

**UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL - UNISC**  
**CURSO DE DIREITO**

Carolina Tainá Rachor

**A (IN)CONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO  
FIADOR, PREVISTA NO ARTIGO 3º, INCISO VII, DA LEI 8.009/90**

Santa Cruz do Sul  
2021

Carolina Tainá Rachor

**A (IN)CONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO  
FIADOR, PREVISTA NO ARTIGO 3º, INCISO VII, DA LEI 8.009/90**

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de  
Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul para  
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Jorge Renato dos Reis

Santa Cruz do Sul

2021

*Nunca deixe que lhe digam que não vale  
a pena acreditar no sonho que se tem,  
ou que seus planos nunca vão dar certo,  
ou que você nunca vai ser alguém [...]  
Confie em si mesmo  
Quem acredita sempre alcança*

*Renato Russo*

## AGRADECIMENTOS

Nunca as palavras de Isaac Newton fizeram tanto sentido como neste momento, pois, de fato, se pude ver mais longe, foi por estar de pé sobre os ombros de gigantes, que compartilharam de seu tempo, sabedoria e experiência para que conseguisse chegar até aqui.

Agradeço, primeiramente, aos meus pais, André e Neusa, que me ensinaram, desde cedo, a seguir minha intuição e buscar sempre mais. A eles, que não tiveram a oportunidade de estudar muito, mas que lutaram a vida inteira para bancar as passagens de ônibus e a alimentação fora de casa, a fim de que eu pudesse concluir o ensino fundamental, médio e superior em escola e universidade particulares, com bolsa. Esta conquista, sem dúvida alguma, também é deles, por terem me mostrado que a zona de conforto não deve ser o meu lugar ao céu, que o cansaço um dia me orgulharia, que sonhar vale a pena, que se preparar para tirar a média não é suficiente, que os desafios nos instigam a crescer, que o mundo é daqueles que se arriscam e que se tudo der errado, eles estarão lá para me acolher e me impulsionar, novamente, para frente.

Agradeço também aos meus avós, sempre muito carinhosos, que entenderam as ausências e me aconselharam a deixar a aprendizagem em primeiro plano. Em especial, ao meu avô Arenilo, que desde minha infância sonhou que eu cursasse Direito. Muito gratificante poder efetivar os desejos de quem tanto amamos.

Ao Luan, meu companheiro, advogado apaixonado pela profissão que escolheu, que está sempre ao meu lado, auxiliando no que pode, dividindo os momentos bons e ruins, acreditando no meu potencial e reforçando os estímulos quando o caminho parece árduo demais para ser suportado. A ele, que leu inúmeras vezes este trabalho, deu dicas, apontou equívocos, buscou livros na biblioteca da universidade e me acompanhou nas noites em claro, enquanto escrevia. Agradeço por tudo que fez e continua fazendo, todos os dias, por mim.

Aos demais familiares, padrinhos e amigos, pela paciência e pelos conselhos valiosos. Agradeço, de forma singular, a Leticia, grata surpresa do destino, que reservou para a segunda metade da graduação uma grande amizade; e ao Maurício, dupla do estágio obrigatório junto ao Gabinete de Assistência Judiciária Gratuita da UNISC e amigo para todas as horas.

Não poderia deixar de agradecer aos professores da Universidade de Santa Cruz

do Sul e aos profissionais da Defensoria Pública de Vera Cruz, do Ministério Público de Santa Cruz do Sul e do Gabinete da 3ª Vara Cível de Santa Cruz do Sul, por terem me propiciado a experiência de estagiar, de forma não obrigatória, nestes três órgãos. De fato, são estes os responsáveis por grande parte do conhecimento jurídico que adquiri.

Ademais, agradeço ao meu orientador, Professor Dr. Jorge Renato dos Reis, não somente por ter exercido sua função com maestria, mas também por ter se tornado fonte de inspiração. Agradeço, genuinamente, por ter emprestado diversas obras suas para a conclusão desta monografia, por ter me convidado para participar do seu grupo de pesquisa, por ter me concedido a oportunidade de ser sua bolsista de iniciação científica e, a partir disto, de apresentar trabalhos em eventos e de publicar artigos em livros ainda na graduação.

## RESUMO

O presente trabalho monográfico visa analisar se a penhora do bem de família do fiador locatício afronta os princípios fundamentais do direito à moradia e da dignidade humana e, portanto, objetiva verificar a constitucionalidade do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, à luz da pesquisa bibliográfica, com exploração doutrinária e jurisprudencial. Nesse contexto, pretende-se enfrentar o seguinte questionamento: É constitucional a constrição do único imóvel do fiador, utilizado como residência da sua entidade familiar, diante do inadimplemento, pelo inquilino, do contrato de locação? Para dar conta dessa tarefa, utiliza-se o método de abordagem hipotético dedutivo, através do levantamento de duas hipóteses, que serão falseadas para fins de obter resposta ao problema, sendo a primeira delas, de constitucionalidade do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, e a segunda, de inconstitucionalidade do referido dispositivo legal. É de fundamental importância o estudo da matéria, visto que a proibição da constrição pode levar à exigência de critérios mais rigorosos para perfectibilizar a locação, o que arriscaria inviabilizá-la, tendo em vista que a fiança é a garantia mais usual e menos onerosa para as partes. Por outro lado, a possibilidade de penhorar o bem de família significa beneficiar mais o devedor, em depreciação do fiador, e violação de preceitos constitucionais.

Palavras-chave: Bem de família. Fiança. Locação. Penhora.

## **ABSTRACT**

The present monographic work aims to analyze whether the attachment of the tenant guarantor's family property violates the fundamental principles of the right to housing and human dignity and, therefore, aims to verify the constitutionality of article 3, item VII, of Law 8.009/90, to light of bibliographic research, with doctrinal and jurisprudential exploration. In this context, we intend to address the following question: Is the constitution of the guarantor's only property used as the residence of his family entity constitutional, given the tenant's default on the lease? To take care of this task, the deductive hypothetical approach method is used, by raising two hypotheses, which will be falsified in order to obtain an answer to the problem, the first of which is constitutionality of article 3, item VII, of the Law 8.009/90, and the second, unconstitutionality of the referred legal provision. The study of the matter is of fundamental importance, since the prohibition of constriction may lead to the requirement of more rigorous criteria to perfect the lease, which would risk making it unfeasible, given that the guarantee is the most usual and least onerous guarantee for the parts. On the other hand, the possibility of pledging the family property means benefiting the debtor more, in depreciation of the guarantor, and violation of constitutional precepts.

Keywords: Family good. Bail. Location. Garnishment.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>08</b>
<b>2</b>	<b>A REGULAÇÃO DA FIANÇA LOCATÍCIA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO URBANA E NA LEI 8.245/91.....</b>	<b>10</b>
2.1	A locação urbana.....	10
2.2	As garantias locatícias.....	17
2.3	A fiança locatícia.....	22
<b>3</b>	<b>O BEM DE FAMÍLIA COMO CONDIÇÃO DOS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DO DIREITO À MORADIA E DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA.....</b>	<b>27</b>
3.1	O direito à moradia.....	27
3.2	A dignidade da pessoa humana.....	32
3.3	O bem de família.....	38
<b>4</b>	<b>ANÁLISE JURISPRUDENCIAL A RESPEITO DA (IN)CONSTITUCIONALIDADE DO ARTIGO 3º, INCISO VII, DA LEI 8.009/90.....</b>	<b>43</b>
4.1	A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.....	45
4.2	A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.....	49
4.3	A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.....	51
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>56</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>59</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Por muitos anos não era conferida guarida, pelo ordenamento jurídico, à moradia, que acabava, muitas vezes, respondendo pelos débitos dos proprietários e ocasionando o desamparo de inúmeras famílias. Nesse passo, a Lei 8.009, denominada Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família, promulgada em 1990, adveio como uma forma de resguardar interesses que não estão relacionados ao patrimônio, mas sim à dignidade humana, assegurada com a proteção à residência familiar de eventuais problemas financeiros.

Contudo, logo após, em 1991, com a publicação da nova Lei do Inquilinato – Lei 8.245, foi criado o inciso VII ao artigo 3º da Lei 8.009/90, que excetuou a penhora do bem de família do fiador locatício da regra geral prevista por esta Lei 8.009/90. Assim, o presente trabalho monográfico versa sobre a possível afronta aos direitos fundamentais da pessoa humana, previstos na Constituição Federal brasileira, datada em 1988, em especial o direito à moradia e, em consequência, a própria dignidade da pessoa humana, princípio matriz da Magna Carta e de todo o sistema jurídico pátrio.

Objetiva-se verificar se o referido dispositivo legal, ou seja, a exceção contida no inciso VII, do artigo 3º, da Lei 8.009/90, que excepcionaliza a regra da impenhorabilidade do bem de família para o fiador locatício, é, ou não, constitucional, de forma que a principal questão a ser respondida é se diante da normatividade dos princípios constitucionais do direito à moradia e, muito especialmente, da dignidade da pessoa humana, a penhora do único imóvel do fiador, que garante contrato de locação com o seu único bem imóvel, está em conformidade com a Constituição Federal.

O método de abordagem utilizado para a concretização da pesquisa é o hipotético dedutivo, através do levantamento de duas hipóteses, que serão falseadas para fins de obter resposta ao problema, sendo a primeira delas, de constitucionalidade do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, e a segunda, de inconstitucionalidade desta previsão legal, enquanto a técnica de pesquisa empregada será a bibliográfica, uma vez que a exploração da temática ocorrerá através de doutrinas, artigos e julgados.

Dessa forma, no primeiro capítulo, serão investigadas as questões conceituais sobre os pactos de locação residencial urbana, bem como escrutinadas as garantias locatícias previstas na legislação brasileira contemporânea, sobretudo o contrato de

fiança.

No segundo capítulo, será analisado o bem de família sob a ótica dos princípios constitucionais do direito à moradia e da dignidade humana.

Por fim, no terceiro capítulo, será averiguada a constitucionalidade, ou não, do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, de acordo com a jurisprudência e doutrina pátrias.

O estudo do tema em comento é de fundamental importância, visto que uma parcela significativa da população não possui condição financeira para adquirir um bem imóvel, carecendo da locação para ter um lar, instalar seu empreendimento comercial ou até mesmo passar as férias. Assim sendo, o percentual de imóveis locados no Brasil alcança 18,3% do total de imóveis existentes, o equivalente a 13,3 milhões de pessoas, de acordo com a pesquisa realizada em 2019 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e publicada em 2020 pelo sítio Agência Brasil (AGÊNCIA BRASIL, 2020, <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-05/maioria-dos-brasileiros-mora-em-casa-e-e-dona-do-imovel-mostra-ibge>).

Nesse passo, a fiança locatícia que, em regra, não possui custo e é de conhecimento popular, serve de facilitação à locação e, em consequência, à moradia familiar.

De igual maneira, inúmeros locadores utilizam os aluguéis como fonte única e/ou complementar de subsistência e, portanto, necessitam de uma garantia para suas locações. Assim, a garantia locatícia da fiança, por ser popular e, em regra, sem custo, como mencionado, permite essa salvaguarda.

Logo, as disposições legais e as decisões judiciais que dizem respeito ao dilema afetam diretamente os sujeitos envolvidos, e não apenas sob o ponto de vista financeiro, pois a efetivação do direito à moradia assegura a dignidade humana.

## **2 A REGULAÇÃO DA FIANÇA LOCATÍCIA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO URBANA E NA LEI 8.245/91**

O contrato de locação é um dos mais importantes e populares pactos do ordenamento jurídico brasileiro, muito especialmente porque existe uma grande preocupação social com a moradia, ainda que não somente os bens imóveis possam ser objeto da referida espécie contratual.

Nesse sentido, a locação urbana é responsável não só pela garantia do direito à moradia de uma parte importante da população brasileira, a qual não dispõe de casa própria e reside em área urbanizada para ter acesso ao trabalho, mas também por proporcionar que empresas que não desfrutam de receita suficiente para adquirir um bem, possuam uma sede física, desenvolvam-se e gerem riqueza.

Portanto, a fim de viabilizar a análise acerca das formas de garantias locatícias, muito especialmente da fiança locatícia, e da possibilidade, ou não, da penhora do bem de família do fiador, faz-se necessária a conceituação do instituto da locação.

### **2.1 A locação urbana**

O contrato de locação, nos termos do artigo 565 do Código Civil (CC), é entabulado quando uma das partes, denominada locadora, cede à outra, intitulada locatária, o uso e o gozo de coisa não fungível, temporariamente, mediante o pagamento de aluguel.

Referido pacto vem regulamentado pelo Código Civil, no que diz respeito aos bens móveis e aos imóveis não regulados pela Lei 8.245/91, nos termos do artigo primeiro desta legislação. Já a locação dos imóveis rurais, ou seja, aqueles destinados às atividades rurais, é disciplinada pelo Estatuto da Terra, Lei 4.504/64, e pelo seu decreto regulamentador, Decreto 59.566/66. Os imóveis urbanos, ou seja, aqueles que por exclusão não são considerados de destinação rural, são guiados pela Lei do Inquilinato, a já mencionada Lei 8.245/91.

Os imóveis urbanos e rurais são distinguidos de acordo com três características principais, quais sejam: destinação, localização e dimensão. A importância da definição dos dois últimos critérios está ligada diretamente com o imposto a ser tributado, haja vista que, na hipótese de ser imóvel urbano, será cobrado o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), e ao imóvel rural incidirá o Imposto Territorial Rural

(ITR), enquanto que a destinação determina o tipo de contrato locatício e sua previsão legal. Venosa (2020, p. 22) destaca que:

A tendência é de ser considerado urbano o imóvel de acordo com sua destinação, e não conforme sua localização. O critério vazado em fixação de zona urbana e zona rural em cada município pode dar margem a desajustes. [...] Assim, deve ser considerado como prédio urbano aquele que, embora situado em zona rural, destina-se à habitação ou ao comércio.

Considerando as especificidades da vida nas cidades e do dia a dia em meio ao campo, surgiu a necessidade de prever regramentos em legislações diferentes para os imóveis localizados nas zonas urbana e rural. Nesse sentido, nas locações de imóveis rurais são observadas questões relacionadas com o plantio e a colheita, enquanto que nas locações de imóveis urbanos a maior preocupação reside na viabilidade da prorrogação do prazo contratual, inclusive por mais de 30 meses (USTÁRROZ, 2015, p. 86).

O instituto da locação, na forma que é conhecido atualmente, possui grande influência do Direito Romano, que apontava três modalidades de *locatio conductio*, a saber: locação de coisas (*locatio conductio rerum*), em que um indivíduo cobrava determinada retribuição pelo uso de um bem infungível; locação de serviços (*locatio conductio operarum*), quando alguém recebia pagamento pela prestação de um serviço, independente do resultado; e locação de obra (*locatio conductio operis*), quando uma obra era efetuada em troca do recebimento de um preço (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 155-156).

Ao longo do tempo a antiga classificação romana foi sendo modificada, de modo que a locação de obra passou a ser denominada empreitada e a locação de serviços resultou no contrato de prestação de serviços, destinado tão somente aos trabalhadores autônomos, pois muitos regramentos próprios para os empregados subordinados foram definidos em legislação especial (VENOSA, 2014, p. 139).

Assim, pelo Código Civil vigente, percebe-se que a intenção do legislador foi justamente restringir o contrato de locação, para que passasse a versar apenas sobre coisas, até mesmo para que estas não sejam equiparadas ao trabalho humano.

A locação pode ser de coisa móvel ou imóvel, desde que infungível, pois não pode ser substituída por outra de mesma espécie (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 162). Logo, “através da locação, ocorre a cessão temporária e onerosa do uso e do gozo do bem. Na estrutura deste tipo contratual, o mesmo bem locado deve

ser restituído ao final do contrato” (USTÁRROZ, 2015, p. 86).

