
A (IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DE FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Welington Vale de VASCONCELOS^{1*}; Murilo Henrique GARBIN²; Guilherme Martelli MOREIRA³

1. Acadêmico do Curso de Graduação em Direito do Centro Universitário de Pato Branco (UNIDEP). Endereço eletrônico: welingtonvasconcelos.com@gmail.com. 2. Mestre em Desenvolvimento Regional pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Paraná. Professor do Curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário de Pato Branco (UNIDEP). Endereço eletrônico: murilo.garbin@unidep.edu.br. 3. Doutorando e Mestre em Direito Econômico e Desenvolvimento pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR). Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Paraná. Professor do Curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário de Pato Branco (UNIDEP). Endereço eletrônico: guilherme.moreira@unidep.edu.br.

Recebido em: 20/10/2023 Aceito em: 16/11/2023

RESUMO: Ao longo dos últimos anos, a doutrina e a jurisprudência se debruçam sobre o tema da penhorabilidade ou impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação não residencial. Diante deste contexto, o artigo tem por propósito analisar o debate decorrente da exceção do artigo 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, em tais situações. O estudo foi conduzido pelo método hipotético-dedutivo, por revisão de literatura, de Súmulas e da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça para responder à seguinte questão. Inicialmente, o artigo discorre sobre a impenhorabilidade do bem de família para, então, compreender a Lei nº 9.009/90 e a exceção à impenhorabilidade do bem de família. Em seguida, detém-se sobre a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação e, por fim, sobre a penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação não residencial. Conclui-se que o bem de família é considerado um importante instituto jurídico e, de acordo com os entendimentos das Cortes Superiores, pela possibilidade de penhora de bem de família do fiador em contrato de locação não residencial, por não violar os princípios da dignidade da pessoa humana.

PALAVRAS-CHAVE: Bem de Família. Penhorabilidade. Fiança. Fiador. Locação não residencial.

INTRODUÇÃO

A possibilidade de penhora de bem de família do fiador de contrato de locação não residencial (comercial) suscita questionamento no âmbito jurídico, sobretudo após os recentes posicionamentos do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, constituindo um momento de sopesamento entre princípios e garantias, como o direito à moradia, a dignidade da pessoa humana, a isonomia e o direito de satisfação do credor e segurança do negócio jurídico.

Por esta razão, a presente pesquisa aborda a aplicabilidade e a constitucionalidade da exceção disposta no artigo 3º, inciso VII, da Lei do Bem de Família (Lei 8.009/90) a tais situações, haja vista a divergência doutrinária e jurisprudencial quanto à temática.

Por intermédio de revisão de literatura e de pesquisa jurisprudencial, sobremaneira apoiada na Súmula 549 do Superior Tribunal de Justiça e a recente posição do Supremo Tribunal de Federal no Recurso Extraordinário nº 1.307.334, discorre-se sobre o sopesamento

entre princípios e garantias, como o direito à moradia, a dignidade da pessoa humana, a isonomia e o direito de satisfação do credor, destacando-se, por fim, os posicionamentos contemporâneos de ambas as Cortes Superiores.

Inicialmente, estuda-se não apenas o conceito doutrinário, como também o legal de “bem de família”, e a previsão normativa que o instituiu. Ainda, analisa-se o retrato histórico que explica o nascimento da norma e sua fonte calcada na Constituição vigente. Em um segundo momento, abordar-se-á a própria Lei do Bem de Família (Lei nº 8.009/90), sua abrangência e a exceção nela prevista, ou seja, o afastamento da impenhorabilidade do bem de família de fiador em contrato de locação.

Num terceiro movimento, far-se-á uma análise das principais posições e fundamentos doutrinários quanto à penhorabilidade no caso de locação residencial, além das razões dos julgados que precederam a Súmula 549 do Superior Tribunal de Justiça, a qual também impacta na discussão objeto do estudo. Então, concluir-se-á a análise central da pesquisa, que consiste em indicar qual é o entendimento das Cortes Superiores à aplicação ou não do inciso VII do artigo 3º da Lei nº 8.009/90 aos contratos de locação não residencial.

A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

O conceito de bem de família

O bem de família é caracterizado como instituto relevante na esfera social, recebendo destaque pela sua função de proteção à família e ao direito da moradia digna.

Assim, nas palavras de Flávio Tartuce (2020, p. 210) o bem de família é compreendido como o imóvel do grupo familiar, utilizado como residência referênciada, decorrente do casamento, união estável ou entidade de qualquer origem protegida pelo ordenamento jurídico.

O instituto tem como finalidade a proteção da entidade familiar de eventuais crises econômicas, além de demais ônus que venham a ser causados por negociações estranhas ao lar, preservando, desta forma, a unidade familiar e seu direito à moradia, direito imobiliário e comercial (ORTMEIER; LOCATELI, 2011, p. 68).

Para Azevedo (2010, p. 189), o bem de família tem como objeto o imóvel urbano ou rural, não importando a forma como que foi constituído, pois para sua configuração legal não se faz necessária qualquer formalidade, bastando tão somente que o indivíduo, sozinho ou

acompanhado de sua família, ali faça sua moradia.

É possível identificar uma classificação do bem de família quanto à sua modalidade, qual seja, a convencional e a legal.

A convencional está prevista no artigo 1.711 do Código Civil, e se refere ao bem decretado por meio de escritura pública:

Artigo 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 (BRASIL, 2002).

Já o bem de família legal, é aquele imóvel único pertencente ao indivíduo ou sua família, uma vez que é o bem mínimo do patrimônio familiar. Nestes termos, preconiza Álvaro Villaça Azevedo (2010, p. 94):

O bem de família legal deve constituir na estipulação de uma quantia mínima existente em cada patrimônio de família, inatacável, impenhorável, capaz de garantir sua existência. Esse mínimo necessário à subsistência de um lar, é, no fundo, uma proteção à cura do próprio Estado (AZEVEDO, 2010, p. 94).

