

DIREITO À MORADIA EM REPERCUSSÃO GERAL: A DISCUSSÃO SOBRE A PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR EM CONTRATO LOCATÍCIO COMERCIAL NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL^{1482 1483}

RIGHT TO HOUSING IN GENERAL REPERCUSSION: THE DISCUSSION ABOUT THE SEIZURE OF GUARANTOR'S FAMILY PROPERTY OF SURETY IN COMMERCIAL LEASING CONTRACT IN THE BRAZILIAN SUPREME COURT JURISPRUDENCE

Renan Francelino da Silva

Mestrando em Direito pela Universidade Católica de Pernambuco - UNICAP. Pesquisador bolsista da Fundação de Amparo a Ciência e Tecnologia do Estado de Pernambuco (FACEPE). Pesquisador e Coordenador do Grupo de Estudos do Grupo U.Data - Laboratório de Pesquisas Empíricas em Direito (PPGD-UNICAP). Membro da Clínica de Litigância Estratégica e Interesse Público da Escola de Ciências Jurídicas da Universidade Católica de Pernambuco (ECJ-UNICAP). Brasil, Recife/PE. E-mail: renan.2022603244@unicap.br. CV Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6547830112603497>. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3272-0566>.

José Mário Gomes Wanderley Neto

Doutor em Ciência Política e Mestre em Direito pela UFPE. Professor no PPGD da UNICAP. Recife/PE, Brasil. E-mail: jose.gomes@unicap.br.

Alexandre de Paula Filho

Mestre e Doutorando em Direito pela Universidade Católica de Pernambuco – UNICAP. Pesquisador bolsista da Fundação de Amparo a Ciência e Tecnologia do Estado de Pernambuco (FACEPE). Professor universitário e de pós-graduações e advogado. Brasil, Recife/PE. E-mail: adepaulafl@hotmail.com.

RESUMO: É possível, à luz da Constituição e da legislação processual, estabelecer limites para a penhora do bem de família em dívida decorrente de fiança concedida em contrato de locação? Tradicionalmente, o Supremo Tribunal Federal (STF) tem, ao longo dos anos, reafirmado a predominância da tese em favor da penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de

locação em detrimento do direito fundamental à moradia. Este artigo pretende analisar empírica e qualitativamente a decisão colegiada proferida no Recurso Extraordinário Nº 1.307.334/SP, através de um estudo de caso, com o propósito de compreender os motivos que influenciaram no processo decisório do Supremo Tribunal Federal. Em sede de conclusão,

¹⁴⁸² Artigo recebido em 06/12/2022 e aprovado em 13/04/2023.

¹⁴⁸³ Os autores informam que a pesquisa que deu origem a este artigo foi desenvolvida no Grupo U.Data - Laboratório de Pesquisas Empíricas em Direito (o qual está vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Católica de Pernambuco) - e recebeu o financiamento da Fundação de Amparo a Ciência e Tecnologia do Estado de Pernambuco (FACEPE).

identificou-se que o Plenário voltou a analisar a mesma matéria em razão de uma distinção entre a natureza da locação – residencial x comercial – que não fora tema de discussão na jurisprudência clássica, fixando-se novo entendimento, porém em precedente sem natureza vinculante. No julgamento mais recente, foi reafirmado o entendimento sobre a constitucionalidade da penhora do bem de família pertencente ao fiador de contrato locatício independentemente de sua natureza (residencial ou comercial), notadamente porque a norma infraconstitucional não só prevê a excepcionalidade à impenhorabilidade do bem neste caso, como também não distingue, por questões de isonomia, o fiador seja o contrato residencial, seja comercial.

PALAVRAS-CHAVE: Impenhorabilidade do bem de família; fiador; contrato locatício comercial; processo decisório; Supremo Tribunal Federal.

ABSTRACT: Is it possible, according to the Constitution and procedural legislation, to establish limits for the seizure of family property in debt resulting from a surety granted in a lease contract? Traditionally, the Supreme Court has, over the years, successively affirmed and reinforced the predominance of thesis in favor of levies of execution upon residential family property of surety of commercial rent contract, to the detriment of the fundamental right to housing. This article intends to analyze empirically and qualitatively the collegiate decision

handed down in Extraordinary Appeal Nº 1.307.334/SP, through a case study, with the purpose of understanding the reasons that influenced the decision-making process of the Supreme Court. In conclusion, it was identified that the Plenary analyzed the same subject again due to a distinction between the nature of the lease – residential x commercial – which had not been the subject of discussion in classical jurisprudence, establishing a new understanding, however in non-binding precedent. In the most recent judgment, the understanding on the constitutionality of the seizure of the family property belonging to the guarantor of the lease agreement was reaffirmed, regardless of its nature (residential or commercial), notably because the infraconstitutional norm not only provides for the exceptionality of the property's unseizability in this case, as it also does not distinguish, for isonomy reasons, the guarantor is the residential contract, or commercial.

KEYWORDS: Immunity from seizure of guarantor's family property, surety; commercial rent contract; decision-making process; Brazilian Supreme Court.

INTRODUÇÃO

O Tribunal, por maioria, apreciando o Tema 1.127 da repercussão geral, negou provimento ao recurso extraordinário e fixou a seguinte tese: “É constitucional a penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação, seja

residencial, seja comercial”, nos termos do voto do Relator, vencidos os Ministros Edson Fachin, Rosa Weber, Cármen Lúcia e Ricardo Lewandowski. Plenário, Sessão Virtual de 25.2.2022 a 8.3.2022.

Entre os dias 25 de fevereiro de 2022 e 08 de março de 2022, o Ministro Alexandre de Moraes levou à apreciação do Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) a matéria constitucional discutida no Recurso Extraordinário (RE) 1.307.334/SP, interposto pela parte autora, contra o acórdão proferido pela 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Naquela ocasião, discutia-se, a partir dos artigos 1º, III, 6º e 226, da Constituição Federal, a possibilidade de penhora de bem de família de fiador, dado em garantia de contrato de locação de imóvel comercial, em distinção com a locação residencial, o que afastaria o artigo 3º, VII, da Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família - Lei Nº 8.009, de 29 de março de 1990, e a tese enunciada no Tema de Repercussão Geral Nº 295 do STF, oriunda do RE 612360.

Em julgamento colegiado, o Plenário do STF negou provimento ao recurso extraordinário interposto e estabeleceu a seguinte tese, com o intuito de pacificar o entendimento sobre a matéria discutida e uniformizar a jurisprudência do próprio Tribunal: “É constitucional a penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”.

O conflito em questão, ao qual foi atribuída Repercussão Geral, e a decisão proferida pelo STF, suscitou discussões tanto na esfera doutrinária quanto jurisprudencial (em especial, na Suprema Corte brasileira), no tocante à transgressão do direito constitucional à moradia e ao direito infraconstitucional à impenhorabilidade do bem de família do fiador.

A literatura nacional sobre processo decisório em conflitos envolvendo direito à moradia e contrato locatício aponta para um padrão de comportamento majoritário, no qual o STF tem, ao longo dos anos, reafirmado a predominância da tese em favor da penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação, em detrimento do direito fundamental à moradia.

Essas discussões parecem convergir em algumas problemáticas: é possível, à luz da Constituição e da legislação processual, estabelecer limites para a penhora do bem de família em dívida decorrente de fiança concedida em contrato de locação? Por que motivo, pouco tempo após estabelecidas algumas balizas para a interpretação da questão, o STF teria retomado a discussão? Este artigo pretende analisar empírica e qualitativamente a decisão colegiada proferida no Recurso Extraordinário Nº 1.307.334/SP, através de um estudo de caso, com o propósito de compreender o motivo que influenciou no processo decisório do Supremo Tribunal Federal, tomando como objeto de estudo os principais precedentes - vinculantes ou não - que serviram de fio condutor para

a construção dos entendimentos da Corte no tocante à matéria da penhora do bem de família do fiador em contrato locatício comercial.

Este artigo divide-se em quatro partes. Inicialmente, apresenta-se os aspectos gerais sobre a impenhorabilidade do bem de família no ordenamento jurídico brasileiro, a partir da literatura nacional. Em seguida, apresenta-se um panorama do histórico do julgamento de conflitos, em repercussão geral, sobre o bem de família do fiador, no STF e no STJ, a partir das Teses fixadas por cada um dos Tribunais. A terceira parte descreve a metodologia adotada para responder ao problema de pesquisa formulado. Uma vez expostas essas questões preliminares, analisa-se qualitativamente o acórdão do RE 1.1307/SP.

1. BREVE NOTAS SOBRE A (IM) PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A impenhorabilidade do bem de família é um instrumento jurídico, previsto na legislação processual brasileira vigente, que visa proteger o bem imóvel residencial familiar do procedimento executório da penhora¹⁴⁸⁴ e assegurar o direito fundamental à moradia, a dignidade do devedor, o direito deste ao patrimônio mínimo, dentre outros bens juridicamente relevantes.¹⁴⁸⁵

Sua origem ainda é incerta¹⁴⁸⁶⁻¹⁴⁸⁷. Entretanto, a doutrina brasileira parece defender o entendimento de que ela remonta o modelo norte-americano *homestead*¹⁴⁸⁸ e a história do instituto do

¹⁴⁸⁴ ASSIS, Araken de. *Manual de execução*. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 353.