Gonçalves (2015, p. 309) discorre que a natureza jurídica do pacto locatício é bilateral ou sinalagmática, porque abarca prestações recíprocas; onerosa, pois a obrigação de uma das partes equivale à prestação que a outra lhe faz; consensual, tendo em vista que somente se aperfeiçoa com o acordo de vontades das partes; comutativa, já que não envolve risco; não solene, considerando que a forma é livre; e de trato sucessivo, haja vista que as prestações são periódicas, não extinguindo com o pagamento.

Venosa (2014, p. 141) entende que, por se tratar de direito obrigacional, a entrega do bem locado não é indispensável à configuração da locação. Deste modo, “o locador obriga-se a ceder a coisa, mas a tradição não é essencial ao negócio, porque não se trata de contrato real”.

Sobre a execução continuada, Ustárróz (2015, p. 88) leciona que, em um pacto locatício, possivelmente serão necessários ajustes com o transcurso do tempo da contratação, diante das eventuais mudanças em relação ao objeto ou ao preço, “[...] especialmente em locações celebradas por prazos extensos, em que o valor de mercado do bem sofra grandes alterações”.

Por ser o contrato sinalagmático é que são conferidos direitos e deveres tanto para o locador, de acordo com o artigo 22<sup>1</sup> da Lei nº 8.245/91, quanto para o locatário,

---

<sup>1</sup> Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
  - II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
  - III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
  - IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
  - V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
  - VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
  - VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
  - VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
  - IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
  - X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.
- Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

forte no artigo 23<sup>2</sup> do mesmo diploma legal. Ou seja, ao passo em que uma das partes concede o bem para terceiro utilizar temporariamente, a outra arca com o ônus de determinada retribuição em favor do proprietário e/ou titular do domínio.

Dentre os direitos do locatário, cumpre salientar que se eventualmente o locador pretender alienar o imóvel, independentemente se a locação possuir fins residenciais ou mercantis, o inquilino terá preferência, nas mesmas condições que seriam

---

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

<sup>2</sup> Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

(BRASIL, 1991, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm))

concedidas para outrem, devendo o locador notificar o locatário do interesse, mencionando todas as condições do negócio, nos exatos termos do artigo 27<sup>3</sup> da Lei 8.245/91. Venosa (2014, p. 182) refere que “a lei visa não só diminuir os riscos de uma venda simulada, que pode fazer romper a locação, como também facilitar a permanência do locatário no imóvel, sua moradia ou seu comércio”.

De acordo com o artigo 35<sup>4</sup> da Lei do Inquilinato, as despesas com obras ou reformas realizadas no imóvel alugado, pelo locatário, para fins de manutenção e/ou conservação, mesmo sem consentimento do locador, ou aumento da utilidade da coisa, desde que com anuência do locador, devem ser ressarcidas, possibilitando o direito de retenção. Carnacchioni (2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>) explica que “no caso das benfeitorias necessárias, o direito de retenção independe de qualquer autorização do locador, pois tais benfeitorias teriam de ser realizadas de qualquer forma, ainda que o bem estivesse na posse do locador”.

Venosa (2014, p. 141) ressalta que o pagamento de retribuição, pelo locatário, denomina-se aluguel, que é uma peculiaridade do pacto em certame, pois se não adimplido pode ocasionar a extinção do contrato, através da ação de despejo por falta de pagamento. Nesse passo, a locação “é onerosa porque importa em vantagem e sacrifício para as partes. Se a cessão da coisa é gratuita, tipifica-se como comodato”. Ainda, destaca que não existe normativa taxativa para tal pagamento ocorrer somente em dinheiro, nem mesmo quanto à periodicidade:

O preço, aluguel ou aluguer é essencial neste contrato. Mais comum que seja fixado em dinheiro e pago periodicamente, por semana, mês, bimestre etc. Nada impede, embora não seja usual, que seja pago de uma só vez por todo o período da locação, bem como seja constituído de outra espécie que não dinheiro, mas sempre redutível a um valor. O aluguel é devido durante o tempo em que a coisa estiver à disposição do locatário, ainda que dela não se utilize (VENOSA, 2014, p. 143).

---

<sup>3</sup> Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

(BRASIL, 1991, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm))

<sup>4</sup> Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

(BRASIL, 1991, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm))

Sobre a morte do locador e do locatário, o artigo 10 da Lei 8.245/91 é categórico no sentido de que a locação se transmite para a sucessão, que acaba se sub-rogando nos direitos e deveres do extinto, enquanto o artigo 11 da mesma legislação elenca quais pessoas podem suceder o inquilino. Nas palavras de Tartuce (2020, p. 1113), “morrendo o locador ou o locatário, transfere-se a locação a seus herdeiros, o que comprova que o contrato não tem natureza personalíssima ou *intuitu personae* no que se refere à questão sucessória”.

Situação semelhante ocorre na hipótese de separação do casal que habitava o imóvel locado, haja vista que o artigo 12 da Lei do Inquilinato protege o núcleo familiar ao permitir que o contrato prossiga de forma automática com o cônjuge que permanecer na moradia, desde que este assuma o pagamento do aluguel e dos demais encargos do pacto, cabendo ao locatário comunicar a situação ao locador e ao fiador, caso a locação esteja garantida por contrato acessório de fiança (CARNACCHIONI, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

Também acontece a substituição dos sujeitos da relação contratual nas hipóteses de empréstimo, cessão e sublocação, que não se confundem, malgrado em todas estas situações seja necessária a autorização expressa do locador, forte no artigo 13 da Lei do Inquilinato. A cessão do contrato ocorre quando o locatário, denominado cedente, retira-se do liame, permanecendo o terceiro, cessionário, na condição de locatário, e o locador, na condição de cedido. Já na sublocação, o locatário oferta o bem locado à terceiro, em um contrato de locação em apartado, acessório, que permanece vinculado ao primeiro, principal, de sorte que se o pacto principal for extinto, extinguir-se-á o acessório também (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 192-194). Ou seja, na sublocação “[...] o locatário continua obrigado pelo contrato celebrado com o locador. Na cessão da locação, desaparece a responsabilidade do cedente, que se transmite ao cessionário, com o qual, daí por diante, se entenderá o locador” (GONÇALVES, 2015, p. 323).

No que tange ao contrato de locação de imóvel urbano, objeto do presente estudo, o prazo de contratação “pode ser determinado ou indeterminado, dependendo do que se fixar no instrumento. No silêncio das partes, deve-se concluir que o prazo é indeterminado” (TARTUCE, 2020, p. 1109). Ademais, se fixado prazo igual ou superior a dez anos, a eficácia do pacto dependerá da anuência dos cônjuges das partes, conforme dispõe o artigo 3º da Lei 8.245/91, sob pena de não produzir efeitos em relação ao cônjuge que não assentiu com o tempo fixado (MONTEIRO FILHO, 2017,

<https://proview.thomsonreuters.com/>).

Aliás, se travado tempo determinado em contrato locatício, este cessará de pleno direito no término do prazo, conforme preceitua o artigo 46 da Lei do Inquilinato, independentemente de notificação. As únicas exceções previstas para o locador reaver o imóvel durante o prazo estipulado encontram-se expressas no artigo 9º da Lei do Inquilinato. Da mesma forma, o locatário somente poderá desocupá-lo no prazo contratual se arcar com a cláusula penal compensatória, conforme determina o artigo 4º da Lei 8.245/91, salvo casos de transferência por motivo de serviço. No entanto, se a locação for firmada por tempo indeterminado, ou passar a vigorar por tempo indeterminado, uma vez vencido o prazo contratual e mantido o pacto locatício entre as partes contratantes, o artigo 6º da Lei do Inquilinato prevê que o locatário deverá avisar, por escrito, o locador, com trinta dias de antecedência, a intenção de desocupar o imóvel, sob pena de arcar com o aluguel correspondente ao período do aviso prévio.

Se a locação é destinada para fins não residenciais, na modalidade *built to suit*, isto é, quando a construção ou vultosa reforma do imóvel urbano for realizada sob encomenda do locatário, de acordo com a atividade empresarial a ser desenvolvida no local, as partes podem livremente dispor sobre as cláusulas contratuais, de modo que a proteção ao inquilino, conferida pela Lei 8.245/91, é afastada, de acordo com o artigo 54-A do mesmo diploma legal.

Portanto, na hipótese de devolução do bem antes do prazo contratado, “o locatário não terá direito à redução proporcional da multa, justamente por conta dos investimentos realizados pelo locador para atender a interesse daquele locatário específico” (CARNACCHIONI, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

Para as situações em que violados os pactos e/ou quando há necessidade de reavê-los, o artigo 58 da Lei do Inquilinato previu quatro ações locatícias que podem ser ajuizadas, quais sejam: despejo, consignação em pagamento de aluguel, revisional de aluguel e renovatória de locação.

Merece registro que a locação de imóvel urbano não contempla apenas a locação residencial, mas também a locação não residencial, destinada para os fins comerciais, industriais, de serviços, entre outros tanto, bem como a locação para temporada (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 166), que por ser contrato de curta duração e estipulado por prazo não superior a noventa dias, permite que o pagamento seja exigido antecipadamente, observada a necessidade de contrato

escrito, ainda que seja tão somente simples recibo mencionando a natureza do pacto e a sua finalidade (VENOSA, 2014, p. 159).

O imóvel urbano será sempre caracterizado por exclusão, isto é, não havendo destinação rural, será urbano:

[...] Se o imóvel for destinado para a residência, indústria, comércio ou prestações de serviços, será regido pela lei especial. Se for destinado para outros fins, caso da agricultura, a pecuária e o extrativismo pode incidir o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) ou o Código Civil (TARTUCE, 2020, p. 1108)

O artigo 1º, § único da Lei 8.245/91, ressalva que as locações de imóveis de propriedade da União, dos Estados, Municípios, das autarquias e fundações públicas, assim como os *apart-hotéis*, as vagas autônomas de garagem, os espaços para estacionamento de veículos e os destinados à publicidade serão reguladas pelo Código Civil e pelas legislações especiais.

## 2.2 As garantias locatícias

Nas palavras de Venosa (2020, p. 20), a atual legislação do inquilinato é resultado dos embates que por muitos anos perduraram entre proprietários e locatários, que estavam em desequilíbrio:

[...] mostrava-se grande o desestímulo à construção de novos imóveis destinados à locação, tantas as mordças impostas aos proprietários e locadores em geral, enaltecendo aparentes direitos dos inquilinos. De outro lado, era aflitiva a situação de quem necessitava de imóvel para alugar, principalmente para moradia, tendo em vista o desequilíbrio de preços de locação.

Nesse sentido, a Lei 8.245/91 visa proteger os inquilinos, em detrimento dos direitos da propriedade, principalmente pelo fato de que a maior parte da sociedade não detém condições financeiras para adquirir um imóvel.

Com o decorrer do tempo a referida proteção acaba provocando efeito rebote, pois de tão prejudicado, o proprietário e/ou detentor de capital para investir decide não construir ou adquirir mais imóveis, o que pode acarretar em disparo das médias de preços de aluguéis e, conseqüentemente, problemas relacionados a moradia (VENOSA, 2020, p. 21).

Assim, objetivando maior segurança aos contratantes e efetividade aos

contratos, o legislador da atual Lei do Inquilinato, entre outras tantas medidas buscando o equilíbrio contratual, previu diversas modalidades de garantias, elencadas no artigo 37 da Lei 8.245-91. Veja-se que as garantias, que protegem o locador de eventual inadimplemento dos aluguéis e demais encargos, por parte do locatário, estão definidas justamente na legislação que visa o acolhimento do inquilino, de modo que é possível perceber a tentativa de nivelamento da relação entre as partes.

Segundo Souza (2020, p. 192), as garantias são instrumentos cujo objetivo é evitar a inadimplência do devedor. No entanto, é preciso observar que “[...] não há garantia absoluta, que torne o locador imune a riscos. O que se pode fazer é reduzi-los ao máximo possível, mas jamais eliminá-los”.

As obrigações de garantia podem ser exigidas pelo locador, porém “o contrato de locação não pode ostentar mais do que uma das modalidades de garantia, sob pena de nulidade” (CARNACCHIONI, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>). Por esse ângulo, Atui (2016, p. 108) ressalta que se o referido dispositivo legal for violado, poderá o credor ser penalizado nas esferas cível e criminal, porquanto se “[...] não existisse mencionada proibição, o locador poderia exigir garantias paralelas às taxadas no art. 37, impondo certo ônus ao locatário e causando dificuldades na locação, com reflexos negativos ao próprio mercado da locação imobiliária”.

Por força do artigo 39 da Lei do Inquilinato, as garantias perduram até a devolução do imóvel ao locador, ao final do prazo entabulado, e mesmo que eventualmente o contrato tenha sido prorrogado por tempo indeterminado (MELLO, 2018, p. 160).

Além do mais, as garantias são acessórias, isto é, estão atreladas ao pacto principal, que é a locação, e não podem ser presumidas. Portanto, devem constar expressamente no mesmo instrumento contratual ou em contrato apartado (SOUZA, 2020, p. 192).

Dentre as garantias locatícias estão a caução, a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, o seguro fiança e a fiança (VENOSA, 2014, p. 185), “[...] elencadas em *numerus clausus*, não se admitindo qualquer outra, além das que estão referidas no artigo 37, sob pena de nulidade da cláusula” (SOUZA, 2020, p. 192).

As garantias locatícias podem ser divididas em duas espécies (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 588). A primeira delas é a real, na hipótese de quando o próprio devedor oferece um bem para responder pela obrigação, como a caução e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, e a segunda é a pessoal, pois

terceiro se disponibiliza para arcar com o débito, caso o devedor não o faça, a exemplo da fiança e do seguro fiança (SOUZA, 2020, p. 192).

A caução poderá incidir em bens móveis, imóveis, em dinheiro e sob títulos e ações. Por se tratar de garantia real, só terá efeito *erga omnes*, isto é, contra terceiros, com a tradição, para os bens móveis; com a averbação no Registro de Imóveis, quando se refere aos bens imóveis; e com o depósito, quando em dinheiro, limitado em três vezes o valor do aluguel, conforme determina o artigo 38, parágrafo 2º, da Lei do Inquilinato (VENOSA, 2020, p. 199). Recaindo sob títulos e ações, na hipótese de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras, deverá ser substituída, em 30 dias, forte no parágrafo 3º do mesmo dispositivo de lei.

Qualquer tipo de bem móvel poderá ser objeto de caução, equivalente ao penhor, a exemplo dos veículos, computadores, eletrodomésticos, joias, entre outros. Considerando a natureza da espécie de garantia, que só atinge sua finalidade com a tradição, deve o locatário entregar a coisa ao locador com o intuito de que se eventualmente restar inadimplente, o bem servirá como pagamento. Se, ao final do contrato principal, não subsistirem débitos, “a coisa dada em garantia é devolvida ao devedor, no mesmo estado em que a recebera o credor, que responderá pelos danos e deteriorações por ela sofridos, e decorrentes de culpa sua” (SOUZA, 2020, p. 194-195). A exceção a esta regra seria o penhor de veículos, no qual o veículo permanece na posse do devedor, ficando este como depositário do bem empenhado.

Quanto aos imóveis, a averbação da caução na matrícula garante a publicidade para terceiros de que aquele bem assegura uma hipoteca assumida pelo proprietário. Nesse sentido, na hipótese de alienação, o adquirente estará sujeito a suportar o risco de perder o bem em caso de inadimplemento, por parte do locatário (ATUI, 2016, p. 109), pois “[...] poderá o locador executar o bem, esteja nas mãos de quem seja, não ficando prejudicado pela alienação” (SOUZA, 2020, p. 197), dando azo, assim, a uma das principais características dos direitos reais que é o direito de sequela.