Anota-se, portanto, que o bem de família pode ser compreendido como o imóvel cuja finalidade é a residência da entidade familiar ou de pessoa solteira, visando à concretização de um mínimo de direitos patrimoniais para que se viva com dignidade.

Breve histórico do bem de família

Herança dos estudos e normas do século XIX, o bem de família surgiu nos Estados Unidos da América, frente à uma crise econômica instaurada após as organizações bancárias europeias migrarem para o país recém colonizado, facilitando empréstimos e financiamentos. Conforme narra Duarte (2014), em seu estudo sobre a evolução histórica do bem de família e a sua disciplina no ordenamento jurídico brasileiro, a atitude dos bancos causou um enorme endividamento no país, fazendo surgir uma crise, já que as instituições penhoravam as casas, animais e terras das famílias endividadas, tudo isso para quitar os débitos que os norte-americanos detinham devido aos empréstimos.

No Brasil, o enredo foi semelhante. A crise do petróleo, mormente a partir de 1973, a qual acarretou um aumento significativo do produto, chegando à margem de 300%, afetou também todos os demais produtos dele derivados (LARA, 2017). Diante disso, a economia brasileira criava mecanismos e planos econômicos, os quais, não raro, acabavam agravando ainda mais a inflação, fazendo com que a população já endividada acabasse tendo suas casas

penhoradas e leiloadas, tudo com o objetivo de liquidar suas dívidas (LARA, 2017).

Ante todo o ocorrido, em 1990, foi promulgada pelo Congresso a Lei nº 8.009/90, responsável pela regulamentação e criação do bem de família, dispondo sobre a sua impenhorabilidade, ressalvadas exceções previstas no mesmo diploma (DUARTE, 2014).

Os fundamentos constitucionais e principiológicos da proteção do bem de família

Além da norma infraconstitucional, o bem de família já encontrava sua devida proteção na Constituição Federal de 1988, em especial no artigo 1º, inc. III, que traz o respeito à dignidade da pessoa humana como pilar no Estado Democrático de Direito, e nos direitos sociais previstos no artigo 6º, tal qual no princípio da dignidade da pessoa humana, cuja tutela engloba a teoria do patrimônio mínimo, que assegura que a pessoa tenha uma vida digna, permitindo a ela adquirir bens e protegê-los (NADER, 2016, p. 168).

De igual forma, a Declaração Universal dos Direitos Humanos da Organização das Nações Unidas de 1948 também institui proteção semelhante, pois o artigo 25 estabelece que todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar, a si e à sua família, saúde e bem-estar, incluindo alimentação, vestuário, habitação e cuidados médicos (ONU, 1945).

Destaca-se, nesse sentido, que a teoria do patrimônio mínimo visa garantir a segurança e proteção aos bens do indivíduo, a fim de evitar que este dilapide todo o seu patrimônio e quede-se à situação de miserabilidade, prejudicando, assim, sua prole. É o que retrata Flávio Tartuce (2017, p. 136):

A premissa do patrimônio mínimo pode ser retirada do artigo 584 do Código Civil, pelo qual é nula a doação de todos os bens, sem a reserva do mínimo para a sobrevivência do doador (nulidade da doação universal). Com esse instituto preserva-se a dignidade da pessoa humana evitando que o pródigo dilapide seus bens quedando-se à miséria (TARTUCE, 2017, p. 136).

Embora descritas por nomes distintos, ambas as teorias são defendidas pela doutrina como complementares, uma vez que acorrem e defendem instituições semelhantes ou iguais, como explica Torres ao se referir ao princípio do patrimônio mínimo como direito fundamental que encontra suporte no princípio constitucional da dignidade da pessoa humana (TORRES, 1990, p. 69).

Paralelamente aos princípios já citados, há outra proteção constitucional que também merece relevância: trata-se da moradia, inserida no rol dos direitos fundamentais sociais no

ano de 2000 e positivada por meio do artigo 6º da CRFB/88.

Para o doutrinador Pedro Lenza (2012, p. 1.349), o direito social à moradia é fundamental, já que, para a vida digna, é imprescindível uma moradia, que serve de proteção e amparo contra fenômenos da natureza e abrigo à família, que nela edifica seu lar.

Neste mesmo sentido leciona Flávio Pansieri (2012, p. 876), ao apontar que o direito à moradia foi consolidado como direito fundamental e social, nas entranhas do artigo 6º da Constituição Federal, e que, assim, juntamente com os demais artigos da Carta Magna, portam como pilar o direito indispensável de se viver com segurança, paz e dignidade.

Segue o autor apontando, ainda, que caso o Estado Democrático de Direito não respeite tais prerrogativas, não pode ser considerado como tal, visto que deve atender aos anseios básicos sociais, não estando satisfeitos outros pilares da organização social, como a segurança jurídica da posse, disponibilidade de serviços e infraestrutura, custo de moradia acessível, habitabilidade, acessibilidade, localização e adequação cultural (PANSIERI, 2012, p. 876).

Assim, considerando os princípios acima citados, a Constituição Federal e demais previsões legais corroboram para a formação de um entendimento de proteção ampliada, ou seja, não somente o imóvel é blindado pela impenhorabilidade, mas também todos os bens que guarnecem a propriedade, não podendo, também, sofrer qualquer penhora para pagamento de dívidas, ressalvadas terminadas hipóteses legais (LÔBO, 2011, p. 399).

Em suma, entende-se que o bem de família é um instituto que visa dar maior força ao direito fundamental à moradia frente a outros direitos, uma vez que possui natureza existencial, além de ser um direito social imprescindível para a pessoa humana, o qual o direito ao crédito não pode sobrepujar (LÔBO, 2011, p. 401).

