alegando que a decisão do Supremo Tribunal Federal orbita

entre a proteção dos interesses do proprietário de um ou de mais imóveis cuja pretensão se limita a receber o seu aluguel rigorosamente em dia e o amparo de uma família, especialmente das crianças que a integram, que correm o risco de serem abruptamente privadas de seu local de moradia e impiedosamente lançadas ao relento, sem dúvida nenhuma, eu me posiciono, como juiz e até mesmo como um ser humano solidário, ao lado desses últimos.

Este voto, proferido pelo Ministro Lewandowski, para quem os constituintes de 1988 "não conceberam o direito de propriedade e o direito à livre iniciativa como valores hierarquicamente superiores ao direito à vida, particularmente ao direito a uma vida digna", apesar de ser o mais breve, figura-se talvez como um dos mais impactantes, o qual antecedeu o voto do Ministro Gilmar Mendes, que, sendo o último a se manifestar, brindou o acórdão com substancial tratamento, acompanhando o Ministro Alexandre de Moraes, para negar provimento ao recurso extraordinário do Fiador.

O Ministro Gilmar Mendes inicia sua exposição de voto enfatizando que, mesmo antes da Emenda Constitucional nº 26/2000, o direito à moradia, consagrado no art. 6º da Constituição Federal, já era um direito valorizado pela Carta Maior. Ele menciona exemplos disso, como o instituto da usucapião (arts. 183 e 191), a previsão da moradia como necessidade vital básica do trabalhador e de sua família (art. 7, IV) e a competência comum entre os Entes Públicos para promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (art. 23, IX).

Na sequência, o Ministro passa a examinar se o art. 6º da Constituição Federal autoriza a declaração de inconstitucionalidade do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 nos limites do pedido recursal. Ele destaca os aspectos históricos do instituto do bem de família e o contexto em que surgiu o art. 82 da Lei 8.245/1991 que incluiu o inciso VII no art. 3º da Lei 8.009/90 considerando essa mudança legislativa uma "elogiável racionalização e uniformização do mercado locatício imobiliário", argumentando que a natureza comercial da locação não é suficiente para justificar um protecionismo específico para o bem de família do fiador. Assim, conclui que a declaração de inconstitucionalidade do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 teria sérios efeitos no direito à moradia, afetando demasiadamente o mercado locatício e levando a um resultado ainda mais inconstitucional. Portanto, o Ministro Gilmar Mendes defende a prevalência do princípio da autonomia privada, afirmando que, embora o Estado possa ser responsabilizado por omissões que não garantam a autonomia do cidadão, não pode adotar uma posição de tutela preventiva que prive o cidadão de sua autonomia, mesmo que alegue fazê-lo no afã de garanti-la, alegando que o cenário é de "auto prejuízo voluntário".

Nesse mesmo contexto, o Ministro insinua que a ação de oferecer o bem de família do fiador como garantia para o contrato de locação mal toca o âmbito de proteção do direito à moradia. Em suas palavras: "Sob a perspectiva do princípio da autonomia privada, é até questionável se a ação de oferecer fiança em um contrato de locação sequer se aproxima do domínio de proteção do direito à moradia." Pode-se interpretar, assim, que o Ministro está adotando uma certa relativização da constitucionalização do Direito Civil? Sobre esse ponto, ele argumentou que, de forma alguma está desconsiderando os benefícios decorrentes da constitucionalização do ordenamento jurídico e que está "totalmente de acordo" com a visão de Mari-Christine Fuchs, da Fundação Konrad Adenauer, que por sua vez afirma que colocar um terceiro em uma situação de vinculação direta e imediata aos direitos fundamentais para proteger menos os direitos fundamentais de outro sempre resultará em uma interferência do Estado na livre dinâmica entre terceiros (FUCHS, 2018).

Quanto a isso, repisa-se a argumentação trazida por aqueles que votaram em divergência ao Ministro-Relator Alexandre de Moraes: sob a ótica constitucional – já que consagrado o direito à moradia dentre os direitos fundamentais sociais –, há de se sopesar a sua prevalência sobre outros direitos menos importantes ao núcleo existencial do ser humano.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de toda a análise aqui exposta, especialmente no que tange aos votos prolatados pelos Eminentíssimos Ministros do Supremo Tribunal Federal, por ocasião do julgamento do Recurso Extraordinário 1.307.334/SP, à luz da doutrina preponderante, dos preceitos constitucionais e dos padrões estabelecidos pela Alta Corte para o escrutínio da constitucionalidade em situações análogas, podemos inferir que a assertiva contida na Tese, que reputou como constitucional a penhora do imóvel residencial ou comercial pertencente ao fiador de um contrato de locação, revela-se, do ponto de vista jurídico, equivocada.