No que condiz à caução concedida por depósito, deverá permanecer em conta conjunta, de modo que o levantamento do valor só é permitido quando todos os titulares anuem, ou apenas o locatário, se comprovar a quitação (SOUZA, 2020, p. 198). Ao final, quando for extinto o contrato locatício, a monta será revertida ao depositante, inclusos os juros e correção monetária, devendo ser descontados apenas eventuais valores inadimplidos (MELLO, 2018, p. 158). Ocorre que diante do valor limite estabelecido pelo legislador, no patamar de três aluguéis, torna-se inócua a

garantia ante a dilação temporal das ações de despejo, que costumam levar mais de três meses, pois o devedor poderá permanecer no bem locado até o despacho judicial que determina a desocupação (ATUI, 2016, p. 111).

Souza (2020, p. 199) explica que uma vez ofertada a caução de títulos e ações, se sobrevier concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras, o locatário terá 30 dias para garantir o pacto locatício com outra modalidade de garantia, sob pena de incorrer em infração legal ou contratual e possibilitar o ajuizamento da ação de despejo. Sobre o instrumento, ainda destaca:

O locador, caucionado, é o credor das obrigações decorrentes do contrato de locação, e das quais o locatário é o devedor. Já os emitentes dos títulos são os devedores das obrigações pecuniárias por eles representadas, das quais o locatário, caucionante, é o credor.

A cessão de quotas de fundos de investimento prevê a viabilidade de o locatário transferir suas quotas, de forma temporária e enquanto vigorar o contrato locatício, ao locador, como forma de garantir o cumprimento de suas obrigações (SOUZA, 2020, p. 213), devendo ser registrada na companhia do administrador do fundo (ATUI, 2016, p. 121). Assim destaca Venosa (2020, p. 196):

A possibilidade de cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, trazida por lei mais recente, abre um leque maior de garantias à disposição das partes e insere o contrato de locação em importante segmento do universo financeiro.

Os fundos de investimento, controlados pelo Banco Central, permitem que o investidor aplique seus recursos financeiros, através de quotas, de sorte que a cotação pode variar para mais ou para menos, pois está diretamente atrelada com a economia (SOUZA, 2020, p. 213).

Na hipótese de inadimplemento, o locador poderá resgatar as quotas para fins de ser reembolsado pelos prejuízos daí decorrentes, devendo devolver os valores remanescentes ao locatário (SOUZA, 2020, p. 213). No entanto, “[...] para a execução da garantia, o débito contratual deve ser incontestável ou indiscutível. Do contrário, o credor fiduciário responderá por eventuais prejuízos causados ao fundo” (ATUI, 2016, p. 121).

Na chance de a locação ser encerrada e estar o inquilino em dia com suas obrigações, as referidas quotas retornam ao investidor, com todos os benefícios que

sobrevieram desde a época em que cedidas, devidamente incorporados (SOUZA, 2020, p. 213).

Por sua vez, o seguro de fiança, previsto pelos artigos 37, inciso III e 41, ambos da Lei 8.245/91, pode ser contratado por qualquer das partes (CARNACCHIONI, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>) e permite ao locador a garantia do prejuízo diante do inadimplemento do locatário, de forma totalitária, ou seja, inclusas as custas judiciais e os honorários advocatícios. Como regra geral, todas as garantias permanecem até a devolução do imóvel locado, no entanto o seguro pode ter limite temporal, desde que não restrita a extensão da cobertura da apólice (VENOSA, 2014, p. 187).

Mello (2018, p. 174) destaca que o seguro de fiança é uma das modalidades de locação que desobriga o locatário a procurar um fiador para assumir pacto assessorio de fiança, além de possibilitar a contratação de coberturas adicionais, que devem ser especificadas na apólice, como de danos materiais eventualmente causados ao imóvel locado, de multa por rescisão contratual, entre outros.

No seguro de fiança, o locador será o segurado enquanto o inquilino ocupará a posição de garantido. A partir da contratação, a seguradora garantirá o pagamento dos aluguéis, em favor do locador, mediante a satisfação do prêmio do seguro, pelo locatário (ATUI, 2016, p. 116), cabendo a ela verificar o cadastro do devedor antes de aprovar o pacto, ingressar com a ação de despejo e acompanhar a lide até a desocupação do bem, assim como arcar com o pagamento da retribuição e demais obrigações em favor do locador (SOUZA, 2020, p. 212). Destarte, o seguro de fiança tornou-se uma das modalidades de garantia contratual locatícia com menos riscos para ambas as partes.

Já a fiança, também conhecida como garantia fidejussória, que será aprofundada no próximo subcapítulo, é um contrato em que o fiador garante com o seu patrimônio ao credor mesmo sem existir uma dívida desde logo (TARTUCE, 2020, p. 1.261). Justamente pela maior acessibilidade, é a modalidade mais utilizada dentre as garantias locatícias (VENOSA, 2014, p. 186).

Outrossim, de acordo com o artigo 40 da Lei nº 8.245/91, e considerando que o pacto locatício é de trato sucessivo, isto é, exige pagamento periódico de aluguel, perdurando pelo tempo em que as partes bem entenderem, algumas adversidades podem ocorrer enquanto vigente o contrato. Nesse sentido, se a garantia locatícia ofertada enfraquecer ou acarretar maiores riscos ao locador, este poderá exigir a

substituição por outra modalidade de obrigação ou, tratando-se de fiança, caberá a reivindicação de novo fiador. Todavia, não poderá o locador recusar injustificadamente a substituição da espécie de garantia, caso o locatário esteja impossibilitado de indicar fiador diverso, tendo em vista que se trata de ato ilícito e abuso de direito (SOUZA, 2020, p. 206).

### **2.3 A fiança locatícia**

A fiança nada mais é do que um instrumento que visa garantir, através do patrimônio do fiador, o cumprimento da obrigação assumida pelo afiançado perante um credor, nos moldes do artigo 818 do Código Civil (VENOSA, 2014, p. 471). Para que possa ser provado, deve ser celebrado por escrito, em documento público ou particular; é personalíssimo, haja vista que baseado na confiança mútua entre as partes; é unilateral, porquanto gera encargos somente para uma das partes; e gratuito, de modo que costumeiramente o fiador não recebe nada em troca pelo favor prestado (MELLO, 2018, p. 165). Entretanto, afirma Gonçalves (2015, p. 560) que:

A gratuidade é uma das características da fiança, porque o fiador, em regra, auxilia o afiançado de favor, nada recebendo em troca. Mas pode a avença assumir caráter oneroso, quando o afiançado remunera o fiador pela fiança prestada, como acontece comumente no caso das fianças bancárias e mercantis e até mesmo entre particulares, como se verifica nos anúncios publicados em jornais.

Por se tratar de contrato personalíssimo, as obrigações decorrentes do pacto perduram tão somente até a morte do fiador. Porém, se constituído o débito antes da data do óbito, a responsabilidade é transmitida aos herdeiros até os limites da herança (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 591).

Considerando que a fiança é obrigação acessória, “depende da existência do contrato principal e tem sua execução subordinada ao não cumprimento deste, pelo devedor. Nula a obrigação principal, a fiança desaparece” (GONÇALVES, 2015, p. 558). No entanto, não é um contrato preliminar, e sim definitivo, mesmo que somente surta efeitos com o descumprimento das obrigações assumidas no pacto principal (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 590).

Nesse sentido, Atui (2016, p. 113) leciona que quando a fiança é escolhida como garantia de contrato locatício, habitualmente o locador analisa se o fiador selecionado

possui, de fato, bens e condições financeiras aptos a serem executados, caso o locatário deixe de satisfazer os aluguéis e demais encargos da locação.

O aval possui semelhanças com o instituto da fiança, pois também é uma garantia pessoal, mas é mecanismo do Direito Cambiário, restrito aos débitos regulados por este, que não precisa ser expresso em contrato e que gera sempre uma responsabilidade solidária (GONÇALVES, 2015, p. 558).

De acordo com Mello (2018, p. 165), o contrato de fiança implica em uma obrigação *sui generis*, isto é, existe responsabilidade, mas não uma prestação, pois o fiador ocupa a qualidade de terceiro interessado que somente será chamado para satisfazer eventual débito se o locatário não o fizer.

Quaisquer dívidas que ainda não foram extintas podem ser garantidas por fiança, inclusive as futuras. Nesse sentido, não necessariamente a garantia deva ser celebrada ao mesmo tempo do contrato principal, sendo permitida a formalização antecipada, concomitante e até mesmo após a oficialização da primeira obrigação. Quanto aos débitos porvir, o fiador somente poderá ser responsabilizado após a obrigação se tornar líquida e certa (VENOSA, 2014, p. 478).

Como característica interessante do instituto da fiança, pode-se mencionar a irrelevância da vontade do devedor, considerando que o próprio legislador civilista determinou, no artigo 820, que o pacto poderá ser firmado ainda que sem o seu consentimento ou até mesmo contra a sua vontade. Logo, vê-se que o contrato contempla duas relações jurídicas distintas, sendo a primeira interna, entre o fiador e o credor, e a outra externa, entre fiador e devedor (TARTUCE, 2015, p. 655).

Havendo qualquer dúvida contratual, não poderá a fiança ser interpretada de forma extensiva, por ser o fiador mais vulnerável e por se tratar de contrato benéfico, cujas cláusulas ambíguas não poderão prejudicá-lo (USTÁRROZ, 2015, p. 332):

Não se pode, assim, por analogia ampliar as obrigações do fiador, quer no tocante à sua extensão, quer no concernente à sua duração. Não deve compreender senão o que for expressamente declarado como seu objeto. Proclama, nessa linha, a Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça: “O fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 560).

Por óbvio, a fiança não pode superar o valor da obrigação principal pois, em caso contrário, estaria sendo permitido o enriquecimento ilícito do credor. Não obstante, poderá ser parcial, firmada com valor inferior ao entabulado no contrato principal

(GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 559), devendo, neste caso, ser noticiada a escolha do fiador em cláusula expressa no instrumento contratual (MELLO, 2018, p. 165). Ademais, se porventura não constar qualquer limite monetário no contrato, “[...] a fiança compreenderá todos os acessórios da dívida principal, inclusive despesas judiciais, desde a citação do fiador” (VENOSA, 2014, p. 478).

O contrato de fiança poderá ser entabulado com um ou mais fiadores. Havendo fiança coletiva, como regra, serão responsáveis de forma solidária por eventual inadimplência do afiançado (MELLO, 2018, p. 165). Entretanto, de acordo com o artigo 829 do Código Civil, se estes estipularem o benefício de divisão, responderão cada qual pelo seu quinhão, de forma parcial, até o limite da obrigação individual (VENOSA, 2014, p. 486).

Ademais, existindo pluralidade de fiadores, e apenas um quitar o débito do afiançado, este se sub-roga no direito do credor (MELLO, 2018, p. 165). Logo, poderá ingressar com ação regressiva contra os demais, objetivando reaver a monta relativa a obrigação que não lhe competia, inclusos eventuais prejuízos e perdas e danos que a satisfação integral da dívida lhe causou. Nada obstante, “não há sub-rogação se o pagamento feito pelo fiador foi com ânimo de doação, que depende de exame do caso concreto” (VENOSA, 2014, p. 488).

Como regra, qualquer pessoa capaz poderá prestar fiança, mas alguns critérios precisam ser respeitados e existem determinadas exceções. Nesse sentido, o analfabeto, o deficiente visual e o surdo-mudo com discernimento poderão ser fiadores, porém faz-se necessária a outorga de procuração por instrumento público ou escritura pública. A pessoa jurídica pode conceder fiança, já os mandatários necessitam de poderes expressos para tanto. Quanto ao pródigo, mesmo não perdendo totalmente sua capacidade, não poderá ser fiador porque seu curador não pode praticar atos que não sejam de mera administração. Os tutores e curadores, de forma geral, não podem anuir com o contrato de fiança, em nome de seus tutelados e curatelados, pois não existem vantagens a serem auferidas (VENOSA, 2014, p. 479).

Uma das principais restrições quanto aos requisitos da garantia diz respeito à ausência de legitimidade de um cônjuge prestar fiança sem a anuência do outro, exceto se o casamento tiver ocorrido sob o regime da separação absoluta de bens, nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil (ATUI, 2016, p. 115). Nessa perspectiva:

Quanto ao consentimento, este não se confunde com fiança conjunta. O cônjuge pode autorizar a fiança. Preenche-se deste modo a exigência legal, mas não há fiança de ambos: um cônjuge afiança e o outro simplesmente autoriza, não se convertendo em fiador. Os cônjuges podem, por outro lado, afiançar conjuntamente. Assim fazendo, ambos colocam-se como fiadores (VENOSA, 2014, p. 482)

De acordo com o artigo 827 do Código Civil, o fiador poderá exigir que primeiro sejam executados os bens do devedor. Todavia, suas alegações somente subsistirão se expressamente não renunciou ao benefício de ordem, concordou em ser devedor principal ou se obrigou como pagador solidário ou, ainda, se o próprio devedor não está insolvente (VENOSA, 2014, p. 484).

O benefício de ordem pode ser conceituado como a “[...] prerrogativa, conferida ao fiador, de exigir que os bens do devedor principal sejam executados antes dos seus” (GONÇALVES, 2015, p. 567). Da mesma forma, Atui (2016, p. 114) leciona que a benesse “permite ao fiador se socorrer do direito de ele mesmo nomear bens do afiançado para constrição judicial na execução”. Contudo:

Na prática são raros os casos em que o devedor pode invocar tal benefício, tendo em vista que se difundiu a praxe de o credor exigir que o fiador se obrigue como principal pagador, vindo mesmo expressa nos contratos de locação, por exemplo, cláusula desse teor (GONÇALVES, 2015, p. 567).

A fiança possui três espécies: convencional, legal e judicial (GONÇALVES, 2015, p. 561). Na primeira, o contrato decorre do próprio acordo de vontades, através de convenção escrita, enquanto que na segunda sobrevém de determinação legal para alguns atos ou atividades. Já a última, será imposta pelo magistrado, a pedido das partes ou de ofício (VENOSA, 2014, p. 476).

Ainda, em benefício do credor é permitida a subfiança, isto é, a estipulação de nova fiança para a hipótese de insolvência do primeiro fiador. O instituto visa assegurar ainda mais o adimplemento do contrato principal, pois caso o fiador não possua recursos financeiros e/ou patrimônio para arcar com o débito deixado pelo devedor, o abonador, que é “[...] aquele que assegura o cumprimento da prestação por parte do fiador”, deverá quitar a dívida (USTÁRROZ, 2015, p. 337-338).

São variadas as formas de extinção da fiança, seja com o pagamento ou a novação da obrigação principal, seja com a chegada do termo final, sejam as hipóteses previstas nos artigos 838 e 839 do Código Civil ou com a exoneração, por parte do fiador (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 622-625).

Muito embora o artigo 39 da Lei 8.245/91 preveja que as garantias locatícias se estendem até a devolução do imóvel, o artigo 835 do Código Civil definiu que o fiador poderá se exonerar da obrigação assumida com o contrato de fiança quando o pacto locatício principal passar a vigorar por prazo indeterminado, desde que notifique o credor e permaneça submetido aos efeitos da fiança durante sessenta dias, a contar da comunicação. Destarte, considerando que a fiança deve ser sempre interpretada de forma restritiva, em favor do fiador, o legislador do Código Civil de 2.002 entendeu que este não deve ser compelido a se responsabilizar por um contrato que não possui mais prazo para se findar (SOUZA, 2020, p. 201).

Ustarróz (2015, p. 330) assegura que os benefícios da fiança locatícia são todos do afiançado, haja vista que mesmo se tratando de contrato benéfico, que deve ser analisado sob a ótica do fiador, este colocará em xeque o seu patrimônio diante de eventual inadimplência do locatário, apenas para ajudá-lo na realização do contrato. Por esta razão é que, na grande maioria das vezes, diante das preocupantes consequências da referida garantia, somente um sujeito muito próximo assume o risco de perder algum bem, como por exemplo o bem de família, ante a exceção prevista no art. 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, em caso de descumprimento de obrigações de terceiro, firmadas no contrato principal.