¹⁴⁸⁵ TOLEDO, André Medeiros; MEDEIROS NETO, Elias Marques de. Proposta de uma possível relativização da impenhorabilidade do bem de família. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 19, n. 2, p. 01 - 47, mai./ago. 2018, p. 6. DOI: <https://doi.org/10.12957/redp.2018.36482>.

¹⁴⁸⁶ PRETEL, Mariana Pretel e. Bem de família: análise da (im) penhorabilidade dos bens que guarnecem a residência do executado sob a ótica da (im) prescindibilidade. *Conteúdo Jurídico*, Brasília-DF: 10 jun. 2010. Disponível em:

http://www.conteudojuridico.com.br/?colunas&colunista=151_Mariana_Pretel&ver=647.

Acesso em 03 ago. 2022. A autora afirma que esse bem é protegido e resguardado por leis de outros ordenamentos jurídicos.

¹⁴⁸⁷ Apesar de o instituto da impenhorabilidade do bem de família encontrar suas raízes no *Homestead Law Exemption Act* (1862), existem

outros diplomas que preveem esse instituto: o canadense, o francês, o italiano, o português, o mexicano, sobretudo o (s) diploma (s) legal (legais) brasileiro. Conf. SILVA, Renan Francelino da. Perspectivas analíticas civil-constitucionais: análise da (im) penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato locatício comercial a partir de Ingo Wolfgang Sarlet. In: *Publius 2019: VII Congresso de Direito Constitucional*, 2019.

¹⁴⁸⁸ BATISTA, Fernando Natal. Considerações jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça sobre a impenhorabilidade do bem de família legal à luz dos princípios da dignidade da pessoa humana e da proteção à moradia. *Revista da AGU*, Brasília, DF, v. 16, n. 3, p. 179-196, jul./set. 2017, p. 182. Segundo o autor, o *homestead* foi “O antecedente histórico mais significativo, que primeiro normatizou e disciplinou a proteção do bem de moradia familiar, foi o “Homestead Exemption Act”, uma lei texana, datada de 26 de janeiro de 1838, cujo objetivo era proteger a propriedade dos pequenos produtores rurais dos

*bem de família*¹⁴⁸⁹ (objeto sobre o qual recai o efeito da impenhorabilidade) e da proteção conferida a este conferida¹⁴⁹⁰⁻¹⁴⁹¹ no Direito.

Nesse sentido, a doutrina segue o entendimento de que o referido instituto surgiu no Texas, em 1849, no contexto de Pós-Guerra Civil, quando do reconhecimento da independência desse território por parte dos Estados Unidos da América, do Reino Unido, dos Países Baixos¹⁴⁹². À época, o Governo

Federal texano, sob a presidência de Abraham Lincoln, promulgou a *Lei Homestead Act* (ou, como ficou conhecida no país, *Homestead Law Exemption Act*), que visava instituir e distribuir terras para quem se dispusesse a estabelecer-se como colono e pequeno fazendeiro no país no Oeste das terras estadunidenses e proteger tais terras da penhora em decorrência de débitos fiscais¹⁴⁹³.

agentes financeiros, evitando-se, assim, a desocupação territorial daquele ente federativo”.

¹⁴⁸⁹ “O bem de família, na história do direito, é instituição recente, concebida para resolver problemas traumáticos, agudizados por crises econômicas. Surgiu na República do Texas, com a denominação de *homestead*, mediante lei do ano de 1839, logo após sua independência do México e antes de Integrar os Estados Unidos, difundindo-se depois por vários Estados desse país”. Conf. LOBO, Paulo. *Direito Civil: Famílias*, vol. 5, 9ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 415. Além disso, àquela época, tal lei “declarou isentos de execução fiscal por dívidas as sortes de terras até 50 acres, ou terrenos urbanos”. AZEVEDO, Álvaro Villaça. Bem de família internacional (necessidade de unificação). *Revista da Faculdade de Direito*, Universidade de São Paulo, v. 102, p. 101- 111, 2007, p. 75).

¹⁴⁹⁰ “A Lei do Homestead trouxe, ao lado da impenhorabilidade dos bens domésticos móveis, que foram, primeiramente, objeto de proteção, também a dos bens imóveis. Daí residir, nesta última característica, a originalidade do instituto e o objeto central de sua abrangência”. AZEVEDO, Álvaro Villaça. Bem de família internacional (necessidade de unificação). *Revista da Faculdade de Direito*, Universidade de São Paulo, v. 102, p. 101- 111, 2007, p. 103.

¹⁴⁹¹ COSTA, Rosalina Moitta Pinto da; AZEVEDO JÚNIOR, Manuel Albino Ribeiro. A impenhorabilidade do bem de família à luz do princípio da efetividade da tutela executiva:

análise do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 22, n. 3, p. 958-980, set./dez. 2021, p. 967. DOI: <https://doi.org/10.12957/redp.2021.57706>.

Conforme os autores, “A ideia da proteção do bem de família está bastante atrelada à proteção do mínimo existencial da pessoa, ou seja, àqueles direitos mínimos que qualquer ser humano tem de possuir, inerentes a sua própria qualidade de ser humano, para que então possa crescer e se desenvolver. A moradia é assim reconhecida por nosso ordenamento jurídico como um dos elementos do mínimo existencial”.

¹⁴⁹² POTTER, L. A; SCHAMEL, W. The Homestead Act of 1862. *Social Education*, 6(61), 359-364, 1977. O artigo foi registrado no ARCHIVES, National. *Teaching with Documents: The Homestead Act of 1862*. National Archives and Records Administration, 2010, pp.56-55. <http://www.archives.gov/education/lessons/homestead-act/> (Acessado em: 26 de outubro de 2021).

¹⁴⁹³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil - Vol. V / Atual*. Tânia da Silva Pereira. - 25. ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 739. Comentando esse instituto, ele aduz que: “Na Constituição Texana de 1845, o homestead era definido como uma porção de terra pertencente aos chefes de família protegida contra a alienação judicial forçada, por quaisquer débitos contraídos por seu proprietário posteriormente à aquisição da propriedade. O valor não poderia exceder a dois mil dólares e ao tamanho de duzentos acres de

No Brasil, o instituto da impenhorabilidade do bem de família foi inserido no ordenamento jurídico através do Código Civil de 1916¹⁴⁹⁴, em razão da Emenda Constitucional Feliciano Pena. Tal Emenda, que levou à baila congressista a discussão acerca da matéria do *bem de família* e de seus efeitos jurídicos no país, previu os artigos 70 a 73¹⁴⁹⁵ do Capítulo V - “Do Bem de Família”, do Código Civil de 1916 (Lei Nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916).¹⁴⁹⁶

terra em área rural, uma vez que ainda não se previa o homestead urbano, o que somente veio a ocorrer muito tempo depois. O proprietário também não podia vender o homestead sem o consentimento da esposa”.

¹⁴⁹⁴ Pode-se dizer que o instituto da impenhorabilidade do bem de família acompanhou o processo evolutivo do direito processual brasileiro a partir do período histórico de independência do Brasil (de 1822). Desse marco, o instituto acompanhou diversos períodos históricos, em especial a transição do Código de Processo Civil de 1939 (Decreto-Lei 1.608, de 13 de setembro de 1939) para o Código de Processo Civil de 1973 (Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973).

¹⁴⁹⁵ “Art. 70. É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio. Parágrafo único. Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completarem sua maioridade. Art. 71. Para o exercício desse direito é necessário que os instituidores no ato da instituição não tenham dívidas, cujo pagamento possa por ele ser prejudicado. Parágrafo único. A isenção se refere a dívidas posteriores ao ato, e não às anteriores, se verificar que a solução destas se tornou inexequível em virtude de ato da instituição. Art. 72. O prédio, nas condições acima ditas, não poderá ter outro destino, ou ser alienado, sem o consentimento dos interessados e dos seus

A impenhorabilidade do bem de família, em sua origem, pretendia proteger a família e o instituto familiar: a) afastando o bem imóvel residencial familiar da penhora em decorrência de dívidas executórias (fiscais, por exemplo) e b) garantindo a serventia de tal bem como abrigo para as pessoas que nela residiam¹⁴⁹⁷.

Partindo dessa premissa, o legislador infraconstitucional inseriu, nos artigos 1.711 a 1.722¹⁴⁹⁸ do Código Civil de 2002, o bem de família. Tal

representantes legais. Art. 73. A instituição deverá constar de instrumento público inscrito no registro de imóveis e publicado na imprensa e, na falta desta, na da capital do Estado.” BRASIL. Lei Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015. *Código de Processo Civil*. Brasília, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acessado em 20 de out. 2021.

¹⁴⁹⁶ SILVA, Renan Francelino da. Perspectivas analíticas civil-constitucionais: análise da (im) penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato locatício comercial a partir de Ingo Wolfgang Sarlet. In: *Publius 2019: VII Congresso de Direito Constitucional*, 2019, p. 386-387.