Tal equívoco repousa na pressuposição de que, àqueles que defenderam a legitimidade da mencionada tese, deveria ser vedado sequer considerá-la sob o prisma constitucional. Neste contexto, incumbiria ao legislador infraconstitucional a árdua tarefa de dirimir o conflito entre direitos fundamentais concorrentes. Contudo, a Emenda Constitucional 26/2000 conferiu estatura constitucional ao direito fundamental à moradia, posicionando-o no patamar dos direitos sociais. Tal direito, como uníssono consenso entre os Ministros, compõe o núcleo inarredável da dignidade da pessoa humana e foi acolhido pela Carta Magna antes mesmo das emendas mencionadas. Isso, por si só, constitui elemento suficiente para catapultar a questão à esfera constitucional.

Ademais, não se pode acolher o argumento de que as fianças residencial e comercial são similares, quando se trata do controle de constitucionalidade. Ambas são pautadas em interesses das partes contratantes que repousam sobre fundamentos distintos. Sob o prisma constitucional, deve imperar o direito à moradia do fiador em detrimento do direito de crédito do locador, ou até mesmo do direito à livre iniciativa, quando se contempla um panorama mais abrangente que abarca os potenciais impactos no mercado imobiliário nacional.

É imperioso lembrar, ainda, que a autonomia da vontade privada desempenha papel de suprema relevância nessa análise, assim como o dever de boa-fé objetiva das partes signatárias do contrato. Tanto o Estado não pode obstar o direito do fiador de dispor de seus bens como lhe convier, quanto é direito fundamental do locador não ver suas legítimas expectativas desfeitas. Entretanto, deve-se ressaltar que, ao contrário dos direitos fundamentais em apreço – que se revestem de inalienabilidade e inderrogabilidade, hauridos do núcleo da dignidade da pessoa humana –, a autonomia da vontade e o dever de boa-fé objetiva são institutos de direito privado que devem ser escrutinados à luz dos preceitos constitucionais. Nesse sentido, faz-se necessário conferir eficácia

à constitucionalização do ordenamento jurídico, em consonância com os objetivos delineados na Magna Carta da República. Por isso é que mais ajustada a tais parâmetros se demonstra a tese proposta pela Procuradoria Geral da República, segundo a qual “ É impenhorável o bem de família de fiador em contrato de locação comercial, tendo em conta a prevalência do direito à moradia frente aos princípios da autonomia contratual e da livre iniciativa, salvo no caso de fiança onerosa.”

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBERTON, Genacéia da Silva. Impenhorabilidade de bem imóvel residencial do fiador. **A penhora e o bem de família do fiador de locação**. José Rogério Cruz e Tucci(coordenação), São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 119.

ALEXY, Robert. **Teoria dos direitos fundamentais**. 2ª ed. Trad. Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2015.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

BADARÓ, Gustavo Henrique Righi Ivahy; DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria Geral do Processo**, 32. ed., rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 04 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.715, de 24 de setembro de 2018**. Altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), a Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente), e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre hipóteses de perda do poder familiar pelo autor de determinados crimes contra outrem igualmente titular do mesmo poder familiar ou contra filho, filha ou outro descendente. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 25 set. 2018. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2018/lei-13715-24-setembro-2018-787189-publicacaooriginal-156469-pl.html>. Acesso em: 30 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/507525>. Acesso em: 30 set. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **RE 1.307.334**. Recorrente: Jose Fernando Neurben. Recorrido: Renato Gildo Primazzi Junior Assessoria Comercial - EPP. Relator(a): Min. Alexandre de Moraes. Brasília, 25 de mai. de 2022. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6087183>. Acesso em: 20 set. 2023.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de Direito Processual Civil**. Vol. II. 14. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da Constituição**, 7ª ed. Coimbra: Editora Almedina, 2003.

COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**.

DELGADO, Alice Aquino. O que são os bens impenhoráveis e quais as suas exceções. **Aurum**, Florianópolis, 21 jun. 2023. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/bens-impenhoraveis/>. Acesso em: 03 set. 2023.

DIDIER JR. Fredie; CUNHA, Leonardo J. C.; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael. **Curso de direito processual civil**. Bahia: Editora JusPovivm, 2009.

ESPINOLA, Bruno. Prática de impenhorabilidade. **Conjur**, São Paulo, 09 mai. 2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-mai-09/brunoespindola-pratica-impenhorabilidade>. Acesso em: 03 set. 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil - Teoria Geral e Contratos em Espécie**, 14ª ed., São Paulo: JusPodivm, 2022.

FERRARI NETO, Luiz Antonio. **Penhora**. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Processo Civil. Cassio Scarpinella Bueno, Olavo de Oliveira Neto (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/203/edicao-1/penhora>. Acesso em: 03 set. 2023.