A fiança, portanto, é uma das garantias mais populares por conta de sua praticidade e do baixo custo, muito embora não seja a espécie mais segura, tanto para o credor quanto para o fiador.

### **3 O BEM DE FAMÍLIA COMO CONDIÇÃO DOS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DO DIREITO À MORADIA E DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA**

O direito à moradia e a dignidade da pessoa humana são reconhecidos e positivados pela Constituição Federal de 1988. No entanto, a ausência de moradia digna para todos continua sendo um problema no país, o que determina a não observância do direito à dignidade, que deveria ser assegurado pelas legislações infraconstitucionais que, por sua vez, deveriam observar a Magna Carta.

Nesse contexto, o presente capítulo visa discorrer acerca da proteção ao bem de família sob a ótica da efetivação do direito à moradia, previsto na Constituição Federal, e, conseqüentemente, da garantia do princípio constitucional da dignidade humana.

#### **3.1 O direito à moradia**

Os direitos previstos pelo artigo 5º da Constituição Federal (CF) não são os únicos fundamentais e, nem mesmo, os mais valiosos do ordenamento jurídico. Em verdade, os direitos econômicos, sociais e culturais possuem igual importância, pois destinados a assegurar a vida digna, de modo que também devem ser considerados fundamentais, tanto no sentido formal, já que estão presentes na norma constitucional, quanto material, considerando que devem ser relacionados diretamente com o princípio da dignidade da pessoa humana (MARMELSTEIN, 2018, p. 195-196).

Tratando-se de direito fundamental, o direito à moradia possui dupla natureza, sendo ela, em um primeiro momento, negativa, no âmbito da impossibilidade de privar alguém de possuir uma moradia digna, a exemplo da regra geral prevista pela Lei nº. 8009/90, e, por outro lado, positiva, quanto às medidas de proteção com cunho organizatório e procedimental, como o Estatuto da Cidade, que indiretamente contribuiu à garantia e operacionalização do referido direito social (MENDES; BRANCO, 2018, p. 714).

O direito à moradia está associado com a pessoa e com os direitos de personalidade, enquanto que o direito à habitação diz respeito às questões patrimoniais. Nesse sentido, diante da correlação com o princípio fundamental da dignidade da pessoa humana, o direito à moradia deve ser analisado sob a seguinte

ótica: não basta somente garantir a propriedade, haja vista que necessariamente esta propriedade deve possuir uma moradia com condições adequadas para a existência humana (PANSIERI, 2019, p. 21).

Embora a primeira Constituição Federal brasileira que resguardou os direitos sociais tenha sido a de 1934 (TUTIKIAN, 2008, p. 17), por muito tempo o Brasil foi totalmente omissivo em relação à falta de moradia digna para um grande percentual da sociedade, porquanto foi tão somente com o advento da Emenda Constitucional nº 26/2.000 que o artigo 6<sup>o</sup> foi alterado e incorporou o direito à moradia no rol de direitos sociais que devem ser proporcionados pelo Estado para todos os cidadãos. Antes disto, “aparecia apenas como componente secundário de diversos outros institutos” (PANSIERI, 2019, p. 33).

Com a Primeira Guerra Mundial, os pensadores liberais ponderaram que o antigo modelo de Estado, extremamente negativo, não iria conseguir atender aos anseios dos miseráveis, que suplicavam por uma postura mais positiva, justamente para modificar o lema utópico de que todos eram iguais. Nesse sentido, surgiu uma grande batalha pelo denominado “Constitucionalismo Social”, marcado pelas primeiras constituições estrangeiras que dispuseram a respeito do direito à moradia (NUNES JUNIOR, 2018, <https://proview.thomsonreuters.com/>):

Foram as Constituições Mexicana de 1917 e a de Weimar em 1919 que redefiniram a relação entre Estado e Cidadãos, com objetivo de criar a igualdade real ou material, em que todos poderiam ter a possibilidade de participação e de utilização dos mesmos bens sociais postos à disposição. A busca da igualdade material é o elemento qualificador dessa dimensão. Nessas constituições é que surgem as primeiras menções à ideia de função social da propriedade que podem ser entendidas como correlatas à moradia (PANSIERI, 2019, p. 31).

Não obstante, foi tão somente em 1948, com o artigo XXV da Declaração Universal dos Direitos Humanos, que a moradia foi reconhecida como direito de todos. A partir deste momento os tratados internacionais de direitos humanos passaram a prevê-la, como o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, de 1966, ratificado pelo Brasil (SARLET, 2009-2010, p. 10).

Logo, os direitos de segunda dimensão, denominados direitos fundamentais

---

<sup>5</sup> Art. 6<sup>o</sup> São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.  
(BRASIL, 1988, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)).

sociais, “nascem do antiliberalismo, sobretudo no século XX, vinculados ao ideal de Estado Social e intimamente ligados ao princípio da igualdade” (PANSIERI, 2019, p. 31), compondo a listagem de objetivos estatais, uma vez que somente pela realização destes direitos prestacionais é que as incumbências exigidas pelo constituinte teriam efetividade (PANSIERI, 2019, p. 76):

[...] O reconhecimento desses direitos parte da ideia de que, sem as condições básicas de vida, a liberdade é uma fórmula vazia. Afinal, liberdade não é só a ausência de constrangimentos externos à ação do agente, mas também a possibilidade real de agir, de fazer escolhas e de viver de acordo com elas (MARMELSTEIN, 2018, p. 48)

A segunda geração (ou dimensão) de direitos fundamentais possui ligação tênue com a Revolução Industrial, frente ao intenso descontentamento da classe trabalhadora, que laborava sob circunstâncias desumanas, sem férias, limitação de jornada, regularização salarial e descanso semanal, para custear o luxo da burguesia (MARMELSTEIN, 2018, p. 46). Por esse ângulo, com o intuito de frear a pressão social, foram concedidas melhores condições de trabalho, assim como uma série de outros direitos voltados ao bem-estar social (PANSIERI, 2019, p. 31).

Nessa perspectiva, “as constituições sociais caracterizam-se pela obrigação do Estado em proporcionar ao cidadão o acesso à saúde, educação, moradia, previdência, assistência etc.” (GAZOLA, 2008, p. 27). Logo, todos são detentores dos direitos sociais, porém estes visam abarcar principalmente os menos favorecidos financeiramente, que carecem de uma proteção maior para que possam se equiparar às pessoas que ocupam situação privilegiada (NERY JUNIOR; ABOUD, 2019, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

Portanto, o legislador da Constituição-Cidadã de 1988 dispôs, no artigo 23, inciso IX<sup>6</sup>, sobre o dever administrativo que tanto a União quanto os Estados, os Municípios e o Distrito Federal possuem de criar mecanismos para viabilizar a construção de casas e a melhoria das circunstâncias em que a população de baixa renda vive.

Todavia, ainda que com a expressa responsabilidade, e com a criação do antigo projeto “Minha Casa Minha Vida”, substituído há pouco tempo pelo programa “Casa

---

<sup>6</sup> Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

[...]

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

(BRASIL, 1988, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)).

Verde e Amarela”, destinados a proporcionar o alcance à moradia digna para os grupos minoritários, por parte do poder público, o déficit habitacional no Brasil alcança percentual considerável.

Recentemente a Fundação João Pinheiro (FJP) divulgou os dados coletados através do estudo realizado em parceria com o Ministério do Desenvolvimento Regional, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), através do Programa Habitar Brasil, sobre os indicadores de habitação no país, no período de 2016 a 2019. A pesquisa apontou déficit de 5.657.249 moradias em 2016, 5.970.663 em 2017, 5.870.041 em 2018 e 5.876.699 no ano de 2019, representando a estagnação do percentual de aproximadamente 8% dos domicílios brasileiros, distribuídos nas categorias de falta ou precariedade, o que indica a dimensão do imbróglio (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2021, <http://novosite.fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil>).

O direito à moradia não é, de forma alguma, absoluto e o Estado está longe de conseguir assegurar efetividade a este instituto tão importante, haja vista que diz respeito a uma necessidade básica. Nesse sentido, pode-se afirmar que mesmo diante de diversas normas constitucionais e infraconstitucionais que versam sobre a temática, ainda são ínfimas as políticas públicas destinadas a regulamentar o problema no país, o que vai em desencontro com a linha estatal social (BARIN, 2006, p. 39).

Com o fenômeno da urbanização e a concentração de renda nas mãos de poucos, surgiram as áreas em que se aglomeram indivíduos na faixa de extrema pobreza, sobrevivendo em situação de insuficiência do mínimo existencial, o que propicia as desigualdades sociais e a violência nos grandes centros (GAZOLA, 2008, p. 17).

As garantias positivadas não dizem respeito à realidade brasileira, pois grande parcela da população sequer possui um teto para residir, razão pela qual acabam vivendo como indigentes nas ruas, semáforos ou sob viadutos e pontes. Há também àqueles que até mesmo possuem um lar, mas em condições insalubres, como é o caso das favelas, das áreas invadidas, das casas às margens de morros, rios, barragens ou estradas (BARIN, 2006, p. 12).

De fato, o empecilho maior para a efetividade dos direitos sociais está relacionado com a indisponibilidade de recursos financeiros imediatos, de modo que os efeitos pretendidos pelo legislador estão, em tese, condicionados ao conceito

alemão da reserva do possível, isto é, ainda que possuam direitos, os indivíduos só podem pleitear do Estado a prestação destes nos limites do razoável (BARIN, 2006, p. 58).

É verdade que todos os direitos garantidos pela Constituição Federal demandam custos para o Estado, independentemente da geração que estejam vinculados. No entanto, os direitos sociais são os que mais oneram, haja vista que reivindicam uma prestação imediata mais enérgica, que impacta significativamente o orçamento. Por esse motivo, surgiu a máxima da reserva do possível, que condiciona a execução das garantias prestacionais pelos marcos da reserva orçamentária dos cofres públicos (NUNES JUNIOR, 2018, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

Ocorre que mesmo diante de todas as dificuldades orçamentárias, os três poderes devem buscar de forma sincrônica soluções adequadas para garantir a efetivação dos direitos prestacionais, tendo em vista que o alto custo não pode se tornar subterfúgio para a ausência de consumação (GAZOLA, 2008, p. 60):

O direito à moradia é um dos pressupostos básicos do ser humano, tanto que está intrinsecamente ligado ao princípio constitucional fundamental da dignidade da pessoa humana. Somente com a satisfação de suas necessidades existenciais básicas – os direitos fundamentais sociais, notadamente o direito à moradia – é que o homem poderá usufruir de uma vida digna (TUTIKIAN, 2008, p. 28).

Ademais, em razão da proibição ao retrocesso, os direitos fundamentais devem ser conhecidos como cláusulas pétreas e não podem ser abolidos, nos exatos termos do artigo 60, §4º, inciso IV, da Carta Magna. Ou seja, em louvor a segurança jurídica, uma vez positivadas as garantias, tornam-se direitos adquiridos e não podem ser violados ou omissos, sob pena de inconstitucionalidade (NERY JUNIOR; ABBOUD, 2019, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

Muito embora a Constituição de 1988 não traga a possibilidade de salvaguardar apenas o mínimo (MARMELSTEIN, 2018, p. 325), entre a reserva do possível e a garantia do mínimo existencial existe uma linha extremamente tênue, que deve ser respeitada. Ainda que, por um lado, a efetivação dos direitos sociais está subordinada a possibilidade financeira, a convicção não poderá se tornar uma defesa para a privação do mínimo existencial pois, como o próprio nome diz, se trata de condição ínfima para que a coletividade viva com dignidade (NUNES JUNIOR, 2018, <https://proview.thomsonreuters.com/>). Nesta lógica:

A moradia é essencial à dignidade da pessoa humana, na esteira da ideia de que toda pessoa deve ter uma referência habitacional, minimamente confortável, de onde possa partir e depois voltar, no curso de sua vivência diária, seguindo a trilha norteada pela busca da cidadania (BARIN, 2006, p. 11).

Tratando-se do direito fundamental à moradia, incumbe ao Estado, através dos poderes legislativo, executivo e judiciário, entregar em favor da sociedade, mas especialmente em benefício da parcela mais vulnerável, a concretização dos direitos sociais, ainda que com poucos recursos frente a um país grande, com índices estratosféricos de pessoas em situação de moradia caótica, pois é tratando os desiguais de forma desigual que se estará oportunizando o adequado desenvolvimento da humanidade, sob pena de promover a ineficácia da Constituição Federal.

Desta forma, a importância da locação urbana dá-se justamente em razão da impossibilidade de atendimento absoluto do direito à moradia, por parte do Estado, pois ampara a população que não possui condições econômicas de adquirir a residência própria.

### **3.2 A dignidade da pessoa humana**

Nada obstante a dificuldade de se estabelecer um conceito fixo de dignidade da pessoa humana, Barroso (2014, p. 61) assegura que “[...] tendo suas raízes na ética, na filosofia moral, a dignidade humana é, em primeiro lugar, um *valor*, um conceito vinculado à moralidade, ao bem, à conduta correta e à vida boa”. Por sua vez, Sarlet (2011, p. 23) conceitua:

[...] a dignidade, como qualidade intrínseca da pessoa humana, é irrenunciável e inalienável, constituindo elemento que qualifica o ser humano como tal e dele não pode ser destacado, de tal sorte que não se pode cogitar na possibilidade de determinada pessoa ser titular de uma pretensão a que lhe seja concedida a dignidade.

No mesmo sentido, Marmelstein (2018, p. 17) define que a dignidade, cuja titular é a pessoa humana, é a base dos direitos fundamentais que devem ser respeitados por todos, isto é, tanto pelo Estado quanto pelas demais pessoas.

Clève (2014, <https://proview.thomsonreuters.com/>) por sua vez, menciona que a

essência do princípio é baseada no pensamento de Kant, que “pressupõe o respeito a partir da constatação de que cada ser humano é dotado da razão universal, comum a todos, localizando a dignidade da pessoa em um lugar de abstração”.

Assim, na qualidade de princípio constitucional primordial, é o alicerce do ordenamento jurídico e, desta forma, exige que os demais princípios constitucionais, bem como os direitos fundamentais e normas jurídicas sejam não somente interpretados em sua observância, mas também projetados à luz de sua significação (REIS, 2007, p. 2037).

Logo, em sentido inverso, entende-se que “o reconhecimento e a proteção dos direitos fundamentais (dentre eles, os direitos sociais) asseguram a dignidade da pessoa humana” (BARIN, 2006, p. 30-31), assim como o respeito ao mínimo existencial reforça a eficácia da dignidade humana, tendo em vista que pautado justamente sobre a ideia de que este princípio deve ser conservado ao máximo (BOLESINA; LEAL, 2013, p. 54).

Sarmento (2016, p. 27-28) ressalta que a essência de dignidade invoca duas categorias distintas, muito embora se mesquem, sendo elas a dignidade da pessoa humana e a dignidade da espécie humana. Enquanto que a primeira hipótese se refere a qualidade pertencente aos indivíduos pelo simples fato de serem seres da espécie humana, a segunda concerne a superioridade e o privilégio da posição que ocupam todos os seres humanos frente aos demais animais habitantes do planeta.

Mesmo diante da vagueza e obscuridade do termo, fato é que a dignidade humana existe e está presente e/ou violada em diversas situações, sendo que, por vezes, pode ser mais simples definir o que não é dignidade do que estabelecer uma ideia do que ela é. Nesse sentido, assinala Sarlet (2002, p. 61):

[...] onde não houver respeito pela vida e pela integridade física e moral do ser humano, onde as condições mínimas para uma existência digna não forem asseguradas, onde não houver limitação do poder, enfim, onde a liberdade e a autonomia, a igualdade (em direitos e dignidade) e os direitos fundamentais não forem reconhecidos e minimamente assegurados, não haverá espaço para a dignidade da pessoa humana e esta (a pessoa), por sua vez, poderá não passar de mero objeto de arbítrio e injustiças.