¹⁴⁹⁷ SILVA, Renan Francelino da. Perspectivas analíticas civil-constitucionais: análise da (im) penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato locatício comercial a partir de Ingo Wolfgang Sarlet. In: *Publius 2019: VII Congresso de Direito Constitucional*, 2019, p. 387.

¹⁴⁹⁸ Dentre os artigos que tratam do instituto, estes são os mais importantes: “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. (...) Art. 1.712. O bem de família consistirá em prédio residencial

medida não se deu apenas para preservar o referido instituto em nosso ordenamento, mas atribuir-lhe uma nova roupagem a fim de atingir a efetividade dos efeitos jurídicos que recaem sobre tal bem.

No entanto, ao fazê-lo, abriu-se duas lacunas: o conceito de bem de família no Brasil e o alcance dos efeitos desse instituto nos bens previstos no ordenamento jurídico brasileiro.

A primeira lacuna se dá em razão de que o Código Civil apenas prevê, de

forma geral, o conceito e as primeiras diretrizes sobre o bem de família *voluntário* (que é um dos tipos do bem de família previstos no ordenamento jurídico brasileiro).¹⁴⁹⁹ Esse bem é instituído por ato de vontade do casal ou de entidade familiar e por meio de registro no Cartório de Registro Público de Imóveis (CRPI)¹⁵⁰⁰, que dá origem a dois efeitos (quando registrado como Bem de Família voluntário): a impenhorabilidade relativa¹⁵⁰¹ e a inalienabilidade relativa.¹⁵⁰²

urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos em domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família. (...) Art. 1.714. O bem de família, quer instituído pelos cônjuges ou por terceiro, constitui-se pelo registro de seu título no Registro de Imóveis. Art. 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio. Parágrafo único. No caso de execução pelas dívidas referidas neste artigo, o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sustento familiar, salvo se motivos relevantes aconselharem outra solução, a critério do juiz. (...)” BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em 04 de ago. 2022.

¹⁴⁹⁹

SILVA, Renan Francelino da. Perspectivas analíticas civil-constitucionais: análise da (im) penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato locatício comercial a partir de Ingo Wolfgang Sarlet. In: *Publius 2019: VII Congresso de Direito Constitucional*, 2019, p. 397.

¹⁵⁰⁰ Nesse sentido, o bem de família *voluntário* “É um patrimônio especial, que se institui por ato jurídico que natureza especial, pelo qual o

proprietário de determinado imóvel nos termos da lei, cria um benefício de natureza econômica, com escopo de garantir a sobrevivência da família em seu mínimo essencial, como célula indispensável à realização da justiça social”. AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de Família*. 3. ed. São Paulo: RT, 1996, p. 107.

¹⁵⁰¹ Ademais, “[...] a impenhorabilidade é relativa, em dois sentidos: a) seletivamente: só exime o bem da execução por dívidas subsequentes à constituição do bem de família, não podendo ser utilizado o instituto de proteção desta como um vínculo de fraudatário dos credores que já o sejam no momento de seu gravame, e é então requisito de sua validade a solvência do pater famílias. Da mesma forma a impenhorabilidade não se estende as dívidas provenientes dos impostos e taxas condominiais incidentes sobre o próprio imóvel; b) temporariamente: somente subsiste enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completarem maioridade. Tratando-se de filho maior incapaz, estabelece o art. 1722- CC, perdura o bem de família se existirem filhos sujeitos à curatela”. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil - Vol. V / Atual*. Tânia da Silva Pereira. - 25. ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 739.

¹⁵⁰² “a inalienabilidade não é absoluta: o bem de família poderá ser alienado, desde que, por meio de requerimento judicial, sejam apresentados motivos relevantes que justifiquem tal decisão, cabendo ao juiz permitir a alienação, após ouvir

Ocorre que o ordenamento jurídico brasileiro prevê dois tipos de bem de família, cada qual com o seu próprio regime: coexistem na legislação civil, segundo Gonçalves, duas espécies de bem de família, às quais aplicam-se regimes distintos: a) o voluntário decorre da vontade dos cônjuges, companheiros ou terceiro; e b) o involuntário ou obrigatório resultante da lei: o bem de família legal¹⁵⁰³.

Por outro lado, esse diploma legal não trata especificamente (do instituto processual) do instituto da impenhorabilidade aplicado ao bem de família (*voluntário* ou *legal*).

Em razão da especificidade de matéria, a impenhorabilidade do bem de família também está prevista no inciso VIII do art. 833 do Código de Processo Civil de 2015 (Lei Nº 13.105, de 16 de março de 2015). Trata-se de uma das excepcionalidades ao procedimento da

penhora desse bem¹⁵⁰⁴, que visa assegurar a pequena propriedade rural, assim definida em lei¹⁵⁰⁵, desde que trabalhada pela família.

O bem de família *legal* está previsto e regulamentado na Lei nº 8.009/90 (ou, como ficou conhecida, Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família).

A Lei 8.009/90 prevê o conceito de bem de família *legal* (art. 1º, da Lei 8.009/90) e os efeitos (jurídico-processuais) da impenhorabilidade que recai sobre tal bem (parágrafo único do art. 1º, da Lei 8.009/90).

O art. 1º¹⁵⁰⁶ da referida Lei prevê que o bem de família é considerado o imóvel residencial¹⁵⁰⁷ próprio do casal ou da entidade familiar, ao qual é atribuído o efeito da impenhorabilidade. O parágrafo único do artigo 1º dispõe que a impenhorabilidade compreende

o Ministério Público”. TOLEDO, André Medeiros; MEDEIROS NETO, Elias Marques de. Proposta de uma possível relativização da impenhorabilidade do bem de família. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 19, n. 2, p. 01 - 47, mai./ago. 2018. DOI: <https://doi.org/10.12957/redp.2018.36482>.

¹⁵⁰³ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*, volume 6: direito de família. 12 ed. - São Paulo: Saraiva, 2015.

¹⁵⁰⁴ Tal procedimento está previsto no CAPÍTULO IV (DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA), Seção III (Da Penhora, Do Depósito e da Avaliação), Subseção I (Da Penhora), do Código de Processo Civil de 2015.

¹⁵⁰⁵ Destaque-se, para tanto, o art. 3º, V, da Lei 12.651/12, o art. 4º, II, da Lei 8.629/93, o Estatuto da Terra e as definições do INCRA quanto ao tamanho do módulo fiscal por município (MINAMI, Marcos Youji. Comentários aos arts. 831-853, CPC. In: RIBEIRO, Sérgio Luiz de; GOUVEIA FILHO, Roberto Campos;

PANTALEÃO, Izabel; GOUVEIA, Lucio Grassi de. *Novo Código de Processo Civil comentado*. Tomo III. São Paulo, Lualri Editora, 2017, p. 138).

¹⁵⁰⁶ “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.” Conf. BRASIL. Lei 8.009, de 29 de mar. 1990. *Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família*. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 05 de ago. 2022.

¹⁵⁰⁷ Nos termos do art. 5º da Lei 8.009/90, é considerada “residência”, para os fins da cláusula de impenhorabilidade, o *único* imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.

não apenas o imóvel edificado, como também outros bens que o compõe¹⁵⁰⁸.

Conjugando ambos os dispositivos, pode-se entender que bem de família *legal* é o imóvel residencial do casal ou da entidade familiar, que não responde a qualquer tipo de dívida, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas na mesma Lei.

Por tal razão, a Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família considera bem de família *legal* o imóvel no qual o proprietário e sua família residem (*residência*¹⁵⁰⁹) com animus de permanência (*animus permanendi*¹⁵¹⁰).

¹⁵⁰⁸ “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. Lei 8.009, de 29 de mar. 1990. *Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 05 de ago. 2022.

¹⁵⁰⁹ Para compreender o instituto do bem de família *legal* e os efeitos da impenhorabilidade que recaem sobre ele, é importante tratar dos aspectos específicos e gerais sobre a residência no ordenamento jurídico brasileiro. Sobre isso, conf. SILVA, Renan Francelino da. Perspectivas analíticas civil-constitucionais: análise da (im) penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato locatício comercial a partir de Ingo Wolfgang Sarlet. In: *Publius 2019: VII Congresso de Direito Constitucional*, 2019.

¹⁵¹⁰ Para Venoza, essa garantia recai sobre o imóvel, em razão da permanência (*animus permanendi*) de uma moradia para a família. VENOSA. Sílvia de Salvo. *Direito de Família*. 9. Ed. São Paulo; Atlas, 2009. 6v. Busca-se, com isso, preservar o que Gagliano e Pamplona (2015) chamam de “mínimo patrimonial de uma vida digna”. GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO

De modo geral e do ponto de vista do direito estritamente material, o bem de família é “o imóvel destinado à moradia da família do devedor, com bens móveis que o guarnecem, que não pode ser objeto de penhora judicial para pagamento de dívida”¹⁵¹¹ que, distinto do bem de família estatuído pelo Código Civil, é imposto pelo próprio Estado, por norma de ordem pública, em defesa da Família.¹⁵¹²⁻¹⁵¹³

No entendimento de Didier Jr., essa proteção é ainda mais ampla. Tomando como base o art. 226, §4º, CF¹⁵¹⁴, estaria dentro da ideia de ‘bem de família’ também o imóvel residido por família monoparental, união estável,

PAMPLONA, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil: Direito de Família: As Famílias em Perspectiva Constitucional*. 5. Ed. 6v. São Paulo: Saraiva, 2015.