A LEI Nº 8.009/90 E A EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

A proteção da Lei nº 8.009/90 e sua extensão

Seguindo as disposições da recente Constituição, em 08 de março de 1990, o então Presidente da República José Sarney, através da Medida Provisória de nº 143, editou a primeira norma jurídica brasileira específica para a proteção do bem de família. Entretanto, a Medida Provisória somente se tornou lei quando o Congresso Nacional a converteu na Lei nº

8.009/90 (AZEVEDO, 2010, p. 176).

Referida norma trouxe em seu corpo as disposições para a proteção e a impenhorabilidade do bem de família, não fazendo distinção se é ele rural ou urbano, nos termos do artigo 1º, *in verbis*:

Artigo 1º 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 (BRASIL, 1990).

Observa-se que a impenhorabilidade tem um efeito expansivo, ou seja, tem sua proteção alargada às plantações, construções e benfeitorias de qualquer natureza, como consta no parágrafo único, do artigo 1º, da Lei nº 8.009/90¹.

Todavia, logo em sequência, a mesma norma aborda em seu artigo 2º² as exceções da proteção, sendo elas vinculadas aos veículos de transporte, às obras de arte, aos adornos suntuosos e aos bens móveis quitados que guarnecem o imóvel locado, desde que estes sejam de propriedade do locatário.

Para Álvaro de Azevedo, não há problema algum acerca das exceções apontadas no artigo 2º da Lei nº 8.009/90, não acarretando prejuízos ou inseguranças, pois a norma não procurou defender os economicamente fracos, e sim resguardar de penhora o principal bem da família, pois entende que sendo residencial o imóvel, logo estará protegido (AZEVEDO, 2010, p. 199).

Por outro lado, olhando pelo prisma daqueles cuja situação econômica é mais confortável, entende a doutrina que a norma os abrange de igual forma, assim como trata os economicamente fracos, pois o direito resguardo pela lei, não visa garantir nenhum padrão de vida ou manter uma riqueza, mas tão somente garantir o necessário para se ter uma vida digna (AMARAL, 2007, p. 76).

Em linhas gerais, pretende a doutrina demonstrar que não importa a quantidade de dívidas contraídas pelo núcleo familiar ou sua condição financeira. Caso tenha um bem cuja qualificação de bem de família lhe é cabida, ele será resguardado de futuras execuções.

O afastamento da impenhorabilidade do bem de família e a fiança no contrato de

1 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).

2 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

locação

Até o momento, foram apresentadas as normas e os princípios que norteiam a proteção legal dada ao bem de família, bem como a própria norma infraconstitucional e sua proteção expansiva, que abrange os demais objetos ou bens pertencentes ao lar considerado como do bem de família.

Contudo, apesar da previsão legal ao instituto, o mesmo diploma traz, em um artigo composto por sete incisos, sendo o primeiro já revogado, exceções à regra da impenhorabilidade. Elenca, dentre elas, a fiança em contrato de locação (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2013, p. 628).

Trata-se do artigo 3º da Lei nº 8.009/1990, que dispõe da seguinte redação (BRASIL, 1990):

Artigo 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I - (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)

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.

Após a promulgação e início de vigência da norma, parte da doutrina foi se posicionando quanto à necessidade e aplicabilidade de tais incisos, uma vez que a previsão legal começou a sofrer interferência de outros dispositivos, como é o caso da Lei nº 8.245 de 1991, a chamada Lei das Locações ou Lei do Inquilinato, que interferiu diretamente no artigo 3º daquela norma (FIUZA, 2016, p. 135).

Como exemplo de tais posicionamentos e explicações necessárias à existência dos referidos incisos, tem-se o posicionamento de Álvaro de Azevedo (2010, p. 205), que defende

guarneçam a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo.

a possibilidade de oposição de todo texto presente no artigo 3º da Lei nº 8.009/90 aos credores, em qualquer espécie e processo de execução, mas alguns incisos são relativos, pois estabelecem uma certa incógnita quanto à sua aplicação, mais especificamente, o inciso VII, objeto de estudo do presente trabalho.

O referido inciso, cuja redação coloca a salvo da impenhorabilidade o bem de família de indivíduo fiador em contrato de locação, é, nas palavras de Flávio Tartuce (2018, p. 95), o aceite de uma responsabilidade que recairá para si, mas de um débito de outrem.

Para compreender melhor o trecho “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”, presente artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/9 (BRASIL, 1990), faz-se pertinente apresentar nas palavras da doutrina e da lei os conceitos de fiador e fiança e seus papéis no contrato que formaliza a relação jurídica entre as partes.

Devidamente previsto no ordenamento jurídico brasileiro, o contrato de fiança é regulamentado pelos artigos 818 e seguintes do Código Civil, sendo o contrato pelo qual “uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra” (BRASIL, 2002).

A fiança, ou como também pode ser denominada de “caução fidejussória”, é o contrato pelo qual um indivíduo, figurando no papel de fiador, dá ao credor uma garantia subsidiária à obrigação do devedor (TARTUCE, 2020, p. 836), permanecendo nesta posição até que o vínculo entre devedor e credor seja extinto, por pagamento ou por qualquer situação que leve a obrigação à extinção ou nulidade.

De igual forma é o entendimento de Carlos Gonçalves (2010, p. 554), ao apontar que o contrato de fiança sempre terá um indivíduo que assume uma obrigação de quitação de débito de terceiro. Desta forma e livre de qualquer vício, o fiador assumirá o risco de ter seus bens liquidados para satisfazer o débito do devedor, que anteriormente foi inadimplente com o credor.

Celso Antônio Bandeira de Mello (2018, p. 165), complementa a narrativa acima, ensinando que o contrato de fiança possui uma obrigação de origem acessória, dependendo do contrato principal. Logo, existe uma responsabilidade, mas não uma prestação, tendo em vista que só será responsabilizado na falta de pagamento do devedor principal.

Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 556) faz uma observação sobre a necessidade de se exigir toda formalidade possível no contrato de fiança. Isso porque, dada a possibilidade que o contrato de fiança proporciona em razão da deliberação espontânea do fiador em arcar com as custas de outrem em um caso específico, é necessário que sua vontade seja clara,

objetiva e coesa, não podendo nunca ser presumida.