Denota-se que a dignidade humana não pode ser reconhecida apenas através de sua dimensão negativa e abstencionista, isto é, das condutas que a infrinjam, sob pena de reduzir a sua relevância enquanto princípio constitucional norteador. Por esse ângulo, a sua dimensão positiva, que diz respeito a um caráter prestacional, implica

em difundir mais os atos que devem ser realizados em benefício de terceiros para que a vida digna seja promovida, como as políticas públicas voltadas à aplicação dos direitos sociais, do que os que a ferem (CLÈVE, 2014, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

De forma análoga ao direito à moradia, a dignidade da pessoa humana foi trazida em documentos internacionais, pela primeira vez, na Constituição do México, em 1917, e na Constituição de Weimar, em 1919. Antes disso, de forma não tão democrática, foi elencada em documentos como a Constituição do Marechal Petain, na França, em 1940, e a Lei Constitucional decretada por Francisco Franco, em 1945 (BARROSO, 2014, p. 19).

Muito embora previsto no art. 1º, inciso III, da Constituição Federal, a positivação do princípio, que é fundamento da República Federativa do Brasil e do Estado Democrático de Direito, é relativamente recente, considerando que em 1988 foi previsto pela primeira vez em uma Constituição brasileira (REIS, 2007, p. 2036), pois passou a ser amplamente difundido apenas após o final da Segunda Guerra Mundial, diante das barbáries vivenciadas, fato gerador da grande preocupação em garantir a vida humana com dignidade (LEAL; ALVES, 2015, p. 47). Foi neste momento que a dignidade humana se tornou um consenso ético no mundo (BARROSO, 2018, p. 288), ainda que não elencada no texto constitucional de alguns países (REIS, 2007, p. 2036), e passou a constar em documentos como a Carta das Nações Unidas, em 1945, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, em 1948, entre outros (BARROSO, 2014, p. 20).

Em verdade, são diversos os marcos históricos, filosóficos, jurídicos e até mesmo religiosos que contribuíram para o surgimento do conceito de dignidade da pessoa humana. No entanto, na tentativa de consagrar um tempo de paz, democracia e proteção aos direitos humanos, em um momento em que o mundo estava totalmente desolado pelo genocídio provocado pelos fascistas e nacionais-socialistas pós segunda guerra, que a dignidade humana passou a ter bastante força nos discursos políticos (BARROSO, 2014, p. 18-19):

Nessa transição ao Estado Democrático de Direito, erguido em um ambiente posterior aos Estados autoritários e ditatoriais e às atrocidades cometidas na 2ª Guerra Mundial, transcorreu-se ponderar importância primordial à dignidade humana, à democracia e aos direitos fundamentais, buscando-se um conceito racional de igualdade, típico do regime Social-Democrático (LEAL; ALVES, 2015, p. 42)

Logo, pode-se afirmar que como no mundo pré-moderno a dignidade era assegurada apenas aos nobres, após os acontecimentos que precederam a equalização do entendimento de que todos são merecedores de respeito é que houve um nivelamento, ainda que absoluto apenas na teoria, do tratamento dado às pessoas (SARMENTO, 2016, p. 37).

Por essas razões é que Bolesina e Leal (2013, p. 39) entendem que deve ser afastada a romantização da dignidade humana como instituto intrínseco do ser humano, pois os fatos históricos já comprovaram que, muito embora não deva, a dignidade da pessoa humana pode ser facilmente violada, destacada e/ou não assegurada. Assim, lecionam que o princípio deriva de um ponto de vista social, político e jurídico e que não nasceu com a humanidade, pelo contrário, foi conquistado ao longo do tempo e, por isso, deve ser defendido e garantido no decorrer da existência humana.

Barroso (2014, p. 65-66) enfatiza que o princípio da dignidade da pessoa humana desempenha dois papéis principais dentro do sistema jurídico, sendo o primeiro como fonte direta de direitos e deveres, que abarca até mesmo os direitos não assegurados expressamente, mas que devem ser reconhecidos por força deste princípio constitucional, e o segundo como bússola na interpretação, auxiliando na definição da direção a ser seguida.

Logo, a dignidade da pessoa humana, como princípio primordial que é, muitas vezes é utilizada como critério hermenêutico entre direitos conflitantes, que ensejam a dúvida. Assim, é aproveitado como um método de solução de litígios, principalmente pelo Poder Judiciário, no sentido de que, havendo hesitação, deve ser procedida interpretação em favor da hipótese que mais protege as pessoas, ainda que esta decisão culmine em contrariar a legislação (SARLET, 2002, p. 86).

A partir deste cenário, bem como em decorrência da ampla definição de dignidade da pessoa humana, é que ela funciona, não raras vezes, “como um espelho: cada um projeta nela a sua própria imagem, os seus valores e convicções”, na tentativa de que o seu interesse seja protegido e sobreposto ao do outro, de modo que acaba sendo utilizada para ambos os lados, mormente quando em pauta temas moralmente controvertidos, o que pode acarretar em uma infeliz banalização do instituto (BARROSO, 2018, p. 289).

Nesse sentido, pautada entre os extremos, Clève (2014,

<https://proview.thomsonreuters.com/>) destaca que se torna dificultoso determinar a forma de aplicação e identificar uma base normativa para a dignidade da pessoa humana, pois:

Suscita desde pretensões de extensão desmedida de seu âmbito de aplicação – convertendo-se, de modo inadequado, em fundamento de decisões que a invocam como expressão linguística vazia de conteúdo aplicada a situações que remotamente se reportariam a uma efetiva pertinência da dignidade da pessoa humana – até discursos de restrição de sua incidência que, a pretexto de preservação de sua força normativa, reduzem-na a uma última *ratio* a ser invocada apenas em situações limite, mormente sob a dimensão negativa, da vedação ao manifesto tratamento degradante.

Destarte, tem-se que a hierarquia do princípio constitucional da dignidade humana, sedimentada pelo papel que possui na hermenêutica, remete ao imbróglio da relativização do tema e da conseqüente necessidade de ponderação, no sentido de que, subsistindo conflito entre direitos e/ou princípios constitucionais, a defesa substancial da dignidade da pessoa humana impõe que os demais bens constitucionalmente tutelados permaneçam em segundo plano, justamente para que, de tão corriqueiro na fundamentação de inúmeras demandas, não se torne insignificante (SARLET, 2002, p. 115).

A aludida ponderação vincula-se ao princípio da proporcionalidade e, portanto, exige que o prejuízo imposto à parte adversa ao tutelar a dignidade da pessoa humana seja frutífero para a solução do problema, assim como que este juízo de valor seja o mais adequado e menos nocivo para o caso em concreto, uma vez que a benesse não deve exceder o objetivo, sob pena de restar inviabilizado o sistema como um todo (MENDES; BRANCO, 2018, p. 184).

Muito embora seja impossível definir um conceito fixo de dignidade humana, em decorrência da pluralidade de valores já existentes e de todos aqueles que ainda se manifestarão no futuro da sociedade contemporânea (REIS, 2007, p. 2037), o sopesamento deve ser feito para fins de estabelecer um conteúdo mínimo a ser abarcado pelo princípio, na tentativa de torná-lo um pouco menos abstrato e, conseqüentemente, restringir o seu uso. Por essa perspectiva, na visão de Barroso (2014, p. 72), a dignidade humana aponta o valor intrínseco dos seres humanos (relacionado com a natureza privilegiada das pessoas e com o fato de que está no núcleo de diversos outros direitos fundamentais, como o direito à vida, igualdade e integridade física, moral e psíquica), a autonomia (ligada com a liberdade de cada

indivíduo, inclusive para decidir sobre sua vida) e as balizas estabelecidas entre os valores sociais e os interesses do Estado.

Outrossim, mesmo com a positivação dos direitos e princípios fundamentais no ordenamento jurídico, não é correto afirmar que todas as violações decorrentes da ausência de observância às normas protetivas foram anuladas, pois até os dias atuais são numerosas as situações eivadas de inconstitucionalidade, principalmente no que tange à dignidade da pessoa humana (SARMENTO, 2016, p. 37).

O princípio em tela, muito embora não seja absoluto, assim como todos os demais preceitos constitucionais (NUNES JUNIOR, 2018, <https://proview.thomsonreuters.com/>), é um instituto concernente à condição de ser humano, sem distinções e ressalvas, de modo que até o maior dos criminosos é um sujeito detentor de dignidade, pois também é uma pessoa, ainda que não se comporte de forma digna como seus semelhantes (SARLET, 2002, p. 43). Por esta lógica, aponta Reis (2007, p. 2037):

A pessoa humana, para desfrutar da dignidade, independe de merecimento pessoal ou social, aliás, pode mesmo ter uma conduta indigna perante as demais pessoas, mas ainda assim será credora de dignidade, porque esta é inerente a toda e qualquer pessoa humana, independentemente de circunstâncias da *fattispecie*.

À vista disso, os aspectos da dignidade da pessoa humana precisam ser analisados caso a caso, de acordo com as particularidades do(s) sujeito(s) atingido(s), não podendo ser definida regra geral para a coletividade, principalmente no que diz respeito ao acesso à moradia e a proteção ao bem de família. Aliás, eventuais medidas restritivas de direitos fundamentais devem ser declaradas inconstitucionais, muito especialmente quando comprometido o mínimo existencial, em observância ao princípio da proibição de retrocesso, e/ou quando a norma privilegiar o lado que viola a dignidade da pessoa humana (SARLET, 2011, p. 70).

Pelo raciocínio desenvolvido, a dignidade humana se transforma, ao mesmo tempo, em limite e obrigação do Estado, que deve efetivar os direitos fundamentais e, entre eles, os sociais, através da razoabilidade entre esta via de mão dupla para, assim, e somente assim, assegurar a fruição de uma vida digna em favor de todos (TUTIKIAN, 2008, p. 36).

### 3.3 O bem de família

Sabe-se que a proteção do bem de moradia é uma preocupação da humanidade desde os tempos remotos (AZEVEDO, 2002, p. 19), pois visa justamente garantir a família “[...] quanto ao mínimo necessário, quanto ao mínimo suficiente à sua existência” (AZEVEDO, 2002, p. 13).

O instituto foi inspirado na *homestead exemption act*, legislação da República do Texas, de 1.839, antes de ter sido incorporada aos Estados Unidos, que coibia a constrição de uma pequena área rural de terras, de até 50 hectares, ou de um terreno urbano com valor não superior a 500 dólares, destinados ao domicílio familiar (SANTOS, 2003, p. 3).

A lei do *Homestead*, que significa local do lar, surgiu após a crise ocorrida entre 1.837 a 1.839, nos Estados Unidos, em face das numerosas penhoras perfectibilizadas nos bens dos devedores que não conseguiram satisfazer os empréstimos bancários. Na época, o território americano, recentemente independente perante a Inglaterra, passou a se desenvolver com a agricultura, o comércio e a indústria, fator que levou a instalação de bancos europeus naquela região. A partir de 1830, com os benefícios trazidos pelas movimentações de capital, que possibilitaram a construção de escolas, hospitais, estradas, fábricas, entre outros, houve a falsa ideia de lucro fácil, que levou ao descontrole na emissão de moeda e ao abuso nos pedidos de crédito, acarretando a falência de inúmeras instituições financeiras, a quebra de empresas e a desvalorização da propriedade (AZEVEDO, 2002, p. 25-27).

Santos (2003, p. 5) explica que a intensa facilidade de financiamento junto aos bancos europeus desenfreou o endividamento do povo estadunidense, que acabou respondendo pelos débitos com os seus patrimônios, penhorados da noite para o dia, fator que acabou os desabrigando:

Todos esses acontecimentos, conseqüentemente, geraram um estado de ânimo contrário à atividade especulativa, propiciando um clima favorável ao surgimento de legislação que colocasse a salvo os interesses relevantes da família, ainda que em detrimento dos credores.

Assim, com os inestimáveis prejuízos suportados pelas famílias americanas, de forma repentina, a Lei do *Homestead* ergueu-se como um sopro de esperança, pois vedava a execução dos bens imóveis destinados para a subsistência e dos bens

domésticos móveis que guarneciam as residências (AZEVEDO, 2002, p. 28).

No Brasil, o Código Civil de 1916 foi o primeiro a dispor sobre o bem de família, ainda que tenha inserido a previsão no livro que tratava sobre os bens, em seus artigos 70-73, o que demonstrava a maior aflição com o viés material do que com o real intuito da norma, que é proteger a moradia da família de eventual problema financeiro (SANTOS, 2003, p. 59).

Inobstante, conquanto vários projetos de lei visando a regulamentação do bem de família tenham sido realizados anteriormente, apenas em 1.990 foi promulgada a Lei nº 8.009, momento em que o instituto jurídico produziu os esperados efeitos (SANTOS, 2003, p. 49), pois estipulou a impenhorabilidade, perante as dívidas de natureza civil, comercial, fiscal, previdenciária ou outra, do imóvel residencial próprio do casal ou do núcleo familiar, sobre o qual estão as construções, as plantações, as benfeitorias, os equipamentos e os móveis quitados da moradia, excluídos da proteção legal apenas os veículos de transporte, as obras de arte e os adornos suntuosos, forte nos artigos 1º e 2º da referida disposição legal (MENDES; BRANCO, 2018, p. 360).

Quanto à redação da legislação que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, ressalta-se que a interpretação deve ser proporcional ao padrão de vida do devedor. Isto é, quanto mais elevada a sua classe social, mais restritiva deve ser a definição de quais bens são efetivamente necessários para assegurar a fruição de uma vida digna, no sentido de que, havendo diversos objetos da mesma espécie, a vedação da constrição não deve recair sobre todos (VASCONCELOS, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

Muito embora o artigo 2º<sup>7</sup> da Lei 8.009/90 não refira de forma expressa, entende-se que os veículos de transporte utilizados para fins profissionais são impenhoráveis, pois estão diretamente relacionados com a manutenção do indivíduo e, conseqüentemente, com o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana. Apesar disso, “[...] a ausência de especificação, talvez condenável do ponto de vista técnico, não conduz a uma interpretação equivocada, devendo incidir a proteção do

---

<sup>7</sup> Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos.

Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarnecem a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo.

(BRASIL, 1990, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm)).

Código de Processo Civil” (VASCONCELOS, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

Nas palavras de Santos (2003, p. 67), a Lei 8.009 de 1990 “[...] representou um verdadeiro avanço no instituto do bem de família, uma vez que retirou da órbita da penhora, independentemente da vontade do indivíduo, o bem imóvel onde reside a entidade familiar”.

Vasconcelos (2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>), pela mesma acepção, refere que a Lei 8.009/90, mesmo diante de todos os pontos falhos e da depreciação de princípios como o da sujeição do patrimônio às dívidas e da responsabilidade patrimonial, ao retirar alguns bens da salvaguarda da parte credora, “[...] valorizou o direito à habitação, considerando-o indispensável para que o devedor e sua família vivam com dignidade”, em um momento em que era extremamente necessária a redução do exercício de direitos particulares, em benefício da moradia e da justiça social.

Já em 2.002 entrou em vigor o novo Código Civil, que corrigiu o equívoco da antiga legislação cível ao elencar a proteção ao bem de família corretamente no livro de Direito de Família (SANTOS, 2003, p. 67), e se preocupou em implementar o instituto para que possa efetivamente ser utilizado, diferentemente do Código anterior (SANTOS, 2003, p. 71). Por essa perspectiva, Azevedo (2002, p. 92) aponta:

Na realidade, não há outro lugar, no sistema legislativo, do que o Direito de Família para agasalhar esse instituto, que deve fazer parte do conjunto de normas reguladoras das atividades familiares, com cuidados especiais, para que o Estado intervenha, sempre e de forma categórica, por sua vontade soberana, no tratamento dessa que é a figura jurídica preservadora da própria existência dos indivíduos, em seu grupo mais íntimo, que mais merece a cura do Direito.