¹⁵¹¹ LOBO, Paulo. *Direito Civil: Famílias*, vol. 5, 9ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 414.

¹⁵¹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direitos Civil*. 18.ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010

¹⁵¹³ “O estudo do bem de família abrange a manifestação de direitos fundamentais e opções políticas de proteção e guarida que o Estado confere à sociedade, promovendo segurança jurídica e privilegiando princípios como a proteção da dignidade da pessoa humana, da família e da propriedade privada”. Conf. COSTA, Rosalina Moitta Pinto da; AZEVEDO JÚNIOR, Manuel Albino Ribeiro. A impenhorabilidade do bem de família à luz do princípio da efetividade da tutela executiva: análise do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 22, n. 3, p. 958-980, set./dez. 2021, p. 966. DOI: <https://doi.org/10.12957/redp.2021.57706>.

¹⁵¹⁴ Art. 226, § 4º, Constituição Federal: “Entende-se, também, como entidade familiar a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes”.

união homoafetiva, irmãos que vivem juntos e até mesmo aquele que vive sozinho. “Na verdade, houve uma mudança de compreensão acerca do sentido da proteção: de proteção da família à proteção da moradia, indispensável à preservação da dignidade da pessoa”¹⁵¹⁵. É neste sentido o enunciado de número 364 da Súmula do STJ: “O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”.

Por assim sê-lo, a impenhorabilidade do Bem de Família corresponde a instrumento jurídico que

visa proteger o direito fundamental à moradia e o direito ao patrimônio mínimo de todos¹⁵¹⁶ por isentá-lo do procedimento executório de dívidas.¹⁵¹⁷ Tal entendimento encontra amparo no que a doutrina chama de Patrimônio Mínimo ou Mínimo Existencial por se tratar de “direitos mínimos que qualquer ser humano tem de possuir, inerentes a sua própria qualidade de ser humano, para que então possa crescer e se desenvolver”¹⁵¹⁸.

Nesse sentido, o art. 833 do Código de Processo Civil de 2015 (CPC) apresenta o rol¹⁵¹⁹ de bens e direitos de propriedade do executado que são

¹⁵¹⁵ DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. *Curso de direito processual civil: execução*. 7. ed., Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.p. 841.

¹⁵¹⁶ TOLEDO, André Medeiros; MEDEIROS NETO, Elias Marques de. Proposta de uma possível relativização da impenhorabilidade do bem de família. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 19, n. 2, p. 01 - 47, mai./ago. 2018, p. 6. DOI: <https://doi.org/10.12957/redp.2018.36482>.

¹⁵¹⁷ ASSIS, Araken de. *Manual de execução*. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 353.

¹⁵¹⁸ FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 309.

¹⁵¹⁹ Art. 833. São impenhoráveis:

- I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;
- II - os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;
- III - os vestuários, bem como os pertences de uso pessoal do executado, salvo se de elevado valor;
- IV - os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os

montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal, ressalvado o § 2º;

V - os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício da profissão do executado;

VI - o seguro de vida;

VII - os materiais necessários para obras em andamento, salvo se essas forem penhoradas;

VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;

IX - os recursos públicos recebidos por instituições privadas para aplicação compulsória em educação, saúde ou assistência social;

X - a quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários-mínimos;

XI - os recursos públicos do fundo partidário recebidos por partido político, nos termos da lei;

XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra. BRASIL. Lei Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015. *Código de Processo Civil*. Brasília, 2015. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-

impenhoráveis, ou seja, que não podem ser constritos para pagamento do credor, em atenção ao princípio da menor onerosidade para o devedor.

No entanto, essa regra não é absoluta. Em estudo de lei processual comparada (CPC/1973 x CPC/2015), sustentou-se que o legislador do Código de Processo Civil de 2015 alterou o regime de impenhorabilidade e, com isso os bens anteriormente intitulados “absolutamente impenhoráveis” (como o salário) tornaram-se (relativamente) “impenhoráveis”¹⁵²⁰.

Dentre os bens cuja impenhorabilidade pode ser relativizada está o bem de família, que, com o passar dos anos, vem sendo alvo de discussões (sobremaneira na esfera jurisprudencial) - que aprofundaremos nos tópicos seguintes deste artigo - por se tratar de um bem protegido nos planos constitucional e infraconstitucional, tendo em vista o direito fundamental e social à moradia, que lhe é intrinsecamente vinculado.

As hipóteses de flexibilização da impenhorabilidade do bem de família estão previstas no já citado art. 3º da Lei do Bem de Família¹⁵²¹. O propósito desta pesquisa é aprofundar em um dos seis incisos vigentes, qual seja o VII, que autoriza a penhora de bem de família “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”, incrementado à Lei 8.009/90 por força de disposição da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

De acordo com a redação do referido texto legal, estará disponível ao juízo da execução o bem de família do fiador do contrato de locação. Pela redação legal, essa situação não se dá exclusivamente nos casos em que o fiador oferecer o bem em garantia no contrato mas, a bem da verdade, pela simples fiança - como se extrai do termo “obrigação”, que remeteria a qualquer crédito que decorra da relação jurídica. Também não se limita ao inadimplemento do aluguel, mas de qualquer obrigação inerente ao contrato

2018/2015/lei/l13105.htm . Acessado em 20 de out. 2021.

¹⁵²⁰ BEZERRA, Louise Serrano; GODOY, Pedro Henrique Almeida de. Da impenhorabilidade à penhora parcial de salário: análise comparativa à luz dos Códigos de Processo Civil de 1973 e 2015. *Revista FIDES*, v. 11, n. 2, p. 614-632, 2020.

¹⁵²¹ Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu

coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; (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)

(a exemplo de impostos, taxas condominiais e de administração, prêmio de seguro contra incêndio etc.)

A norma visa proteger o direito do locador ao crédito, uma vez que, especialmente nas locações residenciais, provavelmente não se encontrará bens imóveis no patrimônio do locatário. Assim, permite-se centrar na figura do fiador sobre o qual, pela condição de garante da obrigação, tem-se maior expectativa de êxito na constrição patrimonial.

Também analisando a literalidade do texto legal, percebe-se que não há restrição quanto à natureza do contrato de locação, podendo-se flexibilizar a impenhorabilidade tanto para o fiador de locação residencial como para o de locação comercial.

A questão não é simples. A doutrina diverge acerca da própria constitucionalidade ou dos contornos hermenêuticos a serem conferidos ao inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90. Faria e Trujillo, por exemplo, entendem que ao privilegiar o direito de crédito imobiliário em contraposição ao direito à moradia, subverte-se o próprio objetivo constitucional sob o qual se interpreta a referida lei, que é a garantia do mínimo existencial¹⁵²². O fundamento, segundo os autores, é que se insere exceção de conteúdo jurídico exclusivamente contratual em face da instituição do bem de família, cujo alicerce é a dignidade da

pessoa humana, para atender um interesse puro de mercado¹⁵²³.

Como se verá a partir dos próximos tópicos deste trabalho, o debate acerca do alcance da norma em questão não fica só na doutrina, mas tem sido objeto de diversas viradas de entendimento na jurisprudência dos tribunais superiores de nosso país.

2. HISTÓRICO DE JULGAMENTO DE CONFLITOS EM REPERCUSSÃO GERAL SOBRE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS TRIBUNAIS SUPERIORES BRASILEIROS: UMA TRAJETÓRIA TEMATIZADA

No Brasil, o tema da (im)penhorabilidade do bem de família reúne debates em torno do direito material (o bem de família e suas espécies no ordenamento jurídico brasileiro) e processual (a impenhorabilidade do referido bem no mesmo ordenamento) que formam tal instituto.

Como já introduzido, o objetivo da pesquisa ora proposta que se passa a enfrentar a partir deste item é compreender o motivo que influenciou no processo decisório do Supremo Tribunal Federal e na reanálise da trajetória jurisprudencial desta Corte no tocante à matéria da penhora do bem de família do fiador em contrato locatício, dado que existem, ao longo do tempo, decisões divergentes acerca da matéria.

¹⁵²² FARIA; Lucas de Oliveira Faria, TRUJILLO, Elcio. A Súmula 549 do STJ: um ataque à visão constitucional do Direito Civil contemporâneo. *RFD - Revista da Faculdade de Direito da UERJ*. Rio de Janeiro, n. 33, jun. 2018, p. 180.

¹⁵²³ FARIA; Lucas de Oliveira Faria, TRUJILLO, Elcio. A Súmula 549 do STJ: um ataque à visão constitucional do Direito Civil contemporâneo. *RFD - Revista da Faculdade de Direito da UERJ*. Rio de Janeiro, n. 33, jun. 2018, p. 190.