FUCHS, Marie-Christine. “O efeito irradiante dos direitos fundamentais e a autonomia do direito privado: a "decisão Luth" e suas consequências”. In: **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. Tradução e notas de Otavio Luiz Rodrigues Jr. e Patrícia Cândido Alves Ferreira. Vol. 16, julho-setembro de 2018, pp. 221-232.

JR., Otavio Luiz R. **Direito Civil Contemporâneo - Estatuto Epistemológico, Constituição e Direitos Fundamentais**. São Paulo: Grupo GEN, 2019. E-book. ISBN 9788530987381. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987381/>. Acesso em: 03 set. 2023.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

HONÓRIO, Cláudia. “Penhorabilidade do bem de família do fiador e direito à moradia: uma leitura sistemática constitucional”. In: **Revista Forense**, Vol. 396. Rio de Janeiro, pp. 25-57, março-abril de 2008.

HORA NETO, João. O Bem de Família, a Fiança Locatícia e o Direito à Moradia. **Revista da ESMESE**, v. 9, p. 15-55, 2006.

MADALENO, Rolf. **Manual de Direito de Família**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9786559642489. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642489/>. Acesso em: 20 set. 2023.

MALUF, Carlos Alberto D.; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas D. **Curso de Direito da Família**. Saraiva: Editora Saraiva, 2021. E-book. ISBN 9786555598117. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598117/>. Acesso em: 02 set. 2023.

MOREIRA, José Carlos B. **O novo processo civil brasileiro**. São Paulo: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4385-1. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4385-1/>. Acesso em: 03 set. 2023.

MORAES. **Constituição Federal comentada**, 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

MIRAGEM, Bruno. **Direito Civil - Direito das Obrigações**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530994259. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994259/>. Acesso em: 19 set. 2023.

ORIGEM DA PALAVRA. **Etimologia de “fiduciária(o)”**. Disponível em: <https://origemdapalavra.com.br/pergunta/etimologia-de-fiduciario/#:~:text=Essa%20palavra%20vem%20do%20Latim,%2C%20E2%80%9Cconfian%C3%A7a%2C%20f%C3%A9E2%80%9D>. Acesso em: 19 set. 2023.

REZENDE, Marcus Vinícius Drumond. Uma breve história da execução: do processo romano ao código de processo civil de 1939. **Conteúdo Jurídico**, Brasília-DF: 02 jan. 2014. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/37929/uma-breve-historia-da-execucao-do-processo-romano-ao-codigo-de-processo-civil-de-1939>. Acesso em: 03 set 2023.

RIBEIRO, Marcelo. **Processo Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2019.

ROCHA, Cármen Lúcia Antunes. O princípio da dignidade da pessoa humana e a exclusão social. *Interesse Público*, v. 1, n. 4, p. 23-48, out./dez. 1999

SECRETARIA DA EDUCAÇÃO. **Código de Hamurabi – aproximadamente 1780 a. C.** Disponível em: http://www.historia.seed.pr.gov.br/arquivos/File/fontes%20historicas/codigo_hamurabi.pdf. Acesso em 19 set. 2023.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário 1.307.334. **Fortes.adv**, 25 fev. 2022, São Paulo. Disponível em: <https://www.fortes.adv.br/wp-content/uploads/2022/03/Voto-Alexandre.pdf>. Acesso em: 03 set. 2023.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário 1.307.334. **Jusbrasil**, fev. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/1514850250/inteiro-teor-1514850254>. Acesso em: 3 nov. 2023.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário 1.307.334. **Migalhas**, 25 fev. 2022, São Paulo. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/3/D40748320D6372_votomoraes.pdf. Acesso em: 03 set. 2023.

VASCONCELOS, Rita de Cássia Corrêa de. **A impenhorabilidade do bem de família e as novas entidades familiares**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, v. 51

Agradecimentos

Agradeço, de maneira especial, a minha família, na pessoa do meu pai, que primeiramente me deu o dom da vida e de mim cuidou, me incentivando, para que eu assim pudesse ter a possibilidade de viver este e outros sonhos.

Agradeço, na pessoa da professora Caroline Lima Ferraz, da cátedra de Trabalho de Conclusão de Curso da instituição, os professores do Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos, que até aqui, com vasta capacidade, me instruíram tecnicamente, com paciência e dedicação.

Agradeço, também de maneira aquilatada, o professor Sérgio Murillo Miranda Coelho, que não só nessa dissertação, orientando-me, me ajudou, mas sobretudo ao longo do curso, para mim deixando exemplo de exímio profissionalismo a ser seguido, tal como os professores Rodrigo Costa Ribeiro e Gedeon Dias Ramos Júnior.