Por sua vez, Vasconcelos (2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>) entende que o legislador do antigo Código Civil não estava tão desacertado quando colocou o bem de família no livro de bens, pois “[...] a definição do imóvel residencial como impenhorável implica a verificação de sua destinação como moradia do devedor e de sua família, e não propriamente na discussão sobre as relações familiares”.

O bem de família, destarte, pode ser conceituado como “[...] o imóvel residencial, urbano ou rural, próprio do casal ou da entidade familiar, e/ou móveis da residência, impenhoráveis por determinação legal” (AZEVEDO, 2002, p. 167), que figura como “[...] um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde a mesma se

instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem a maioridade (AZEVEDO, 2002, p. 93).

Nada obstante, a espécie de bem de família definida pela Lei 8.009/90 difere da tratada pelo Código Civil de 2002. Enquanto que a lei especial trata do bem de família legal, em seu artigo 1<sup>o</sup>, o Código Civil fala em bem de família voluntário, no artigo 1.711<sup>9</sup>. Sobre a temática, explica Azevedo (2002, p. 168):

No Código Civil, o bem de família é imóvel, como o cogitado no art. 1<sup>o</sup> [da lei 8.009/90], somente que, naquele, a instituição depende de iniciativa de seu proprietário, por isso que é voluntário, e do cumprimento de uma série de formalidades [...]; neste, a constituição do bem de família é imediata e *ex lege*, desde que ocorram as hipóteses previstas no dispositivo de emergência, incluídos, ainda, bens móveis.

Destaca-se que a ideia de bem de família trazida pelo Código Civil de 2.002 não revogou, nem mesmo de forma tácita, a previsão da Lei 8.009/90. Pelo contrário, embora possuam princípios similares e coexistam, uma trata do bem de família voluntário e a outra do bem de família legal, sendo que estes “[...] apresentam requisitos próprios e acarretam diferentes efeitos” (VASCONCELOS, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>). Nesse sentido, Santos (2003, p. 72 e 161) leciona que o primeiro impõe a manifestação de vontade do instituidor, que voluntariamente nomeará um bem imóvel de sua propriedade para servir de moradia para a sua família, a fim de que permaneça protegido do interesse de eventual credor, enquanto que o bem de família legal, como o próprio nome diz, desobriga a iniciativa do instituidor, pois decorre da determinação prevista pela Lei 8.009/90, embora pareça estranha a definição, considerando que o Código Civil também é uma legislação.

---

<sup>8</sup> Art. 1<sup>o</sup> O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados. (BRASIL, 1990, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm)).

<sup>9</sup> 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.

Parágrafo único. O terceiro poderá igualmente instituir bem de família por testamento ou doação, dependendo a eficácia do ato da aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados ou da entidade familiar beneficiada. (BRASIL, 2002, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)).

A rigor, a Lei 8.009/90 não esclareceu de forma expressa se a ocupação permanente do devedor e de sua família no imóvel é indispensável à configuração do bem de família. Pela redação dos artigos 1º e 5º da legislação especial supramencionada, e de acordo com o artigo 1.712 do Código Civil, concebe-se que a finalidade da proteção é garantir a residência perante às dívidas, então não faria sentido precaver um bem desocupado, locado para terceiros ou com uma empresa estabelecida, em detrimento da regra geral, que determina que o patrimônio deve responder pelos débitos. Por esta lógica, Santos (2003, p. 94) enfatiza que “[...] a vinculação da destinação do imóvel ao domicílio da família, ou entidade familiar, reforça o argumento da necessidade de efetiva residência e ocupação por esta, visto ser a finalidade precípua do instituto o resguardo do abrigo”.

No entanto, ainda que com toda a proteção legal supramencionada, a própria Lei 8.009/90, em seu artigo 3º, previu exceções à regra geral da impenhorabilidade do bem de família, como por exemplo a permissão da penhora do imóvel residencial do fiador locatício, prevista no inciso VII, em benefício da livre iniciativa, também protegida constitucionalmente. Isto é, “[...] se o fiador for demandado pelo locador, visando à cobrança dos aluguéis atrasados, poderá o seu único imóvel residencial ser executado para a satisfação do débito do inquilino” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 594).

Por óbvio, a discussão a respeito da constitucionalidade ou não da mencionada exceção acabou chegando no âmbito dos Tribunais, muito especialmente do Supremo Tribunal Federal, o Guardião da Constituição (LEAL; ALVES, 2015, p. 27), para fins de o Poder Judiciário exprimir uma resposta sobre o dilema.

#### 4 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL A RESPEITO DA (IN)CONSTITUCIONALIDADE DO ARTIGO 3º, INCISO VII, DA LEI 8.009/90

Em observância ao interesse público em regulamentar a proteção da família em um momento que o país vivenciava forte crise econômica e social, a promulgação da Lei 8.009, de 1990, difundiu ainda mais o instituto do bem de família, visto que salvaguardou a residência do casal ou da entidade familiar, em detrimento de eventual inadimplência, de forma automática, dispensando-se, portanto, a iniciativa do interessado (VASCONCELOS, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

No entanto, a proteção acabou prejudicando a livre iniciativa e movimentando negativamente o mercado imobiliário, pois com a vedação da penhora do imóvel de moradia, para a perfectibilização da fiança locatícia fez-se necessário impor que os fiadores tivessem, no mínimo, dois imóveis registrados em seu nome, a fim de assegurar que os riscos do locador não fossem aumentados significativamente, o que praticamente vedou a utilização desta modalidade de garantia, considerando que dificilmente encontra-se alguém disposto a ser fiador, quem dirá pronto à condição e proprietário de mais de um imóvel (VENOSA, 2020, p. 197):

Também seria procedimento de alta má-fé que o proprietário de um bem o conferisse em garantia de uma relação jurídica, para não cumprir o avençado ou já sabendo da impossibilidade de fazê-lo. O direito não pode suportar procedimento de má-fé, ou de quem alegue nulidade a que tenha dado causa (AZEVEDO, 2002, p. 199-200).

Assim, um ano após o advento da legislação supramencionada, diante de intensa pressão dos locadores e investidores, foi acrescentado o artigo 82 à Lei 8.245/91, determinando a inserção do inciso VII ao rol do artigo 3º da Lei 8.009/90, para ressaltar da regra geral a obrigação decorrente de fiança prestada em contrato de locação<sup>10</sup>. Desta forma, ainda que o inciso refira apenas “locação”, sem mencionar

<sup>10</sup> Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

~~I – em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 2015)

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 de pensão alimentícia;~~

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; (Redação dada pela Lei nº 13.144 de 2015)

maiores especificações, “[...] não há dúvida de que a exceção ao benefício só incide em locações de imóveis prediais urbanos, e não em outros casos”, pois inserida pela Lei do Inquilinato (VASCONCELOS, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

Pela disposição legal, o locatário, real interessado no contrato de locação, será beneficiado pelas diretrizes da Lei 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, enquanto o fiador locatício, responsável de forma gratuita, poderá ter o seu único imóvel residencial constricto na hipótese de inadimplemento do pacto principal.

Contudo, diante da inclusão, pela Emenda Constitucional nº 26, de 2000, do direito à moradia na listagem de direitos sociais previstos no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, passou-se a questionar a constitucionalidade da exceção prevista pelo art. 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, haja vista que pode acarretar problema ainda maior de habitação no Brasil, na eventualidade de o fiador não possuir recursos financeiros para adquirir ou alugar nova residência (MENDES; BRANCO, 2018, p. 360).

De fato, ainda que a fiança deva ser interpretada de forma restritiva, por se tratar de contrato benéfico (USTÁRROZ, 2015, p. 332), o fiador acaba ocupando posição inferior ao afiançado, tendo em conta que a Lei 8.009/90 protege da penhora até mesmo os móveis quitados da moradia locada, de propriedade do locatário, mas não garante a impenhorabilidade do bem de família do fiador e, conseqüentemente, dos móveis que guarnecem esta casa (CZAJKOWSKY, 2001, p. 182).

A exceção disposta no art. 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, infringe, inclusive, o princípio da isonomia, previsto pelo artigo 5º, *caput*, da Magna Carta, pois trata o fiador

---

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. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)~~

~~VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 871, de 2019)~~

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)

~~VIII - para cobrança de crédito constituído pela Procuradoria-Geral Federal em decorrência de benefício previdenciário ou assistencial recebido indevidamente por dolo, fraude ou coação, inclusive por terceiro que sabia ou deveria saber da origem ilícita dos recursos. (Incluído pela Medida Provisória nº 871, de 2019)~~

(BRASIL, 1990, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm))

e o locatário de forma desigual, acarretando mais prejuízos ao fiador, que realiza pacto acessório, do que ao inquilino (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2009, p. 595).

Ademais, se o fiador, chamado para satisfazer o débito deixado pelo locatário, quitar a monta, se sub-rogará nos direitos do credor para buscar a devolução dos valores, em ação regressiva contra o locatário. Nesta situação, ainda que o fiador tenha perdido seu bem de família para pagar a dívida, caso o afiançado seja proprietário de um único imóvel, e utilize-o como moradia, continuará sob o pálio da salvaguarda da Lei 8.009/90 (VASCONCELOS, 2015, <https://proview.thomsonreuters.com/>).

Para Gagliano e Pamplona Filho (2009, p. 595), “[...] não é justo que o garantidor responda com o seu bem de família, quando a mesma exigência não é feita para o locatário”, pois as obrigações destes possuem a mesma base, que é o contrato de locação, de modo que deveriam estar em equilíbrio.

Czajkowski (2001, p. 184), por sua vez, assim aponta:

Este inciso, embora represente uma segurança importante ao locador, mantendo a utilidade e a eficácia da garantia representada pela fiança, tem o aspecto negativo de proteger excessivamente o locatário inadimplente em detrimento do fiador, normalmente de boa-fé, que poderá ter grandes transtornos e prejuízos.

Teoricamente, entre os direitos fundamentais não existe hierarquia, pois todos devem ser respeitados e garantidos. No entanto, quando em pauta temas em que a proteção de um acaba ferindo a fruição de outro, também previsto pela Constituição Federal, surge a necessidade de sopesar os valores colidentes para que seja possível definir qual deles deverá preponderar (MARMELSTEIN, 2018, p. 398).

Destarte, considerando que a discussão abarca interesses do ramo locatício, relevância política e princípios constitucionais conflitantes, pretende-se analisar o entendimento dos Tribunais acerca da constitucionalidade ou não do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, através da busca pelas palavras “penhora”, “bem de família” e “fiador” nos sítios eletrônicos do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal.

#### **4.1 A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul**

O agravo de instrumento nº 70084444629 foi interposto por fiador que se obrigou

como principal pagador e devedor solidário em contrato de locação residencial. Diante do inadimplemento dos aluguéis, pelo locatário, o locador ajuizou ação de despejo cumulada com cobrança. Na fase de cumprimento de sentença foi constrito o bem de moradia do agravante e arrematado em hasta pública (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Em suas razões, aduz o fiador que devem ser suspensos os efeitos do leilão, em face da impenhorabilidade do bem de família, por força da Lei nº 8.009/90, bem como por extensão do entendimento proferido pelo Supremo Tribunal Federal, nos autos do recurso extraordinário nº 605.709, que reconheceu a impenhorabilidade do bem de família do fiador que assumiu obrigação por contrato de locação comercial (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

No entanto, a desembargadora relatora, Vivian Cristina Angonese Spengler, em seu voto, assim considerou (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>):

[...] em que pese o STF, ao ensejo do julgamento do Recurso Extraordinário nº 605.709, sob a Relatoria do Ministro Dias Toffoli, ter considerado impenhorável o bem de família de fiador em contrato de locação comercial, o acórdão ainda não transitou em julgado, tendo sido opostos Embargos de Divergência, recebidos pela Ministra Rosa Weber e distribuídos ao Ministro Celso de Mello, encontrando-se conclusos os autos ao último desde 06/08/2020. Uma vez pendente de julgamento definitivo esse recurso, descabe admiti-lo como “precedente”. Além disso, essa situação evidencia que a Corte Suprema ainda não alcançou homogeneidade de entendimento a respeito da matéria.

No julgamento do agravo de instrumento em apreço, a Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça Gaúcho negou provimento ao recurso, à unanimidade, pois entendeu que independentemente da natureza residencial ou comercial do pacto locatício, a proteção ao bem de família não deve abranger os imóveis que respondem por fiança concedida em contratos desta modalidade (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

No mesmo sentido, a décima quinta câmara cível desproveu, por unanimidade, o agravo de instrumento nº 70084387455. O recurso foi interposto em face da decisão que julgou improcedente a exceção de pré-executividade apresentada pela agravante, e determinou o prosseguimento da execução de título extrajudicial (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Em suas razões recursais, a recorrente pretendia, na qualidade de fiadora de

contrato de locação residencial, o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel que habita, por ser o único bem que possui (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Porém, a inconformidade não foi acolhida por interpretarem, os julgadores, que a matéria, ainda que ocasione grandes debates, foi sedimentada pela súmula nº 549, do Superior Tribunal de Justiça, bem como deu origem ao tema nº 295, de repercussão geral, de modo que deixar de considerar as referidas decisões forçaria a reanálise de diversos outros casos semelhantes, ensejando aumento na quantidade de demandas (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Já em relação aos contratos de locação comercial, existe divergência de entendimentos no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, principalmente nas apreciações de recursos pós 2018, diante do julgamento do apelo extraordinário nº 605.709, pelo Supremo Tribunal Federal.

A parte agravante, nos autos do agravo de instrumento nº 70083799361, irredigida com a decisão que rejeitou a impugnação à penhora deferida na fase de cumprimento de sentença da ação de despejo, buscava o levantamento da constrição que recaiu sobre o imóvel de sua propriedade, utilizado para moradia (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

O recurso foi desprovido, por unanimidade, sob o fundamento de que, tendo os recorrentes assumido obrigação de fiança em contrato de locação, a proteção ao bem de família deve ser afastada por força do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, e da súmula nº 549 do Superior Tribunal de Justiça (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Na oportunidade, a desembargadora relatora, Jucelana Lurdes Pereira dos Santos, inferiu que a decisão não fere o direito à moradia, pois está de acordo com o posicionamento do Supremo Tribunal Federal, quando do julgamento do Recurso Extraordinário nº 407.688, que apreciava caso de locação residencial (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Mencionou, ainda, que o afastamento da penhora do bem de moradia do fiador de contrato de locação comercial, pelo Guardião da Constituição, em 2018, refere-se a um caso específico, que não deve ter caráter vinculante, pois ainda não transitou em julgado e está em desacordo com o posicionamento que os Tribunais Superiores empregaram por longa data (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Todavia, tal explanação não coaduna com a exprimida no julgamento da apelação cível nº 70079116984, provida por unanimidade. A apelante, fiadora de contrato de locação comercial, inconformada com a sentença que julgou improcedentes os embargos à penhora que recaiu sob o seu bem de moradia, pretendia a reforma da decisão (RIO GRANDE DO SUL, 2019, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Na ocasião, aduziram os desembargadores que quando se trata de locação residencial, o fiador, ao garantir o contrato com o próprio bem de família, dispensa o seu direito à moradia, em favor do direito à moradia do locatário. Todavia, quando o pacto locatício for destinado para fins mercantis, o bem não servirá para residência do inquilino, e sim para exploração comercial, de forma que não estará sendo tutelada a função social do referido direito social, o que veda a constrição (RIO GRANDE DO SUL, 2019, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

No recurso inominado nº 71009258963, proveniente da Segunda Turma Recursal Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, os recorrentes sustentaram que o bem de família em que residem deve ser considerado impenhorável, muito embora tenham assumido a incumbência de fiança em contrato de locação comercial, pois é o único imóvel que possuem (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Os julgadores entenderam que a alegada impossibilidade de penhorar o bem de família, de fato, prospera, ainda que o artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, tenha previsto o contrário, nos termos da decisão do Supremo Tribunal Federal, no julgamento do apelo extraordinário nº 605.709:

[...] prevalece a proteção do bem de família, bem como a dignidade da pessoa humana à satisfação do crédito, de modo a não justificar a penhora do imóvel do fiador para garantir a obrigação decorrente de contrato de locação comercial (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Desta forma, o recurso foi provido, por unanimidade, para desconstituir a constrição que recaiu sobre o imóvel dos fiadores (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

No mais, mesmo entendimento foi firmado no momento em que os embargos de declaração nº 70084209089 foram desacolhidos pela Décima Quinta Câmara Cível da Corte Estadual Gaúcha (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

Os aclaratórios foram opostos em face de decisão que desproveu agravo interno, para fins de manter o indeferimento da penhora do bem de família de fiador locatício. Em suas razões, o embargante pretendia rediscutir o mérito, o que é vedado em sede de embargos de declaração, porquanto destinados a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material, forte no artigo 1.022 do Código de Processo Civil (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>).