Antes, faz-se importante entender o contexto histórico da jurisprudência dos dois tribunais superiores que vêm interpretando a matéria.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) - enquanto Corte Superior cuja atribuição conferida pela Constituinte de 1988 é de uniformizar a interpretação da lei federal a nível nacional -, tem se posicionado sobre o instituto do bem de família¹⁵²⁴ e sobre o efeito de impenhorabilidade que recai sobre ele¹⁵²⁵. Por sua vez, o Supremo Tribunal Federal - enquanto Suprema Corte brasileira cujo dever conferido pela CF/88 é o de zelar por sua interpretação -, também tem se posicionado sobre o instituto do bem de família e sobre o efeito de impenhorabilidade que recai sobre ele, notadamente quando a discussão tem recaído sobre a hermenêutica de direitos fundamentais, a exemplo do direito à moradia, mínimo existencial e dignidade da pessoa humana.

Iniciemos analisando o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

A edição nº 44 do Jurisprudência em Teses do STJ reúne as teses [ao todo, são 19 (dezenove)] voltadas para o Bem de Família¹⁵²⁶. Tais Teses foram divulgadas pela Secretaria de Jurisprudência da Corte Cidadã após pesquisa na base de jurisprudência do mesmo Tribunal. Dentre elas, estão as Teses de nº 15 e de nº 16 (Quadro 1 - Teses do STJ sobre o Bem de Família), que tratam especificamente da penhora do bem de família do fiador vinculado a um contrato locatício comercial.

O Quadro 1 indica que o STJ vem se posicionando sobre a matéria do Bem de Família e que entende ser legítima e possível a penhora do imóvel residencial pertencente a fiador de contrato locatício, ainda que este instrumento tenha sido pactuado antes da vigência da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91), que acrescentou o inciso VII ao art. 3º da Lei n. 8.009/90, que prevê a

¹⁵²⁴ COUTINHO, Mateus Alecrim. *A trajetória do bem de família na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça do Brasil: entre a proteção da dignidade e a mercantilização da moradia na Súmula nº 549/2015*. 2020. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2020. Orientadora: Profa. Dra. Clarissa Marques. O autor acompanhou a trajetória do referido bem na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a partir da perspectiva da proteção da dignidade da pessoa humana do fiador e da mercantilização da moradia na Súmula 549/2015 do próprio STJ.

¹⁵²⁵ Por se tratar de um direito previsto infra-constitucionalmente, é possível reunir um conjunto de decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça sobre o bem de família, tanto

voluntário (previsto no Código Civil de 2002) como legal (previsto na Lei 8.009/90).

¹⁵²⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Jurisprudência em Teses Nº 44*. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%Aancia%20em%20teses%2044%20-%20Bem%20de%20Fam%C3%ADlia.pdf. Acesso em: 04 de ago. 2022. Tais teses foram apresentadas pela Secretaria de Jurisprudência, através do Jurisprudência em Teses Nº 44, mediante exaustiva pesquisa na base de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Entretanto, a pesquisa não foi realizada nos repositórios oficiais da jurisprudência deste Tribunal.

impenhorabilidade do bem dessa natureza.

Em 2014, em julgamento pela sistemática de Recursos Repetitivos a partir do Tema nº 708/STJ, o Superior tribunal de Justiça decidiu favoravelmente à penhora do bem do fiador em contrato locatício, contra o disposto no art. 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90.

Em outubro de 2015, um ano após a fixação do Tema 708, em julgamento de Recurso Especial cuja matéria versava penhora do bem de família em contrato locatício, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça sumulou a questão através do Enunciado nº 549/STJ¹⁵²⁷⁻¹⁵²⁸.

A Jurisprudência do STJ reúne uma série de precedentes envolvendo a penhora do bem de família do fiador em contrato locatício. No entanto, os precedentes que serviram de paradigma e amparo para o tema nº 708 carregam, em sua essência, a possibilidade da

penhora do bem de família do fiador em contrato locatício comercial, e não residencial.

Dentro desse contexto, visualizava-se uma lacuna e um problema: a qual tipo de contrato se aplica a impenhorabilidade? Ao contrato com fins comerciais ou residenciais? Essa lacuna parece estar inserida no texto do artigo 3º, inciso VII, Lei do Inquilinato - Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 -, que prevê a penhora do bem de família do fiador em contrato locatício, porém não distingue o tipo de contrato ao qual a penhora poderá ser aplicada (se comercial ou residencial).

Com base nisso, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu reanalisar, sob a sistemática dos Recursos Especiais Repetitivos reunidos a partir do Tema nº 1.091, se é possível penhorar o bem de família do fiador, quando dado em garantia em contrato locatício comercial.¹⁵²⁹⁻¹⁵³⁰

¹⁵²⁷ “É válida a penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação”.

¹⁵²⁸ Todavia, os julgamentos precedentes, do STJ, tanto o REsp 1.363.368/MG, AgRg no AREsp 624.111/SP; REsp 1.363.368/MS; AgRg no AREsp 160.852/SP; AgRg no AREsp 31.070/SP; AgRg no Ag 1.181.586/PR; e AgRg no REsp 1.088.962/DF, carregam, em sua essência, a possibilidade da penhora do bem de família do fiador em contrato locatício comercial, e não residencial. Conf. VELOZO, Abílio de Araújo. 1ª turma do STF comete lamentável equívoco em julgamento sobre a possibilidade da penhora do bem de família do fiador na locação comercial. *Migalhas*. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI298909,911041-1+turma+do+STF+comete+lamentavel+equivoc>

o+em+jugamento+sobre+a. Acessado em 01 de nov. 2021.

¹⁵²⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Repetitivo discute penhora de bem de família dado pelo fiador como garantia de locação comercial*. 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/24062021-Repetitivodiscute-penhora-de-bem-de-familia-dado-pelo-fiador-como-garantia-de-locacaocomercial.aspx>. Acessado em: 12 de novembro de 2021.

¹⁵³⁰ Todavia, “no âmbito do STJ especificamente, prevalece o entendimento pela penhorabilidade”. Conf. TOLEDO, André Medeiros; MEDEIROS NETO, Elias Marques de. Proposta de uma possível relativização da impenhorabilidade do bem de família. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 19, n. 2, p. 01

À época, o STJ parece ter pautado a questão devido à decisão mais recente do Supremo Tribunal Federal sobre a mesma matéria. Em 2018, através do julgamento do Recurso Extraordinário de nº 605.709, a Primeira Turma da Suprema Corte decidiu que eventual bem de família de propriedade do fiador não se sujeita à penhora para pagar dívida de locação *comercial*¹⁵³¹. Tal entendimento, segundo o Ministro da Segunda Seção do STJ, Luis Felipe Salomão, provocou dúvidas sobre o que fora decidido pelo próprio STJ, em especial sobre a controvérsia envolvendo o tipo e contrato (se residencial ou comercial) ao qual o fiador está vinculado¹⁵³².

Percebe-se que

O Superior Tribunal de Justiça ao longo dos anos tem proferido decisões que revelam uma mudança em suas bases fundamentais sobre a incidência da norma de impenhorabilidade do bem de família, com a aplicação das exceções legislativas a essa regra. De fato, cada vez mais, têm sido considerados também os

*princípios fundamentais do credor quando da avaliação para conferir ou não a proteção ao imóvel do devedor caracterizado como bem de família.*¹⁵³³

Em relação ao Supremo Tribunal Federal, o entendimento clássico era datado de em 2006, no qual se entendeu constitucional o art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90.¹⁵³⁴

A questão voltou a ser discutida em 2010, quando, inclusive, transformou-se em Tema de Repercussão Geral (Tema nº 295/STF), no qual a Suprema Corte ratificou o posicionamento favorável à constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador da locação¹⁵³⁵.

Em 2018, como já mencionado, por meio do julgamento do Recurso Extraordinário de nº 605.709, a Primeira Turma da Suprema Corte abriu um precedente que reacenderia a discussão, ao decidir que o bem de família de propriedade do fiador não se

- 47, mai./ago. 2018, p. 18. DOI: <https://doi.org/10.12957/redp.2018.36482>.

¹⁵³¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). *Recurso Extraordinário nº 605.709*. Rel. Min. Dias Toffoli. Julgamento: 12 de jun. de 2018. Órgão Julgador: Primeira Turma.

¹⁵³² BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). *Recurso Extraordinário Nº 605.709*. Rel. Min. Dias Toffoli. Julgamento: 12 de jun. de 2018. Órgão Julgador: Primeira Turma.

¹⁵³³ COSTA, Rosalina Moitta Pinto da; AZEVEDO JÚNIOR, Manuel Albino Ribeiro. A impenhorabilidade do bem de família à luz do princípio da efetividade da tutela executiva: análise do posicionamento do Superior Tribunal

de Justiça. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 22, n. 3, p. 958-980, set./dez. 2021, p. 971. DOI: <https://doi.org/10.12957/redp.2021.57706>.

¹⁵³⁴ Em 2006, o plenário do Supremo Tribunal Federal (2006), através do Recurso Extraordinário nº 407688, afirmou que a penhorabilidade do bem de família do fiador é constitucional.