Em síntese, o papel do fiador no contrato de locação de imóvel é garantir com o seu patrimônio a adimplência do negócio jurídico (TARTUCE, 2020, p. 1.261), nos moldes do artigo 818³ do Código Civil.

A CONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

Neste tópico, serão apresentadas as posições doutrinárias e jurisprudenciais a respeito da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação e sua constitucionalidade. Anteriormente, foi explanado como a doutrina interpreta o rol exposto no artigo 3º da Lei do Bem de Família (Lei nº 8.009/90), além do papel do fiador e da fiança em seu inciso VII.

Posições e fundamentos doutrinários à penhorabilidade em contrato de locação

Parte-se agora à discussão quanto à constitucionalidade do inciso VII, artigo 3º da Lei 8.009/90, inserido pela Lei nº 8.245/91, conforme já narrado no tópico anterior.

Para parcela considerável da doutrina, o artigo traz uma violação ao Princípio da Isonomia, já que trata de forma diferente as obrigações do devedor e do fiador. Desta forma, nas palavras de Pablo Stolze e Pamplona Filho (2022, p. 560), o garantidor responde com seu bem de família uma obrigação do devedor, enquanto este último tem seu bem de família preservado, tratando de forma desigual locatário e fiador.

Os mesmos doutrinadores pontuam que não se pode pensar em um Direito Civil constitucional quando se observa que o dispositivo viola um dos principais fundamentos constitucionais, sendo o princípio da isonomia, devidamente insculpido no artigo 5º da Constituição Federal (STOLZE; FILHO, 2003, p. 289).

De igual forma é o posicionamento de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2005, p. 357), ao apontarem que não é possível vislumbrar um respeito ao Princípio da Isonomia quando a norma aceita que se tenha um indivíduo sendo tratado de forma diversa de outro na mesma relação jurídica, na qual em primeiro momento o credor, caso não tenha cumprido com sua obrigação, irá permanecer com seu bem de família inviolado, e outro, o fiador, terá

³ Art. 818. Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra. (BRASIL, 2002).

seu imóvel residencial penhorado para garantir com a obrigação do primeiro.

Quanto ao princípio constitucional da isonomia, narrado pelos doutrinadores em suas posições sobre o tema, é ele previsto no artigo 5º da Constituição Federal de 1988, sendo um de seus pilares, pois estabelece a equivalência de direitos, tornando todos iguais perante a lei. Desta forma, o Estado Social é aquele que produz a igualdade fática, pois com este princípio o Estado Democrático de Direito abandona sua figura anterior à Constituição Federal de 1988, e assume de vez um papel importante de governança social, que busca, além de tudo, a igualdade (CLÈVE, 2022, p. 148).

Pedro Lenza (2020, p. 1193) aponta que o caput do artigo 5º da Constituição Federal de 1988 garante a igualdade perante a lei para todos, não havendo distinção de qualquer natureza. Entretanto, o Estado deve buscar tanto a igualdade formal quanto a material, isso porque, em um ambiente social ativo, efetivamente aplicador dos direitos humanos, busca-se uma igualdade real perante a vida e aos bens dela.

O autor complementa ainda que não se pode confundir com as desigualdades apontadas pelo próprio legislador, tais como normas protetoras a direitos exclusivos das mulheres ou de alguns específicos aos homens, mas, sim, de observar os direitos gerais, como acesso à educação, saúde, segurança, voto, moradia, entre outros (LENZA, 2020, p. 1994).

Ao se referir sobre o princípio da isonomia/igualdade, Celso Antônio Bandeira de Mello (2021, p. 23) aponta a necessidade de se fazerem presentes parâmetros sólidos e coerentes para a sua configuração, sendo o fator de desigualdade real da sociedade, a disparidade real em tratamento aos indivíduos no ordenamento jurídico e, por fim, a comparação entre os interesses do sistema constitucional e os judicializados, leis positivadas abaixo da Constituição Federal de 1988.

Celso Antônio Bandeira de Mello (2021, p. 23) levanta ainda um ponto relevante ao se referir sobre a disparidade real em tratamento aos indivíduos no ordenamento jurídico, pois ao defender a inconstitucionalidade da norma, entende que o fiador somente será devedor quando o agente principal deixar de cumprir com a obrigação, surgindo, então, o papel do fiador como garantidor. Porém, aduz que proteger o bem daquele que tem responsabilidade, enquanto penhora o bem de família do fiador, fere irreparavelmente o princípio constitucional da isonomia.

Por outro lado, há quem entenda ser constitucional o inciso VII do artigo 3º, da Lei nº 8.009/90. Como exemplo, Sylvio Capanema de Souza (2019, p. 471) defende a

constitucionalidade dizendo que a exceção impõe o interesse do mercado, em razão de fomentar a negociação imobiliária, pois se tornou difícil o oferecimento da garantia à fiança, eis que raramente o agente locador apresentava um fiador com patrimônio que correspondesse a mais de um imóvel.

De igual forma é o entendimento e posicionamento de José Rogério Tucci (2003, p. 198) ao abordar o tema e defender sua constitucionalidade. Em linhas gerais, afirma que no momento da recepção da norma comparada com a Constituição Federal, não há que se falar em inconstitucionalidade, tampouco em violações aos princípios constitucionais, pois o direito à moradia permanece inviolável e mais protegido do que antes, já que a nova redação exposta no referido inciso favorece os locatários e locadores, ao passo em que um tem sua execução garantida e outro auxiliado pelo fiador, fica mais próximo de ter uma moradia digna.

Por fim, Heitor Sica (2003, p. 275) defende a constitucionalidade do inciso em comento, sob a fundamentação de que tanto locatário quanto fiador são devedores de obrigações distintas: em primeiro momento, o locatário responde pelas obrigações principais referentes à locação e, em segundo momento, tem-se o fiador, figurando em um contrato acessório de garantia. Por consequência de contratos diferentes, entende Sica que os requisitos e as “vicissitudes” também seguem a mesma lógica, não existindo violação ao princípio da isonomia.