No entanto, os julgadores não desacolheram os aclaratórios apenas por este motivo. Entenderam, na oportunidade, que a previsão do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90 deve ser aplicada quando se tratar de locação residencial, de modo que para os demais casos é imperativa a sujeição ao disposto pelo artigo 1º da mesma legislação:

A exceção de impenhorabilidade constante no art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90 aplica-se aos contratos de locação residencial, em que a fiança é realizada como garantia do próprio direito fundamental à moradia. Nos contratos de locação comercial, o direito à moradia vai contraposto à livre iniciativa, que não atende aos predicados constitucionais a serem protegidos, razão pela qual prevalece o direito à moradia (RIO GRANDE DO SUL, 2020, <https://www.tjrs.jus.br/novo/>)

Diante do exposto, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, majoritariamente, vem aplicando a previsão do art. 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, e da súmula nº 549 do Superior Tribunal de Justiça, na perspectiva de que é penhorável o bem de família do fiador locatício. No entanto, diversos julgados consideraram o entendimento preferido pelo Supremo Tribunal Federal, no recurso extraordinário nº 605.709, na hipótese de contrato acessório de fiança convencionado para garantir locação de imóvel comercial.

## **4.2 A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça**

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firmado na súmula nº 549, no sentido de que “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação” (BRASIL, 2015, <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumanot/>).

Nos autos do agravo regimental nº 624.111/SP, os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiram, por unanimidade, negar provimento. Tratava-se de ação de despejo cumulada com cobrança, em decorrência do

inadimplemento de aluguéis. Na fase de cumprimento de sentença foi acolhida parcialmente a impugnação, para fins de declarar nula a penhora sobre o bem de família de propriedade do locatário e da fiadora, haja vista que casados entre si (BRASIL, 2015, <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>).

Interposto agravo de instrumento, pelo locador, junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo, foi definido que, muito embora exista discussão sobre a penhora do imóvel de moradia do fiador quando outros familiares também residem no bem, a constrição é medida que se impõe, uma vez que o próprio locatário, afiançado, mora no imóvel e deve responder pelos ônus da penhora, diante da comunicação patrimonial proveniente da união conjugal (BRASIL, 2015, <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>).

Da decisão de provimento do agravo de instrumento, foi interposto recurso especial, ao qual foi negado seguimento. Posteriormente, interposto agravo em recurso especial, forçando a análise pelo Superior Tribunal de Justiça, sobreveio decisão de desprovimento. Desta decisão monocrática é que foi interposto agravo regimental, sendo novamente negado provimento, em face da ausência de argumentos razoáveis para modificar o entendimento *a quo* (BRASIL, 2015, <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>).

No mesmo sentido decidiram os ministros da Terceira Turma, por unanimidade, no julgamento do agravo interno nº 1820320/SP. Na oportunidade, a agravante se insurgiu contra a decisão que proveu o recurso especial, determinando a penhora do bem dado em garantia locatícia. Em seus fundamentos, destacou que o Supremo Tribunal Federal já decidiu, em 2018, que a penhora do bem de família do fiador que garante contrato de locação comercial viola o direito social à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, e o mínimo existencial (BRASIL, 2019, <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>).

Porém, o agravo interno foi improvido, haja vista que o Superior Tribunal de Justiça entende que eventual invalidade da constrição estaria contrariando o disposto pelo artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, bem como o entendimento já pacificado por aquela Corte Superior, inclusive através de súmula (BRASIL, 2019, <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>).

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, negou provimento ao agravo regimental no recurso especial, nº 1662963/SP, por unanimidade. Na ocasião, o relator, Sr. Ministro Luis Felipe Salomão, em seu voto, afirmou que o

Tribunal de origem entendeu em conformidade com a Corte, haja vista que proferiu decisão no sentido de que é possível a penhora sobre o exercício do direito de usufruto, bem como que o bem de família do fiador não está protegido pela impenhorabilidade, forte no artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90 (BRASIL, 2017, <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>).

A referida decisão, que ocorreu um ano antes do julgamento do Recurso Extraordinário nº 605.709, pelo Supremo Tribunal Federal, dizia respeito à constrição de bem de família de fiador responsável por contrato de locação de imóvel comercial, situado em determinado *shopping*, localizado em São Paulo/SP (BRASIL, 2017, <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>).

Já em 2020, dois anos após a decisão do Guardião da Constituição no Recurso Extraordinário nº 605.709, foi desprovido, pelo Superior Tribunal de Justiça, o agravo interno no recurso especial, nº 1874310/RS. Verifica-se, nos autos do recurso, que a demanda versava sobre o descumprimento de contrato de locação comercial, por parte do locatário e dos fiadores (BRASIL, 2020, <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>).

A Ministra Nancy Andriahi, em seu relatório, inferiu que não houve superação do entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto à validade da penhora do bem de família do fiador locatício, devido ao julgamento proferido pelo Supremo Tribunal Federal, em 2018:

[...] o acórdão proferido pelo TJ/RS, ao concluir pela legitimidade da penhora do bem de família pertencente aos fiadores de contrato de locação, está em consonância com o entendimento adotado por esta Corte, firmado em sede de julgamento de recurso repetitivo, no sentido de que é legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90 (BRASIL, 2020, <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>).

Diante do exposto, verifica-se que a jurisprudência deste Tribunal é pacífica no sentido de que é legítima a penhora do bem de família do fiador locatício, por força da exceção prevista no artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, independentemente da modalidade de locação, se residencial ou comercial.

### **4.3 A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal**

Nos autos do Recurso Extraordinário (RE) nº 407.688-8, de 2006, o Supremo

Tribunal Federal negou provimento ao recurso interposto contra acórdão do antigo Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, que desproveu pedido de levantamento da constrição imposta sobre bem de família de fiador locatício. Ao manter o entendimento *a quo*, entendeu o Supremo que a penhora estava em consonância com o artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90 e que não ofende a previsão do artigo 6º da Constituição Federal (BRASIL, 2006, <http://portal.stf.jus.br/>).

Em 2006, a discussão em torno do Recurso Extraordinário dizia respeito a persistência, ou não, da possibilidade trazida em 1991, pela redação da Lei 8.245, de penhorar o bem de família do fiador que se responsabiliza por contrato de locação, após a Emenda Constitucional nº 26, de 2000, que reconheceu o direito à moradia como direito social, elencando-o no rol do artigo 6º da Constituição Federal (BRASIL, 2006, <http://portal.stf.jus.br/>).

Para o relator, o então Ministro Cezar Peluso, inexistem fartas quantidades de garantias contratuais lícitas e exigíveis pelos proprietários de imóveis disponíveis à locação, considerando a onerosidade excessiva para que a maioria seja constituída. Assim, entende que o artigo 6º da Magna Carta pode até mesmo ser implementado pela exceção prevista no artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, pois a norma estimula e favorece o mercado locatício, isto é, que a plausibilidade da penhora do bem de moradia do fiador garante o próprio direito à moradia:

Castrar essa técnica legislativa, que não pré-exclui ações estatais concorrentes doutra ordem, romperia equilíbrio do mercado, despertando exigência sistemática de garantias mais custosas para as locações residenciais, com conseqüente desfalque do campo de abrangência do próprio direito constitucional à moradia (BRASIL, 2006, <http://portal.stf.jus.br/>).

Na ocasião, o, também, então Ministro Joaquim Barbosa seguiu o entendimento do relator, destacando que tanto o direito constitucional à moradia quanto o direito constitucional à liberdade merecem guarida. No entanto, inferiu que os direitos fundamentais não possuem caráter absoluto, e que a disposição do artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, é clara no sentido de que o único imóvel do fiador, oferecido como garantia em contrato de locação, poderá ser penhorado na hipótese de descumprimento do pacto principal. De tal modo, entende que prestar fiança, ainda que nestas condições, trata-se de renúncia ao direito social à moradia, previsto na Constituição Federal, por faculdade do fiador, e não obrigação (BRASIL, 2006,

<http://portal.stf.jus.br/>).

De igual maneira, o Ministro Marco Aurélio votou pelo desprovimento do recurso extraordinário, elucidando que o direito à moradia não se confunde com o direito à propriedade, pois o primeiro pode ser garantido por outros meios, que não a locação. Para o julgador, o artigo 6º da Constituição Federal, por si só, não deve garantir a intangibilidade do bem de família, porquanto também lista o trabalho, gerador de subsistência mediante o pagamento do salário, como direito social, em igualdade à moradia (BRASIL, 2006, <http://portal.stf.jus.br/>).

Por sua vez, o então Ministro Eros Grau pediu vênua divergiu do voto do relator. Salientou que a impenhorabilidade do bem de moradia protege a subsistência familiar e a dignidade humana, de forma que a ressalva à benesse afronta o princípio da isonomia e pode salvaguardar o locatário que deixar de quitar os aluguéis para satisfazer eventual parcela devida pela aquisição de imóvel próprio, que não será alvo de penhora, enquanto o fiador arrisca sofrer a constrição do seu único bem residencial, em virtude da inadimplência do afiançado (BRASIL, 2006, <http://portal.stf.jus.br/>).

Importante consideração foi tecida no voto do então Ministro Carlos Ayres Britto, que acompanhou o voto do Ministro Eros Grau, ao concluir que o direito à moradia, pela natureza vital que possui, é indisponível e não pode ser penhorado nem mesmo por deliberação própria.

No mesmo sentido, o Ministro Celso de Mello assinalou a essencialidade do referido direito, lembrou os compromissos assumidos pelo Brasil, perante o plano internacional, de concretizar a proteção ao patrimônio mínimo, com base no princípio da dignidade humana, enquanto fundamento da República, e ressaltou a ilógica impossibilidade de recair penhora sobre o único bem de família do locatário inadimplente, em ação de regresso movida pelo fiador que solveu a obrigação deste com o seu imóvel residencial (BRASIL, 2006, <http://portal.stf.jus.br/>).

Todavia, por maioria de votos, o Supremo Tribunal Federal assentou que a Emenda Constitucional nº 26, de 2000, é norma programática, que não modifica as relações privadas, e decidiu que são variadas as formas de o Estado garantir o exercício do direito à moradia, além de que, diante da insuficiência de garantias contratuais reivindicáveis pelos locadores, outras mais onerosas passariam a ser solicitadas caso a penhora fosse obstaculizada, o que culminaria em um inevitável problema de habitação (BRASIL, 2006, <http://portal.stf.jus.br/>).

Posteriormente, no apelo extremo nº 612.360, de 2010, o Guardião da

Constituição reconheceu a existência de repercussão geral ao assunto, por se tratar de tema dotado de relevância econômica, política, social e jurídica, que afeta número abundante de famílias. Na oportunidade, foi ratificado o entendimento firmado no Recurso Extraordinário nº 407.688-8, de 2006, que admitiu a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador locatício (BRASIL, 2010, <http://portal.stf.jus.br/>).

Já em junho de 2018, no Recurso Extraordinário nº 605.709, que ainda não transitou em julgado, foi definida a insubmissão daquele pleito às premissas da Suprema Corte, que até então analisava a constitucionalidade da constrição do imóvel de moradia do fiador em pactos locatícios residenciais, haja vista que o objeto do recurso era a penhora do bem de família a partir de garantia fidejussória prestada em contrato de locação comercial (BRASIL, 2018, <http://portal.stf.jus.br/>).

O Ministro Dias Toffoli, relator, proferiu decisão monocrática no sentido da possibilidade de penhorar o bem de família do fiador que se obriga por contrato de locação comercial, e assegurou que não existem motivos para enfrentar de forma distinta este recurso, em relação aos extraordinários julgados em 2006 e 2010, porquanto nem mesmo o ordenamento jurídico desiguala as modalidades de locação:

O art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, ao tratar da garantia qualificada, não fez qualquer diferenciação quanto à natureza do contrato de locação, razão pela qual não há como se acatar a interpretação pretendida pelos recorrentes (BRASIL, 2018, <http://portal.stf.jus.br/>).

O Ministro Roberto Barroso pediu vista para analisar as peculiaridades do caso em certame, mas acompanhou o entendimento do relator. Em seu voto, aludiu que a locação comercial não está amarrada ao direito à moradia do locatário, e sim à livre iniciativa, pois a possibilidade de penhorar o bem de família do fiador certifica uma forte garantia ao locador, de sorte que viabiliza o exercício da atividade empresarial, pelo inquilino (BRASIL, 2018, <http://portal.stf.jus.br/>).

Já a Ministra Rosa Weber divergiu do entendimento dos colegas Dias Toffoli e Roberto Barroso, sob o argumento de que, tratando-se de locação comercial, as premissas orientadoras para a solução do litígio devem ser desiguais, pois as circunstâncias não demandam o receio de que a impenhorabilidade do bem de família do fiador possa impactar negativamente o mercado locatício e, conseqüentemente, o direito à moradia de inúmeros locatários. Para a julgadora, neste caso, a exceção prevista pelo artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, não é proporcional, uma vez que,

considerando a finalidade mercantil da locação, a restrição ao direito social à moradia não se justifica frente a existência de outras espécies de garantias contratuais, como a caução, o seguro de fiança e a cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento. Ademais, ressaltou que a menor onerosidade da fiança locatícia e eventuais dificuldades para encontrar fiadores proprietários de mais de um imóvel, não podem ser amparadas apenas por atenção à livre iniciativa:

A dignidade da pessoa humana e a proteção à família exigem que se ponham ao abrigo da constrição e da alienação forçada determinados bens. É o que ocorre com o bem de família do fiador, destinado à sua moradia, cujo sacrifício, com a vênia dos que pensam em sentido contrário, não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa. Tal interpretação do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 não foi, a meu juízo, recepcionada pela EC nº 26/2000 (BRASIL, 2018, <http://portal.stf.jus.br/>).

O voto da Ministra Rosa Weber foi acompanhado pelos Ministros Marco Aurélio e Luiz Fux. Este último, por sua vez, ressaltou que a fiança locatícia, quando não prestada por uma instituição financeira, é feita com o intuito de ajudar alguém a alugar um imóvel, sem intenções econômicas, de forma que a penhora do único bem do fiador não faz justiça (BRASIL, 2018, <http://portal.stf.jus.br/>).