¹⁵³⁵ Em julgamento do Recurso Extraordinário (RE) nº 612.360, que foi considerado como de Repercussão Geral (RG), o Tribunal Pleno do Supremo Tribunal Federal entendeu ser constitucional o art. 3º, VII, da Lei 8.009/90.

sujeita à penhora para pagar dívida de locação *comercial*¹⁵³⁶.

Como tal entendimento parece ter influenciado uma virada na jurisprudência do STJ, mas, ainda assim, não tinha sido proferido em sede de precedente vinculante, o caso voltaria a ser debatido para que fosse pacificado no âmbito do STF. Foi nesse contexto que, em 2021, reconheceu-se a Repercussão Geral da controvérsia da matéria ao RE 1.307.334/SP, sob o Tema nº 1.227, cujo cerne da discussão era se a natureza do contrato locatício - residencial ou comercial - alteraria a regra da impenhorabilidade do bem de família¹⁵³⁷.

Em um julgamento emblemático (sobremaneira em razão da Repercussão Geral) que discutiu o direito fundamental e social à moradia, o Plenário do Supremo Tribunal Federal analisou a constitucionalidade da penhora do bem de família pertencente ao fiador de contrato locatício comercial e a suposta omissão presente do dispositivo do artigo 3º, VII, da Lei 8.009/90, que não distingue o objeto do

contrato (se residencial ou comercial) para efeitos de impenhorabilidade atribuível legalmente a tal bem.

Este artigo analisa, através de um estudo de caso, a decisão colegiada referente à matéria discutida em Plenário.

3. METODOLOGIA PARA A ANÁLISE DA DECISÃO DO RE Nº 1.307.334/SP

Antes de adentrarmos a análise do estudo desenvolvido, é necessário delineá-lo metodologicamente (ou seja, apresentar o tipo de pesquisa desenvolvida, o objeto ou pergunta desta, o método e a técnica utilizado para responder à pergunta formulada).

Este artigo partiu das seguintes perguntas: É possível, à luz da Constituição e da legislação processual, estabelecer limites para a penhora do bem de família em dívida decorrente de fiança concedida em contrato de locação? Por que motivo, pouco tempo após estabelecidas algumas balizas

¹⁵³⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). *RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 605.709*. Rel. Min. Dias Toffoli. Julgamento: 12 de jun. de 2018. Órgão Julgador: Primeira Turma.

¹⁵³⁷ Conforme a Ata nº 23, de 12/08/2021. DJE nº 172, divulgada em 27/08/2021, o julgamento havia sido suspenso a partir desta Decisão: “Após o voto do Ministro Alexandre de Moraes (Relator), que negava provimento ao recurso extraordinário e propunha a seguinte tese (tema 1.127 da repercussão geral): “É constitucional a penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”, no que foi acompanhado pelos Ministros Roberto Barroso, Nunes Marques e

Dias Toffoli; e do voto do Ministro Edson Fachin, que dava provimento ao recurso extraordinário para declarar a impenhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de locação não residencial, propondo a seguinte tese: “É impenhorável o bem de família do fiador de contrato de locação não residencial”, no que foi acompanhado pelos Ministros Rosa Weber, Cármen Lúcia e Ricardo Lewandowski, o julgamento foi suspenso. Presidência do Ministro Luiz Fux. Plenário, 12.08.2021 (Sessão realizada por videoconferência - Resol. 672/2020/STF).

para a interpretação da questão, o STF teria retomado a discussão?

Para responder à pergunta formulada, desenvolveu-se uma pesquisa qualitativa, por meio do estudo de caso, com o propósito de compreender os motivos que influenciaram no processo decisório do Supremo Tribunal Federal, tomando como objeto de estudo os principais precedentes - vinculantes ou não - que serviram de fio condutor para a construção dos entendimentos da Corte no tocante à matéria da penhora do bem de família do fiador em contrato locatício comercial.

Para dar subsídio à análise dessa decisão, realizou-se um levantamento, através do sítio eletrônico do STF e do STJ, para coletar as Teses fixadas por ambos os Tribunais¹⁵³⁸ sobre a matéria do Bem de Família, com ênfase na figura do Fiador¹⁵³⁹.

A partir do levantamento realizado, chegou-se ao total de 22 Teses sobre o Bem de Família, fixadas pelos Tribunais Superiores mencionados. Dessas 22 Teses, 3 são do Supremo Tribunal Federal e 19 são do Superior Tribunal de Justiça. Após o recorte temático (voltado estritamente para a matéria de bem de família do fiador), identificou-se 4 Teses, das quais: 2 são do STF e 2 são do STJ.

Os dados colhidos estão inseridos nos quadros apresentados neste artigo.

O material coletado a partir do RE 1.307.334/SP foi analisado pelo método de estudo de caso, uma ferramenta de pesquisa empírica adequada a analisar o caso a partir do confronto entre a teoria sobre a impenhorabilidade do bem de família do fiador disposta na doutrina brasileira e as particularidades do caso (o objeto do contrato do qual o fiador faz parte).¹⁵⁴⁰

O estudo de caso baseou-se na análise qualitativa do acórdão dessa decisão, porque esta decisão representa um marco para o processo decisório sobre conflitos envolvendo a matéria do bem de família do fiador em contrato locatício.

4. PENHORAR OU NÃO PENHORAR O BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR EM CONTRATO LOCATÍCIO COMERCIAL? ANÁLISE EMPÍRICA DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 1.307.334/SP

Entre os dias 25/02/2022 e 08/03/2022, o STF voltou a discutir a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador, desta vez, em contrato locatício comercial. Naquela ocasião, o Ministro Alexandre de Moraes

¹⁵³⁸ O recorte territorial se deu em razão do fato de que se trata de Tribunais Superiores brasileiros aos quais o legislador atribuiu, respectivamente, o dever de zelar pela Carta Magna brasileira e de uniformizar a jurisprudência sobre matéria infraconstitucional em âmbito nacional.

¹⁵³⁹ Tal recorte temático foi utilizado porque a matéria do Bem de Família reúne teses que se aplicam a outras figuras.

¹⁵⁴⁰ BAUER, Martin W.; GASKELL, George. *Pesquisa qualitativa com texto, imagem e som: um manual prático*. Petrópolis: Vozes, 2002. e YIN, Robert K. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. Porto Alegre: Bookman, 2005.

levou à análise do Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) a matéria constitucional discutida no Tema nº 1227. Oriundo do Recurso Extraordinário (RE) 1.307.334/SP, interposto pela parte autora desta demanda, contra o acórdão proferido pela 27ª Câmara de Direito Privado do TJSP, o Tema em questão versava sobre a penhora do bem de família do fiador em contrato locatício não residencial ou comercial, até aquela decisão, não havia sido enfrentada pelo STF.

Em julgamento virtual histórico da Suprema Corte, sob a Presidência do Ministro Luiz Fux e relatoria do Ministro Alexandre de Moraes, os Ministros desta Corte, apreciaram o Tema nº 1.127 de Repercussão Geral, negaram provimento ao Recurso Extraordinário Nº 1.307.334/SP e fixaram outra Tese sobre a matéria discutida em Plenário favorável a penhora do bem de família do fiador, independentemente do tipo de contrato (residencial ou comercial). A sessão de julgamento foi composta pelos seguintes Ministros: Ministros Luiz Fux (Presidente), Gilmar Mendes, Ricardo Lewandowski, Cármen Lúcia, Dias Toffoli, Rosa Weber, Roberto Barroso, Edson Fachin, Alexandre de Moraes (Relator), Nunes Marques e André Mendonça.

A pesquisa que deu origem a este artigo analisou empiricamente, através do método qualitativo de estudo de caso, identificou blocos decisórios distintos, os quais são formados pelo conjunto de votos expostos no acórdão do Recurso Extraordinário 1.307.334/SP (Quadro 2 - Blocos Decisórios dos votos

dos Ministros do STF no julgamento do RE 1.307.334/SP).

O primeiro bloco (da maioria decisória vencedora) corresponde aos Ministros que votaram favoravelmente pela penhora do bem de família do fiador em contrato locatício comercial, nos termos do Ministro Relator, Alexandre de Moraes: (em resumo) a) o direito à moradia, previsto constitucionalmente, não é absoluto; b) as leis infraconstitucionais sobre a matéria (a Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família e a Lei do Inquilinato) não distinguem o contrato residencial do comercial, motivo pelo qual a penhora desse bem é constitucional e possível no caso concreto; além disso, c) o Supremo Tribunal Federal possui entendimento consolidado sobre a possibilidade da penhora desse bem desde o ano de 2014 em que se discutiu, por meio do RE nº 605.709, a mesma matéria.

Já o segundo bloco (da minoria decisória vencida) reúne os Ministros que votaram de forma contrária a penhora do bem em questão por entenderem que: a) o direito à moradia compõe o núcleo mínimo de direitos assegurados à pessoa por existir e é indispensável à vida humana digna; b) o bem de família do fiador é impenhorável, nos termos do artigo 3º, VII, da Lei 8.009/90.