A Súmula 549 do Superior Tribunal de Justiça e seu impacto no artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/1990

Observando toda a discussão até aqui estudada, no ano de 2015 o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 549, a fim de pacificar o entendimento quanto à penhora do bem de família pertencente aos fiadores de contrato de locação. A tese firmada foi de que “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação” (BRASIL, 2015).

A aludida súmula tem como precedentes para sua formação uma série de decisões da referida corte, como o Ag Rg no AREsp 160852, julgado em 2012, que não foi provido, uma vez que o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator na ocasião, manteve o posicionamento apresentado na decisão agravada quanto à legitimidade da penhora sobre o bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, sendo seguido pelo voto de mais quatro Ministros

(BRASIL, 2012).

O mesmo ocorreu com o AgRg no AREsp 624111, julgado no ano de 2015, que foi improvido pelo Ministro Relator Marco Aurélio Bellizze, sob a alegação de inexistência de óbice à penhora sobre o bem de família pertencente ao fiador em contrato de locação (BRASIL, 2015).

Tem-se, ainda, o Recurso Especial nº 1.363.368 - MS, principal pilar argumentativo para a edição da Súmula 549. Julgado em 2014, o REsp teve como relator o Ministro Luis Felipe Salomão, que julgou procedente o recurso, entendendo ser legítima a penhora do imóvel em caso de fiação decorrente de contrato de locação (BRASIL, 2014).

Em seu voto, apontou que a discussão presente no caso estaria fundada tão somente na divergência jurisprudencial que envolve o artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/1990 pois o Superior Tribunal de Justiça, em diversas oportunidades, apresentou-se firme no sentido de que é constitucional a norma questionada no recurso, conforme o teor presente nos julgados indicados pelo recorrente.

Não obstante, é pertinente apontar que o relator, ao superar e trazer as razões da decisão do acórdão agravado, que originou o Recurso Especial nº 1.363.368 – MS, demonstrou que, no mesmo caso, o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, mais especificamente a sua 3ª Turma Cível, teria aplicado a inteligência de que é impenhorável o bem de família do fiador de contrato de locação, e que a norma estaria contrariando o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, apontando, ainda, que o próprio Superior Tribunal de Justiça teria pacificado a concepção de que o artigo 3º, VII da Lei do Bem de Família não deveria ser recepcionado pela Constituição Federal vigente (BRASIL, 2014).

Luis Felipe Salomão, ministro relator do REsp (BRASIL, 2014), ponderou a sobre a decisão do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, reconhecendo que os direitos fundamentais ligados ao Princípio da Dignidade da Pessoa Humana deveriam ser respeitados por todo o ordenamento jurídico pátrio, o que motivou a própria criação do instituto do bem de família. Mas, em ressalva, apontou que o mesmo princípio legal advindo da Lei nº 8.245/1991 excetuou a regra geral prevista na Lei nº 8.009/1990, de forma expressa e bem delimitada, o que permite o lançamento de tal gravame no imóvel do fiador.

Continuou sustentando que, embora a decisão anterior de 2ª instância tenha usado um precedente do Superior Tribunal de Justiça, tal base seria ímpar e referente à uma situação específica, indicando novamente que a discussão é existente por manifestações

especificamente doutrinárias:

[...] como antes afirmado, a jurisprudência da Suprema Corte firmou-se no sentido da constitucionalidade do dispositivo impugnado. De fato, ao julgar o Recurso Extraordinário n. 407.688, em 8/2/2006, assentou a constitucionalidade do artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990, com a redação dada pela Lei n. 8.245/1991, em face do artigo 6º da Constituição Federal, que consagra o direito à moradia a partir da edição da Emenda Constitucional n. 26/2000 (BRASIL, 2014).

Ainda sobre o posicionamento já adotado pelo STJ, o relator acrescentou que o Tribunal manteve a ideia advinda do Supremo Tribunal Federal na discussão do Recurso Extraordinário nº 407.688, o qual teve como relator o Ministro Cezar Peluso, firmando a tese de que é constitucional a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, julgado em 2010.

Na ocasião, outros Ministros aprimoraram o voto do relator apresentando suas razões sobre o tema, descrevendo, em linhas gerais, que todos os direitos devem ser respeitados e tutelados. Entretanto, o Estado pode assegurar o direito à habitação estimulando a construção de propriedade privada, não violando a autonomia da vontade de quem aceita o encargo de afiançar com seu bem uma responsabilidade de terceiro, que, de igual forma, busca para sua dignidade ter um lar (BRASIL, 2010).

Então, ao final do julgado, apresentada a fundamentação, a Segunda Seção, formada pelos Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha, por unanimidade, seguiram o voto do relator Luis Salomão, reconhecendo a legitimidade da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990 (BRASIL, 2015).

A PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Conforme narrado no tópico supra, a Súmula 549 de 2015 do Superior Tribunal de Justiça foi um marco importante para a discussão da possibilidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação. Todavia, durante o hiato de 2015 a 2022, a discussão nos tribunais não foi cessada, tendo como motivo a obscuridade da Súmula ao se referir genericamente a contrato de locação, não apontando diretamente para os casos em que a locação é não residencial (comercial). Soma-se, ainda, o fato de que as decisões que precedem à súmula, são em grande maioria, de natureza residencial.

Um espelho ideal para demonstrar tal situação é a Proposta de Afetação no Recurso Especial nº 1.822.033 de maio de 2021, cuja delimitação da controvérsia era a "Penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial"(BRASIL, 2021).

Luis Felipe Salomão, ministro relator da proposta de afetação, no decorrer da fundamentação de seu voto, cita uma decisão do Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 605.709/SP em que a relatora, Ministra Rosa Weber, decide com a maioria pela impossibilidade de penhora do bem de família de fiador de locação comercial, sustentando que a restrição do direito à moradia do fiador em contrato de locação comercial não se conduz à luz do princípio da isonomia. Ademais, o bem de família pertencendo ao locatário não se sujeitaria à constrição e alienação forçada, para o fim de satisfazer quaisquer ônus do devedor (BRASIL, 2019).