Com a interpretação diversa, resolveram os Ministros, por maioria de votos, prover o recurso, sob o fundamento de que não há motivação para que o devedor principal goze de situação mais benéfica que o fiador, muito especialmente porque na locação de imóvel comercial não subsiste preocupação com as balizas dos princípios constitucionais da isonomia e do direito à moradia, razão pela qual o prejuízo do fiador não pode ser exigido apenas para estimular a livre iniciativa e satisfazer o direito do locador de receber os aluguéis (BRASIL, 2018, <http://portal.stf.jus.br/>).

## 5 CONCLUSÃO

A Lei 8.009/90 foi projetada com base na visão social trazida pela Constituição Cidadã de 1988, que é a mais democrática e humanitária de toda a história brasileira, considerando, a título de exemplo, que dispôs, em seu artigo 6º, um extenso e não taxativo rol de direitos fundamentais a serem garantidos pelo Estado em favor do povo. Assim, para assegurar a fruição da vida digna do devedor e evitar que a solução simplista de um problema gere novos e ainda mais severos imbróglis, a legislação infraconstitucional definiu que o bem de família não assumirá as dívidas do proprietário.

No entanto, a pretensão do constituinte acabou sendo dispersada com a listagem de exceções prevista pelo artigo 3º da Lei nº 8.009/90, em visível contradição ao Constitucionalismo Contemporâneo. Para evitar que o credor deixe de receber os seus créditos, diante da impenhorabilidade do único bem do inadimplente, destinado à moradia, foram criadas lacunas tendenciosas, destinadas a sanar o obstáculo.

Quando a exceção diz respeito ao sétimo inciso do referido artigo, a forma encontrada para não prejudicar o mercado imobiliário de locações foi a mais egoísta e elementar possível. O artigo 3º, VII da Lei 8.009/90, permite a penhora do bem de família do fiador locatício, ainda que a fiança seja contrato benéfico, que deve ser interpretado de forma restritiva, sob o argumento de que a vedação à constrição reduziria a quantidade de imóveis oferecidos para locação, considerando que esta é a modalidade de garantia locatícia mais utilizada e que, pelas dificuldades de encontrar fiadores com dois ou mais imóveis ou pelo receio de serem acometidos pelo calote, muitos locadores e investidores perderiam o interesse no ramo.

Ocorre que, pela mesma linha de raciocínio, a viabilidade de penhorar o imóvel de moradia do fiador também acaba restringindo as locações, embora indiretamente, haja vista que limita o número de pessoas que, sabendo destas condições, aceitam prestar fiança. Ademais, a medida não é necessária, pois o desaproveitamento das demais garantias contratuais existentes, como a caução, a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento e o seguro fiança, não significa que não estejam à disposição.

Salienta-se, ainda, que o ordenamento jurídico não faz qualquer diferenciação quanto à natureza do pacto locatício. As únicas distinções vigentes são em relação à legislação reguladora das locações de imóveis rurais e urbanos, pois os primeiros são

regidos pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto Regulamentador, enquanto os demais estão disciplinados na Lei do Inquilinato. Desta forma, não assiste razão à distinção realizada pela jurisprudência, no tocante à locação para fins residenciais e comerciais, tendo em conta que em ambos os casos a penhora do bem de família do fiador sacrifica os princípios constitucionais do direito à moradia e da dignidade da pessoa humana, em nome da autonomia da vontade e do fomento à livre iniciativa.

A possibilidade antecipada pelo artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90 assegura o direito lícito que o locador possui de receber os aluguéis, tendo em conta que cumpriu com o ônus de disponibilizar o seu imóvel para ser utilizado temporariamente pelo locatário. Porém, a constrição do único bem do fiador, para satisfazer o crédito do credor, provoca resultados desastrosos, muito especialmente se este não possuir condições financeiras para adquirir ou locar outro imóvel para residir com sua família, após a desocupação do bem, por força da ação executiva ou outra própria movida pelo credor ou pelo arrematante do imóvel.

Veja-se que a aplicação da letra fria da referida disposição legal comprova o desrespeito ao princípio da isonomia, pois pode ocasionar prejuízos muito maiores ao fiador, que aceitou garantir pacto locatício por motivos que fogem da concepção econômica, do que ao locatário, legítimo interessado no contrato principal.

Toma-se a liberdade para observar que as decisões do Supremo Tribunal Federal nem sempre estão fundamentadas em questões de ordem jurídica. Este Tribunal, quando decidiu pela constitucionalidade da possibilidade de penhora do único imóvel residencial do fiador locatício, levou em consideração as necessidades político-econômicas, isto porque é notório que eventual decisão contrária, ou seja, da impossibilidade de penhora do único imóvel residencial do fiador locatício, face o caráter vinculante dessa decisão, implicaria em um recrudescimento de todo o mercado locatício, haja vista que passaria a ser exigida, por parte do locatário, a apresentação de fiador com mais de um imóvel, o que, certamente, reduz drasticamente o universo de pessoas em condições de assumirem tal ônus.

Dessa forma, respondendo a problemática de pesquisa, entende-se que a possibilidade de penhora do único imóvel do fiador é inconstitucional, pois fere de morte o direito à moradia deste fiador, bem como o direito à isonomia, uma vez que estabelece distinção importante entre o fiador e o locatário. A inobservância destes direitos fundamentais atenta diretamente contra a dignidade humana, princípio matriz de todo o ordenamento jurídico pátrio.

Destarte, depreende-se que deve ser analisado cada caso de forma individualizada, a fim de que seja sempre priorizado o equilíbrio entre as partes. O volume da dívida, a estabilidade financeira do fiador, bem como do locador, que eventualmente pode ser pobre, no sentido legal do termo, e carecer dos aluguéis para a sua manutenção, como nos diversos cenários de indivíduos que constroem suas casas nos fundos do terreno para locar a parte da frente. Observados todos estes elementos, seguramente subsistirão dados razoáveis para aplicar a regra geral, ou não, da lei que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

À vista disso, considerando que os limites impostos à constrição de alguns bens visam salvaguardar o mínimo existencial, efetivar a justiça e concretizar a dignidade humana, através da proteção à moradia, conclui-se, em contramão da corrente jurisprudencial atual, que o artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90 é inconstitucional, uma vez que está em desconformidade com a perspectiva principiológica da Constituição Federal e em nenhum momento preocupa-se em relativizar a disposição para equalizar a relação entre as partes.

## REFERÊNCIAS

AGÊNCIA BRASIL. Maioria dos brasileiros mora em casa e é dona do imóvel, mostra IBGE. **Agência Brasil**, Brasília, maio. 2020. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-05/maioria-dos-brasileiros-mora-em-casa-e-e-dona-do-imovel-mostra-ibge>. Acesso em: 06 set. 2020.

ATUI, Dimas Elias. **Locação urbana**: comentários, teoria, prática judicial e contratos pela Lei n. 8.245/91. São Paulo: JH Mizuno, 2016.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família**: com comentários à lei 8.009/90. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

BARIN, Érico Fernando. **A efetivação do direito social-constitucional à moradia como pressuposto à dignidade da pessoa humana (fundamento do Estado Democrático de Direito)**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2006.

BARROSO, Luís Roberto. **A dignidade da pessoa humana no direito constitucional contemporâneo**: a construção de um conceito jurídico à luz da jurisprudência mundial. Belo Horizonte: Fórum, 2014.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo**: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

BOLESINA, Iuri; LEAL, Monia Clarissa Hennig. **O mínimo existencial e o controle jurisdicional de políticas públicas**: análise de sua operacionalidade na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça. Curitiba: Multideia, 2013.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República [2021]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 27 abr. 2021.

BRASIL. **Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República Federativa do Brasil, [2001]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm). Acesso em: 18 out. 2020.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República Federativa do Brasil, [2021]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 13 out. 2020.

BRASIL. **Lei 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, DF: Presidência da República Federativa do Brasil, [2019]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm). Acesso em: 13

out. 2020.

BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República Federativa do Brasil, [2012]. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 13 out. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). **Recurso Extraordinário 407.688-8**. FIADOR. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. [...] Recorrente: Michel Jacques Peron. Recorrido: Antonio Pecci. Relator: Min. Cezar Peluso, 08 de fevereiro de 2006. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/>. Acesso em: 18 out. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). **Recurso Extraordinário 612.360**. CONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RATIFICAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA FIRMADA POR ESTA SUPREMA CORTE. EXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL. Recorrente: Nágela dos Santos Silva. Recorrido: Anastase Pandelis Gadzanis. Relatora: Min. Ellen Gracie, 18 de agosto de 2010. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/>. Acesso em: 18 out. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Primeira Turma). **Recurso Extraordinário 605.709**. RECURSO EXTRAORDINÁRIO MANEJADO CONTRA ACÓRDÃO PUBLICADO EM 31.8.2005. INSUBMISSÃO À SISTEMÁTICA DA REPERCUSSÃO GERAL. PREMISSAS DISTINTAS DAS VERIFICADAS EM PRECEDENTES DESTA SUPREMA CORTE, QUE ABORDARAM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA EM LOCAÇÃO RESIDENCIAL. [...] Recorrente: Hermínio Cândido e outro (a/s). Recorrido: Francisco Demi Júnior e outro (a/s). Relator: Min. Dias Toffoli, 12 de junho de 2018. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/>. Acesso em: 18 out. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 549**. É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015]. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumanot/>. Acesso em: 18 out. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Agravo regimental no Agravo em Recurso Especial 624111/SP**. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. PENHORA DE BEM DE FIADOR. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO IMPROVIDO. [...] Agravantes: Dimas Pereira Leal e Angela Regina Cortiella Leal. Agravado: Francisco Homero Correa. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze, 10 de março de 2015. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>. Acesso em: 25 out. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Agravo interno em Recurso Especial 1820320/SP**. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. IMÓVEL DO FIADOR. PENHORA. POSSIBILIDADE. [...] Agravante: Inês da Silva Cardoso. Agravado: João Carlos Magi. Relator: Min. Ricardo Villas Boas Cuêva, 09 de dezembro de 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>. Acesso em: 22 out. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). **Agravo interno no Recurso Especial 1662963/SP**. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORA. EXERCÍCIO DO USUFRUTO. POSSIBILIDADE. [...] Agravante: Oswaldo Rodriguez Cespedes. Agravado: Saven Comercial e Imóveis Limitada. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 17 de agosto de 2017. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>. Acesso em: 22 out. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Agravo interno no Recurso Especial 1874310/RS**. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. [...] Agravantes: Eurico Harald Schoenardie, Targos Consultoria e Manutenção LTDA e Vera Liane Petry Schoenardie. Agravado: Luiz Antonio Piva. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 28 de setembro de 2020. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>. Acesso em: 16 abr. 2021.

CARNACCHIONI, Daniel Eduardo. **Curso de Direito Civil: contratos em espécie**. 1. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/>. Acesso em: 10 mar. 2021.

CLÈVE, Clèmerson Merlin. **Direito constitucional brasileiro: teoria da constituição e direitos fundamentais**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/>. Acesso em: 21 mar. 2021.

CZAJKOWSKI, Rainer. **A impenhorabilidade do bem de família: comentários à Lei 8.009/90**. 4. ed. Curitiba: Juruá, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional no Brasil. **Fundação João Pinheiro**, Belo Horizonte, mar. 2021. Disponível em: <http://novosite.fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 04 abr. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos em espécie**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GAZOLA, Patrícia Marques. **Concretização do direito à moradia digna: teoria e prática**. Belo Horizonte: Fórum, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

LEAL, Mônia Clarissa Hennig; ALVES, Felipe Dalenogare. **Judicialização e ativismo judicial: O Supremo Tribunal Federal entre a interpretação e a intervenção na esfera de atuação dos demais Poderes**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2015.

MARMELSTEIN, George. **Curso de direitos fundamentais**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Locação e despejo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Processo,

2018.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. **Contratos cíveis**. 1. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/>. Acesso em: 10 mar. 2021.

NERY JUNIOR, Nelson; ABOUD, Georges. **Direito constitucional brasileiro: curso completo**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/>. Acesso em: 14 mar. 2021

NUNES JUNIOR, Flavio Martins Alves. **Curso de direito constitucional**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/>. Acesso em: 14 mar. 2021.

PANSIERI, Flávio. **Eficácia e vinculação dos direitos sociais: uma análise a partir do direito à moradia**. Porto: Juruá, 2019.

REIS, Jorge Renato dos. Os direitos fundamentais de tutela da pessoa humana nas relações entre particulares. *In*: REIS, Jorge Renato dos; Leal, Rogério Gesta (Org.). **Direitos sociais e políticas públicas**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2007. Tomo 7. p. 2033-2064.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível nº 70079116984**. APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. EMBARGOS À PENHORA. APELAÇÃO DA EMBARGANTE. PROVIMENTO. PRELIMINAR CONTRARRECURSAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 1.010 DO CPC. REJEIÇÃO. [...] Apelante: Ivete Zimmer. Apelados: Monica Metz e Marcelo Guindo Metz. Relatora: Des. Adriana da Silva Ribeiro, 10 de abril de 2019. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/>. Acesso em: 24 abr. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento nº 70084444629**. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS C/C COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. PENHORA SOBRE ÚNICO IMÓVEL DO FIADOR. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO. [...] Agravante: Fioravante de Almeida da Rosa. Agravada: Leiva Lourdes Girardi. Relatora: Des. Vivian Cristina Angonese Spengler, 08 de outubro de 2020. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/>. Acesso em: 22 out. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento nº 70084387455**. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO FIADOR. BEM DE FAMÍLIA. [...] Agravante: Araci Corrêa. Agravado: Érico Francisco Ferreira Grequi. Relatora: Des. Maria Thereza Barbieri, 21 de outubro de 2020. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/>. Acesso em: 19 abr. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento nº 70083799361**. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DOS FIADORES. IMPOSSIBILIDADE. [...] Agravantes: Maria Inalva Bombana e Cleonir José Bombana. Agravados: JIT Indústria e Comércio LTDA e Reginato & AMP Reginato Administração e Participações LTDA. Relatora: Des. Jucelana Lurdes Pereira dos Santos, 23 de abril de 2020. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/>. Acesso em: 22 out. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Recurso Inominado nº 71009258963**. RECURSO INOMINADO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL OBJETO DE GARANTIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL RECONHECIDA. [...] Recorrentes: Marisete Noll Rabelo de Deus e Marcelo Rabelo de Deus. Recorridos: Ligia Teresinha Ferreira Schmitz e Flavio Schmitz. Relatora: Des. Elaine Maria Canto da Fonseca, 29 de julho de 2020. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/>. Acesso em: 22 out. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Embargos de Declaração nº 70084209089**. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. IMPENHORABILIDADE DE BEM IMÓVEL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. IMPOSSIBILIDADE. DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA. ART. 6º DA CF/88. PRECEDENTES. [...] Embargante: Lourdes Hulda Borger. Embargados: Patricia Ourique Maltez, Rodrigo Otavio Maltez e Silvia Elisabeth Maltez. Relatora: Des. Ana Beatriz Iser, 01 de julho de 2020. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/>. Acesso em: 22 out. 2020.

SANTOS, Marcione Pereira dos. **Bem de família**: voluntário e legal. São Paulo: Saraiva, 2003.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. 9. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2011.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2002.

SARLET, Ingo Wolfgang. O direito fundamental à moradia na Constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia. **Revista Eletrônica sobre a Reforma do Estado**, Salvador, n. 20, p. 1-13, dez./jan./fev. 2009-2010. Disponível em: <http://www.direitodoestado.com.br/codrevista.asp?cod=413>. Acesso em: 16 out. 2020.

SARMENTO, Daniel. **Dignidade da pessoa humana**: conteúdo, trajetória e metodologias. Belo Horizonte: Fórum, 2016.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Da incorporação imobiliária**: implementação do direito fundamental à moradia. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

USTÁRROZ, Daniel. **Contratos em espécie**. São Paulo: Atlas, 2015.

VASCONCELOS, Rita. **Impenhorabilidade do bem de família**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/>. Acesso em: 29 mar. 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos em espécie. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014.