O Quadro 3 (Trechos dos Votos dos Ministros do Supremo Tribunal Federal no julgamento do RE 1.307.334/SP) expõe-se dados que podem auxiliar na compreensão da discussão que permeia o acórdão analisado e no desenho da Jurisprudência do Supremo Tribunal

Federal sobre a matéria discutida. Utilizou-se quatro colunas para mostrar, respectivamente, o nome dos Ministros do Supremo Tribunal Federal que compuseram a sessão de julgamento do RE 1.307.334/SP, o voto destes (se favorável ou contrário), o status de cada um dos posicionamentos [se se trata de voto vencedor (por acompanhar a maioria decisória) ou de voto vencido (por se encaixar no quadro da minoria decisória)] e os trechos dos argumentos apresentados por cada um dos Ministros.

Extraí-se dos argumentos apresentados pelos Ministros da Suprema Corte, no julgamento em Plenário, duas principais Teses a respeito da mesma matéria as quais foram fixadas pelo próprio Tribunal (Quadro 4 - Teses do Supremo Tribunal Federal sobre a Penhora do Bem de Família do Fiador em Contrato Locatício).

Os Quadros 3 e 4 mostram a trajetória do entendimento Supremo Tribunal Federal sobre a matéria da penhora do bem de família pertencente ao fiador de contrato locatício desde a primeira vez em que este Tribunal a enfrentou em sede de Repercussão Geral.

Em 2010, o Supremo Tribunal Federal havia enfrentado a matéria através do Recurso Extraordinário Nº 612.360, afetado pelo Tema 295, por haver sido provocado a analisar a constitucionalidade da penhora do bem de família pertencente ao fiador de contrato do tipo locatício. Naquela ocasião, o Tribunal fixou Tese em favor da penhora por entender que

determinada medida estava compatível com as normas constitucionais (a saber, artigo 6º, CRFB/88, que prevê o direito à moradia, c/c EC 26/2000) e infraconstitucionais (artigo 3º, VII, da Lei 8.009/90) previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

A partir daquela data, a Suprema Corte instaurou um precedente - e um caminho decisório a ser seguido - o qual seria aplicado às demais demandas que enfrentassem o mesmo objeto discutido.

Ocorre que, uma década depois, o Supremo Tribunal Federal foi provocado a reanalisar a mesma matéria através do Recurso Extraordinário 1.307.334/SP, também afetado, desta vez pelo Tema nº 1.127.

Questiona-se (e reitera-se a pergunta de pesquisa que deu origem a este artigo): é possível, à luz da Constituição e da legislação processual, estabelecer limites para a penhora do bem de família em dívida decorrente de fiança concedida em contrato de locação? Por que motivo, pouco tempo após estabelecidas algumas balizas para a interpretação da questão, o STF teria retomado a discussão?

A leitura comparada entre as Teses fixadas pelo STF nos Temas indicados no Quadro 4 sugere uma possível resposta para essa pergunta: o Plenário voltou a analisar a mesma matéria por dois motivos: a) o entendimento anteriormente fixado se deu em julgamento sobre a penhora do bem de família do fiador em contrato locatício *residencial*, não tendo vindo à tona se a natureza comercial modificaria a interpretação do caso; b) quando

instado a examinar a possibilidade de penhora de bem de família do fiador de contrato locatício comercial, em 2018, o entendimento - em que pese, como dito, não ter tido natureza vinculante - foi no sentido de estabelecer a distinção outrora inexistente, isto é, manter penhorável apenas o bem de família do fiador de contrato de locação *comercial*.

Nesse contexto, a Corte Suprema fixou a tese vinculante que consolidou o seu entendimento sobre a matéria, não somente reafirmando o entendimento sobre a penhora do bem de família pertencente ao fiador de contrato locatício, mas expressamente declarando a constitucionalidade da penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato locatício tanto comercial quanto residencial.

Os argumentos dos Ministros que votaram de acordo com a tese proposta pelo Ministro Relator apontaram para a constitucionalidade dessa medida por entender que a norma infraconstitucional não só prevê a excepcionalidade à impenhorabilidade do bem neste caso, como também não distingue - por questões de isonomia - o fiador de contrato residencial do contrato comercial.

Assim, seguindo a linha da doutrina majoritária sobre a questão, a partir do Recurso Extraordinário 1.307.334/SP, o Supremo Tribunal Federal opta, via precedente vinculante, por não estabelecer limitações de ordem constitucional para a penhora do bem de família em dívida decorrente de fiança concedida em contrato de locação, que prevalece em relação ao direito fundamental à moradia neste

caso, seja a locação residencial ou comercial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É possível, à luz da Constituição e da legislação processual, estabelecer limites para a penhora do bem de família em dívida decorrente de fiança concedida em contrato de locação? Por que motivo, pouco tempo após estabelecidas algumas balizas para a interpretação da questão, o STF teria retomado a discussão?

Como analisado, a impenhorabilidade do bem de família é um instituto previsto no ordenamento jurídico brasileiro, cuja origem ainda é incerta, mas que possui raízes no modelo norte-americano do *homestead* e na história evolutiva do instituto do bem de família (sobre o qual recai o efeito da impenhorabilidade).

A análise do levantamento das teses fixadas pelo STF e pelo STJ sobre o bem de família permitiu identificar que ambos os Tribunais Superiores não só se preocuparam com a repercussão da matéria no âmbito nacional e com a constitucionalidade e legalidade da penhora desse bem, como também buscaram analisar os argumentos e fundamentos que embasaram as escolhas realizadas pelos magistrados de diversas instâncias no que diz respeito à penhora do referido bem.

Como visto, o julgamento objeto do estudo de caso realizado ratificou o entendimento sobre a penhora do bem de família pertencente ao fiador de contrato locatício, declarando a constitucionalidade da penhora de bem

de família pertencente ao fiador de contrato locatício tanto comercial quanto residencial.

Os argumentos apresentados no acórdão proferido pelos Ministros no julgamento, em Plenário, do RE 1.307.334/SP, indicam que a matéria ainda não estava pacificada porque, até a data daquele julgamento, a matéria discutida envolvia o contrato locatício residencial e não o comercial. Ademais, houve uma “proposta” de virada jurisprudencial em 2018, quando se entendeu, em julgamento de Recurso Extraordinário, ser penhorável apenas o bem de família do fiador de contrato de locação comercial.

Percebe-se, ao fim e ao cabo, que o Supremo Tribunal Federal opta, via precedente vinculante, por não estabelecer limitações de ordem constitucional para a penhora do bem de família em dívida decorrente de fiança concedida em contrato de locação residencial ou comercial, que prevalece em relação ao direito fundamental à moradia no caso estudado.

REFERÊNCIAS

- ARCHIVES, National. *Teaching with Documents: The Homestead Act of 1862*. National Archives and Records Administration, 2010. <http://www.archives.gov/education/lessons/homestead-act/> (Acessado em: 26 de outubro de 2021).
- ASSIS, Araken de. *Manual de execução*. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. Bem de família internacional (necessidade de unificação). *Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo*, v. 102, p. 101-111, 2007.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de Família*. 3. ed. São Paulo: RT, 1996, p. 107.
- BATISTA, Fernando Natal. Considerações jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça sobre a impenhorabilidade do bem de família legal à luz dos princípios da dignidade da pessoa humana e da proteção à moradia. *Revista da AGU*, Brasília, DF, v. 16, n. 3, p. 179-196, jul./set. 2017.
- BAUER, Martin W.; GASKELL, George. *Pesquisa qualitativa com texto, imagem e som: um manual prático*. Petrópolis: Vozes, 2002.
- BEZERRA, Louise Serrano; GODOY, Pedro Henrique Almeida de. Da impenhorabilidade à penhora parcial de salário: análise comparativa à luz dos Códigos de Processo Civil de 1973 e 2015. *Revista FIDES*, v. 11, n. 2, p. 614-632, 2020.
- BRASIL. Lei 8.009, de 29 de mar. 1990. *Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 05 de ago. 2022.
- BRASIL. Lei Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015. *Código de Processo Civil*. Brasília, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acessado em 20 de out. 2021.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Jurisprudência em Teses Nº 44*. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%Aancia%20em%20teses%2044%20-%20Bem%20de%20Fam%C3%ADlia.pdf. Acesso em: 04 de ago. 2022.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Repetitivo discute penhora de bem de*