O referido julgado narra a busca pela pacificação da discussão e divergência das cortes sobre o tema. Como evidência disso, além do posicionamento do Supremo Tribunal Federal, na mesma ProAfr⁴, a Ministra Nancy Andrighi expôs que a melhor resolução ocorreria com o julgamento de repetitivo, devendo ser aguardado o posicionamento da suprema corte nacional, reconhecendo que o tema envolve uma extrema e sensível relevância (BRASIL, 2021).

Tem-se, portanto, que a Súmula nascente daquela corte vinha sendo versada como aplicável aos casos em que a locação possuía finalidade de residência, e não comercial. Da mesma forma, os precedentes do Supremo Tribunal Federal eram divergentes entre si, cabendo, então, segundo o ministro relator do julgado, ao Superior Tribunal de Justiça, através do caso em que lhe foi apresentado, decidir aditar o que antes fora decidido (BRASIL, 2021).

Por fim, com maioria dos votos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça afetou o Recurso Especial ao rito dos recursos repetitivos, mas sem a suspensão dos processos pendentes que versavam sobre a mesma questão jurídica.

No ano seguinte, no semestre de 2022, o tema chegou novamente à esfera do STF, através do Recurso Extraordinário nº 1.307.334. Mas, desta vez, foi discutida a possibilidade de penhora de bem de família de fiador dado em garantia de contrato de locação de imóvel comercial, e não mais o residencial.

O Ministro Alexandre de Moraes (BRASIL, 2022), relator do recurso, ao discorrer

⁴ Proposta de Afetação.

sobre suas razões em seu voto, reconheceu que a problemática versava sobre direito básico e fundamental interligado ao Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, que deve ser respeitado à luz das diretrizes do Estado Social de Direito, em especial a garantia à moradia. Também afirmou que temas relacionados a residências e bens de família devem ser tratados com cautela, pois ligados ao Direito à Moradia que se encontram sob a proteção do maior princípio regente pela República.

No que diz respeito à Lei nº 8.009/1990, Alexandre de Moraes (BRASIL, 2022) explana que a norma trouxe uma valiosa garantia ao mínimo existencial, salvaguardando o imóvel base da família, mas que seu artigo 3º, modificado pelo advento da Lei nº 8.245 de 1991, apontou exceções que, ao serem analisadas pela corte suprema, foram compatibilizadas com o Direito à Moradia dos locatários e proprietários, o que garantiu acesso à locação para milhares de cidadãos.

Quanto ao enredo controverso, o relator admitiu a duplicidade de entendimento causado pelos Tribunais Superiores, afirmando que nenhuma distinção foi realizada ao tratar da possibilidade ou não de penhorar o bem de família dos fiadores de contrato de locação residencial ou não residencial, incluindo aí a Súmula 549 do STJ (BRASIL, 2022).

Em contraparte, outros princípios devem ser analisados ao julgar a constitucionalidade da penhora, como, por exemplo, o pleno exercício de um direito do fiador e a sua manifestação inequívoca, pois, para o Ministro, (BRASIL, 2022), quando o fiador assinou e reconheceu sua obrigação, agiu de boa-fé por livre e espontânea vontade, garantindo a obrigação de terceiro com seu conjunto patrimonial, que, por acaso, envolve seu bem de família. Por este motivo, entendeu o Ministro que o contrato escrito não pode deixar margem para questionamentos, sendo interpretadas como verdadeiras as vontades nele presentes.

Há outro fator relevante, apresentado pelo o Ministro Nunes Marques, qual seja, o enriquecimento ilícito, visto que o oferecimento voluntário à garantia de um bem por parte do fiador desautoriza a aplicação de impenhorabilidade. Do contrário, estaria constituindo em uma única vez dois erros, o enriquecimento ilícito e a violação do princípio da boa-fé objetiva (BRASIL, 2022).

Contribuindo com a discussão do recurso, Luís Roberto Barroso, ao proferir seu voto, indagou sobre as dificuldades criadas ao empreendedor quando se colocam limites à fiança, dado que lhes obrigariam a contratar um seguro-fiança que é muito mais oneroso do que um contrato (BRASIL, 2022).

Já no que tange ao Princípio da Isonomia entre locatário e fiador, o entendimento dado pelo STF foi de que ele atua em planos duplos e distintos. Em primeiro, o Executivo opera editando as normas para que não existam tratamentos abusivos diferenciando as pessoas. Já em segundo plano, tem-se a autoridade aplicadora da norma que lhe executa sem distinguir o aplicado (BRASIL, 2022).

Na prática, a locação residencial ou comercial evidenciaria papéis diferentes para locatário e fiador, razão pela qual existe ainda a possibilidade do empresário ser o próprio fiador, quando põe à fiança seu próprio bem de família, o que só é permitido graças ao entendimento e aplicação diferenciada que se dá às duas figuras (BRASIL, 2022).

Caminhando em sentido contrário aos votos acima expostos, o Ministro Edson Fachin, compreendeu que a melhor aplicação era a da impenhorabilidade do bem de família do fiador, tal qual apresentado no Recurso Extraordinário nº 605.709, que possuiu como relatora a Ministra Rosa Weber. Para ele, se é possível contrapor os direitos do fiador quando a fiança é residencial, deve ser possível contrapor os direitos em fianças de locação comercial.

A Ministra Rosa Weber, por sua vez, pregou que a Dignidade da Pessoa Humana e a proteção à família devem ser colocadas à frente de qualquer alienação forçada, dada a razão pela qual a constituição cidadã cuidou-se de proteger a moradia como um de seus pilares, que são invioláveis (BRASIL, 2021).

No mesmo caminho seguiu o voto dos Ministros Ricardo Lewandowski e Cármen Lúcia, apresentando a impossibilidade da renúncia ao direito do mínimo existencial, sob o prisma do Direito à Moradia, componente de um espaço de liberdade fundamental do cidadão, que deve ser protegido acima de tudo, não podendo a garantia contratual que favorece a outrem sobrepor o direito daquele que está sendo violado (BRASIL, 2022).

Apesar dos votos contrários à penhora do bem de família do fiador de contrato de locação não residencial, o Supremo Tribunal Federal, por intermédio do ministro relator Alexandre de Moraes, com a maioria dos votos em seu favor, negou provimento ao RE nº 1.307.334.

Com efeito, fixou-se o tema de número 1.127 do STF, cuja tese preconiza que “é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial” (BRASIL, 2022), sinalizando um norte para a celeuma que durou anos no judiciário nacional.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Restou demonstrado que mesmo existindo discussões quanto à sua extensão, há unanimidade a respeito de que o bem de família é considerado um importante instituto protetor da família e ao Direito à Moradia digna, tutelado pela Constituição Federal de 1988.

Visando identificar a possibilidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação não residencial, tem-se o entendimento de sua constitucionalidade, com base na mais recente tese de nº 1.127, fixada pelo Supremo Tribunal Federal.

No que diz respeito à constitucionalidade do inciso VII, do artigo 3º, da Lei nº 8009/90, restou pacificado que a penhora não viola os Princípios da Dignidade da Pessoa Humana, do patrimônio mínimo e muito menos da isonomia.

A razão é sustentada pela aplicação individual da norma a cada figura, não as tratando de maneira desigual, e sim iguais perante as circunstâncias que a lei as define, ressalvando sempre que o fiador assume um risco que somente lhe cabe quando aceita de boa-fé os encargos, por escrito e de forma clara e coesa, configurando o pleno exercício de um direito do fiador e a sua manifestação inequívoca.

De igual forma, a fiança assume um papel no ordenamento jurídico indispensável, regido por normas infraconstitucionais há tempos existentes, o que obriga o fiador a responder débitos de terceiros com seu patrimônio, incluindo seu bem de família.

Destaca-se, ainda, que o bem de família não é diretamente atingido, pois se trata de uma exceção, na qual a regra é o adimplemento do devedor principal, e, na sua falta, a quitação do fiador saldando o débito com outros patrimônios.

Por fim, apesar das posições doutrinárias e jurisprudenciais favoráveis à penhorabilidade, o presente trabalho não se ateve a apresentar somente as razões favoráveis ao texto legal do artigo 3º, inciso VII da Lei do Bem de Família, mas também as contrárias, enfatizando cada entendimento. A justificativa para tal, é a ideia de demonstrar que na falta de uma pacificação jurisprudencial e doutrinária, o fiador buscou no âmbito Judiciário a melhor posição para seu caso concreto, encontrando muitas vezes precedentes distintos proferidos pelos mesmos tribunais.

THE ASSIGNABILITY OF THE GUARANTOR'S FAMILY PROPERTY IN A NON-RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT

ABSTRACT: Over the last few years, the doctrine and jurisprudence have focused on the subject of the attachment or imperviousness of the family asset of the guarantor in a non-residential lease contract. Given this context, the article aims to analyze the debate arising from the exception of Article 3, VII, Law 8,009/ 90, in such situations. The study was conducted by the hypothetical-deductive method, literature review, Precedents and jurisprudence of the Supreme Court and the Superior Court of Justice to answer the following question. Initially, the article discusses about the unfathomability of the family good to then understand Law 9.009/90 and the exception to the unfathomability of the family good. Next, it deals with the constitutionality of the attachment of the guarantor's family property in a lease agreement and, finally, on the attachment of the guarantor's family property in a non-residential lease agreement. It is concluded that the family property is considered an important legal institute and, according to the understandings of the Superior Courts, the possibility of attachment of family property of the guarantor in a non-residential lease agreement, for not violating the principles of human dignity.

KEYWORDS: Family Asset. Lien. Guarantor. Guarantee. Non-residential lease.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Paulo Osternack. **Impenhorabilidade do bem de família**. *Revista Dialética de Direito Processual*, n. 115, 2007.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família**. 6. ed. rev., ampl. e atual. com o atual Código. São Paulo: Atlas, 2010.

BRASIL. **Constituição (1988)**. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõem sobre a impenhorabilidade do bem de família. Diário Oficial da União. Senado Federal, 1990.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 1991.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 2002.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 549**. In: É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. *Revista do Superior Tribunal de Justiça*. Volume 45. Brasília, 2015. p. 295. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 17 fev. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo em Recurso Especial nº 160.852/SP**. Lei 18.009/90. O Superior Tribunal de Justiça, na linha do decidido pelo Supremo Tribunal Federal, tem entendimento firmado no sentido da legitimidade da penhora sobre bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Agravante: Cecília Bueno da Silva. AGRAVADO: Centerleste Empreendimentos Comercias Ltda. Disponível em: https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/STJ/attachments/STJ_ARESP_160852_e959e.pdf?AWSAccessKeyId=AKIARMMD5JEAO67SMCVA&Expires=1676852600&Signature=AjxoCBwgyZJEFjEj50hsGYcFYhw%3D. Acesso em: 17 fev. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo em Recurso Especial nº 624.111/SP**. Lei 8.009/90. Inexiste óbice à penhora sobre bem de família pertencente ao fiador do contrato de locação. Agravante: Dimas Pereira Leal. AGRAVADO: Sidineia Cristina da Silva e Outro(s). Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201403067740&dt_publicacao=18/03/2015. Acesso em: 17 fev. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.363.368/MS**. Lei 18.009/90 e art. 543-C do CPC. Para fins do art. 543-C do CPC: "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 n. 8.009/1990". RECORRENTE: Afonso Ramão Rodrigues – espólio RECORRIDO: Marco Antônio da Silveira Agostini. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201300114633&dt_publicacao=21/11/2014. Acesso em: 18 fev. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Turma). **Proposta de Afetação no Recurso Especial nº 1.822.033/PR**. Lei 3º, inciso VI, da Lei nº 8.009/1990 e 926, 927, III E IV E 932, IV, "a" e "b", todos do CPC: " Penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial". RECORRENTE: Consorcio Cmpreendedor do Catuai Chopping Center Maringa RECORRIDO: Astrath & Camilo Ltda. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencia=2054688&num_registro=201901785663&data=20210518&peticao_numero=2021202100IJ1786&formato=PDF. Acesso em: 19 fev. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (2. Turma). **Recurso Extraordinário 407,688/SP**. Leis art. 6º da CF, art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90 e Lei nº 8.245/91. FIADOR. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Recorrente: Michel Jacques Peron. Recorrido: Antonio Pecci. Relator: Min. Cezar Peluso, 08 de fevereiro de 2006. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=260670>. Acesso em: 19 fev. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (2. Turma). **Recurso Extraordinário 1.307.334/SP**. Leis art. 6º da CF, art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90 e Lei nº 8.245/91. ao direito de propriedade, à livre iniciativa e ao princípio da boa-fé. não violação ao artigo 6º da constituição federal. recurso extraordinário desprovido. Recorrente: Julio Christian Laure. Recorrido: Renato Gildo Primazzi Junior Assessoria. Relator: Min. Alexandre de Moraes, 09

de março de 2022. Disponível em:

<https://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15351417036&ext=.pdf>. Acesso em: 19 fev. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (2. Turma). **Recurso Extraordinário 1.307.334/SP.**

Leis art. 6º da CF, art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90 e Lei nº 8.245/91. ao direito de propriedade, à livre iniciativa e ao princípio da boa-fé. não violação ao artigo 6º da constituição federal. recurso extraordinário desprovido. Recorrente: Julio Christian Laure.

Recorrido: Renato Gildo Primazzi Junior Assessoria. Relator: Min. Alexandre de Moraes, 09 de março de 2022. Disponível em:

<https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=6087183&numeroProcesso=1307334&classeProcesso=RE&numeroTema=1127>.

CHAVES, Cristiano de Farias e ROSENVALD Nelson. **Curso de Direito Civil – Obrigações.** Volume 2. 9ª Ed. São Paulo. Editora Atlas. 2015.

CLÈVE, Clèmerson. **Direito Constitucional Brasileiro: Teoria da Constituição e Direitos Fundamentais.** 3º Ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. 2022.

CONSULTOR JURÍDICO. **Penhora de Bem de família de Fiador em Aluguel Comercial é Constitucional.** 9 de março de 2022. Disponível em: < <https://www.conjur.com.br/2022-mar-09/stf-permite-penhora-bem-familia-fianca-aluguel-comercial> > acesso em: 23 abr. 2022.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de direito das Famílias.** 10ª ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2015.

DINIZ, Gustavo S. **Curso de Direito Comercial.** 2ª Ed. 2022. Barueri: Gen, 2022.

DUARTE, G. A. **A evolução histórica do bem de família e a sua disciplina no ordenamento jurídico brasileiro.** 23 de Dezembro de 2014. Disponível em A evolução histórica do bem de família e a sua disciplina no ordenamento jurídico brasileiro: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/42588/a-evolucao-historica-do-bem-de-familia-e-a-sua-disciplina-no-ordenamento-juridico-brasileiro> Acesso em 06 de Janeiro de 2023.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo.** 18ª Ed. São Paulo Editora Revista dos Tribunais, 2015.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo.** 19ª Ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2016.

GAGLIANO, Pablo Stolze, PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, volume 4: contratos, tomo II: contratos em espécie.** 6ª edição rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze, PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil: volume único.** 6ª Edição, São Paulo: Saraiva, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 3**. 7. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 6**. 7. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

LENZA, Pedro. **Esquematizado: Direito Constitucional**. Editora Saraiva, 2020. E-book. ISBN 9788553619306. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553619306/>. Acesso em: 14 jan. 2023.

LÔBO, P. **Famílias**. 4ª Edição. São Paulo: Saraiva. 2011.

LOUREIRO, Cláudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva. **O direito fundamental à moradia como direito humano e a inconstitucionalidade da penhora do bem de família do fiador**. Revista de Direito Constitucional e Internacional, DTR\2019\17, vol. 111, jan-fev/1019. Disponível em: <www.revistadoatribunais.com.br>. Acesso em: 06 Janeiro de 2023.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Conteúdo jurídico do princípio da igualdade**. 4º Ed. São Paulo. Editora Jus Podium. 2021.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Locação e despejo**. 3ª edição. Rio de Janeiro: Processo, 2018.

MELO FILHO, A. M. de. **Teoria do Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo e a proporcionalidade dos meios de Execução**. JUS. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/55458/teoria-do-estatuto-juridico-do-patrimonio-minimo-e-aproporcionalidade-dos-meios-deexecuca#:~:text=A%20Teoria%20do%20Estatuto%20Jur%C3%ADdico,cada%20in%20div%C3%ADduo%20tenha%20vida%20digna>. Acesso em: 10 de jan. 2021.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: volume 5. Direito de Família**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

ORTMEIER, E. J.; LOCATELI, C. C. **A Inconstitucionalidade da penhora do bem de família do fiador nos contratos locatícios**. 30ª Edição. São Paulo. Revista Grifos, 2011.

PANSIERI, Flávio. **Eficácia e vinculação dos direitos sociais: reflexões a partir do direito à moradia**. 1ª edição. São Paulo. Saraiva, 2012.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo**. 11ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SOUZA, Sylvio Capanema. **Da locação do imóvel urbano**. 1ª Edição. 7ª tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11ª Edição. Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito de Família**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Responsabilidade Civil**: volume único. Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2018.

TUCCI, José Rogério Cruz. **A penhora e o bem de família do fiador da locação**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.