- família dado pelo fiador como garantia de locação comercial.* 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/24062021-Repetitivo-discute-penhora-de-bem-de-familia-dado-pelo-fiador-como-garantia-de-locacao-comercial.aspx>. Acessado em: 12 de novembro de 2021.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Tema Nº 1.091*. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Julgamento: data não definida. Afetação: 18 de mai. 2021. Órgão Julgador: Segunda Seção.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). *Tema Nº 708*. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Julgamento: 12 de novembro de 2014. Órgão Julgador: Segunda Seção.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). *RECURSO EXTRAORDINÁRIO 407.688/SP*. Rel. Min. Cezar Peluso. Julgamento: 08 de fev. 2006. Órgão Julgador: Tribunal Pleno.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). *RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 605.709*. Rel. Min. Dias Toffoli. Julgamento: 12 de jun. de 2018. Órgão Julgador: Primeira Turma.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). *Tema 1.127*. Rel. Min. Alexandre de Moraes. Julgamento: 25 de fevereiro a 08 de mar. de 2022. Órgão Julgador: Plenário.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). *Tema 295*. Rel. Min. Ellen Gracie. Julgamento: 14 de set. de 2010. Órgão Julgador: Plenário.
- COSTA, Rosalina Moitta Pinto da; AZEVEDO JÚNIOR, Manuel Albino Ribeiro. A impenhorabilidade do bem de família à luz do princípio da efetividade da tutela executiva: análise do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 22, n. 3, p. 958-980, set./dez. 2021. DOI: <https://doi.org/10.12957/redp.2021.57706>.
- COUTINHO, Mateus Alecrim. *A TRAJETÓRIA DO BEM DE FAMÍLIA NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO BRASIL: entre a proteção da dignidade e a mercantilização da moradia na Súmula nº 549/2015*. 2020. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2020. Orientadora: Profa. Dra. Clarissa Marques.
- DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. *Curso de direito processual civil: execução*. 7. ed., Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.
- FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.
- FARIA; Lucas de Oliveira Faria, TRUJILLO, Elcio. A Súmula 549 do STJ: um ataque à visão constitucional do Direito Civil contemporâneo. *RFD - Revista da Faculdade de Direito da UERJ*. Rio de Janeiro, n. 33, jun. 2018.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil: Direito de Família: As Famílias em Perspectiva Constitucional*. 5. Ed. 6v. São Paulo: Saraiva, 2015.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*, volume 6: direito de família. 12 ed. - São Paulo: Saraiva, 2015.
- LOBO, Paulo. *Direito Civil: Famílias*, vol. 5, 9ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- MINAMI, Marcos Youji. Comentários aos arts. 831-853, CPC. In: RIBEIRO, Sérgio Luiz de; GOUVEIA FILHO, Roberto Campos; PANTALEÃO, Izabel; GOUVEIA, Lucio Grassi de. *Novo Código de Processo Civil comentado*.

- Tomo III. São Paulo, Lualri Editora, 2017.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, v. 5. Atual. PEREIRA, Tânia da Silva, 25. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2017.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direitos Civil*. 18.ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010.
- POTTER, L. A; SCHAMEL, W. The Homestead Act of 1862. *Social Education*, 6(61), 359-364, 1977.
- PRETEL, Mariana Pretel e. Bem de família: análise da (im) penhorabilidade dos bens que guarnecem a residência do executado sob a ótica da (im) prescindibilidade. *Conteúdo Jurídico*, Brasília-DF: 10 jun. 2010. Disponível em: http://www.conteudojuridico.com.br/?colunas&colunista=151_Mariana_Pretel&ver=647. Acesso em 03 ago. 2022.
- SILVA, Renan Francelino da. Perspectivas analíticas civil-constitucionais: análise da (im) penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato locatício comercial a partir de Ingo Wolfgang Sarlet. In: *Publius 2019: VII Congresso de Direito Constitucional*, 2019.
- TOLEDO, André Medeiros; MEDEIROS NETO, Elias Marques de. Proposta de uma possível relativização da impenhorabilidade do bem de família. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 19, n. 2, p. 01 - 47, mai./ago. 2018. DOI: <https://doi.org/10.12957/redp.2018.36482>.
- VELOZO, Abílio de Araújo. 1ª turma do STF comete lamentável equívoco em julgamento sobre a possibilidade da penhora do bem de família do fiador na locação comercial. *Migalhas*. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI298909,911041-1+turma+do+STF+comete+lamentavel+equivoco+em+jugamento+sobre+a>. Acessado em 01 de nov. 2021.
- VENOSA. Sílvia de Salvo. *Direito de Família*. 9. Ed. São Paulo; Atlas, 2009.
- YIN, Robert K. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. Porto Alegre: Bookman, 2005.

ANEXOS

Quadro 1 - Teses do STJ sobre o Bem de Família

TESE Nº 15 ¹⁵⁴¹	TESE Nº 16 ¹⁵⁴²
É legítima a penhora de apontado bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990 (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC - TEMA 708) (Súmula 549/STJ).	16) É possível a penhora do bem de família de fiador de contrato de locação, mesmo quando pactuado antes da vigência da Lei n. 8.245/91, que acrescentou o inciso VII ao art. 3º da Lei n. 8.009/90.

¹⁵⁴¹ A Secretaria de Jurisprudência do STJ divulgou alguns precedentes que embasam a Tese nº 15, que podem ser consultados no Jurisprudência em Teses nº 44.

¹⁵⁴² A mesma Secretaria de Jurisprudência do STJ também divulgou precedentes que foram utilizados para fixar a Tese nº 16.

Fonte: elaborado pelos autores, com base nos enunciados das Teses do Jurisprudência em Teses Nº 44 do STJ¹⁵⁴³, disponíveis no sítio eletrônico deste Tribunal.

Quadro 2 - Blocos Decisórios dos votos dos Ministros do STF* no julgamento do RE 1.307.334/SP

Primeiro Bloco (a favor)	Segundo Bloco (contra)
Ministros Luiz Fux (Presidente), Gilmar Mendes, Dias Toffoli, Roberto Barroso, Alexandre de Moraes (Relator), Nunes Marques e André Mendonça.	Ministros Edson Fachin, Rosa Weber, Cármen Lúcia e Ricardo Lewandowski.

Fonte: elaborado pelos autores, com base no acórdão do RE 1.307.334, publicado no DJe nº 101, em 26 de mai. 2022¹⁵⁴⁴.

(*) O Ministro Celso de Mello não participou do julgamento por motivo não informado.

Quadro 3 - Trechos dos Votos dos Ministros do Supremo Tribunal Federal no julgamento do RE 1.307.334/SP

Ministros do Supremo Tribunal Federal (*)	Voto dos Ministros do STF	Tese Proposta pelos Ministro do STF	Trechos dos argumentos dos Ministros do STF extraídos do Acórdão do RE 1.307.334/SP
Luiz Fux (Presidente)	Desprovinha ao RE	Acompanha a Tese proposta pelo Relator.	O Ministro acompanhou a Tese proposta pelo Relator, nos termos dos fundamentos por ele apresentados durante o seu voto.
Alexandre de Moraes (Relator)	Desprovinha ao RE	“É constitucional a penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”.	“com a edição da Lei 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato), a fiança concedida em contrato de locação foi inserida entre as situações em que se permite a penhora do bem de família, com a finalidade de não restringir a possibilidade de fiança em locação de fiador com um único imóvel (...) No julgamento do RE 407.688, de relatoria do Ilustre Min. CEZAR PELUSO, DJe de 6/10/2006, o Plenário desta CORTE assentou a compatibilidade do artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990, na redação da Lei

¹⁵⁴³ O Jurisprudência em Teses nº 44 pode ser acompanhado através deste link de acesso: https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%Aancia%20em%20teses%2044%20-%20Bem%20de%20Fam%C3%ADlia.pdf.

¹⁵⁴⁴ Os documentos referentes ao julgamento em questão estão disponíveis no sítio eletrônico do Supremo Tribunal Federal e podem ser acessados através deste link: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=6087183&numeroProcesso=1307334&classeProcesso=RE&numeroTema=1127>.

			8.245/1991, com o artigo 6º da Constituição Federal (...) O legislador, quando quis distinguir os tipos de locação, o fez expressamente, como se observa da Seção III, da própria Lei 8.245/1991 - que, em seus artigos 51 a 57 disciplinou a “Locação não residência (...) Logo, caso a intenção do legislador fosse a de restringir a possibilidade de penhora do imóvel do fiador ao contrato de locação residencial, teria feito expressamente essa ressalva; o que não ocorreu na presente hipótese, como decidido em diversos precedentes desta SUPREMA CORTE, em que se reconheceu a penhorabilidade do bem de família, tanto nas hipóteses de locação residencial, quanto comercial”
Gilmar Mendes	Desprovinha ao RE	Acompanha a Tese proposta pelo Relator.	“é certo que tal dispositivo teve sua constitucionalidade afirmada no julgamento do tema 295 da repercussão geral, RE 612.360, de relatoria da Ministra Ellen Gracie (...) Por outro, até os dias atuais, a jurisprudência deste Tribunal registra julgados no sentido da inaplicabilidade do referido paradigma às hipóteses de penhora de bem de família de fiador de locação comercial, sendo representativo dessa linha o RE 605.709 (...) Embora o art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 não empreenda distinção quanto à espécie de locação garantida pela fiança, nem a tese acima transcrita o faça, vários recursos extraordinários rogaram a esta Corte a inaplicabilidade da ratio do tema 295 quando a fiança for dada em contrato de locação comercial. A distinção foi acolhida pela primeira vez no âmbito da Primeira Turma”
Dias Toffoli	Desprovinha ao RE	Acompanha a Tese Proposta pelo Relator.	“A lei não faz distinção entre a locação residencial ou não residencial. Ademais, o STJ pacificou a matéria. Enuncia a Súmula 549 (...) em 2019, a Primeira Turma da Corte, por ocasião do julgamento do RE nº 605.709/SP, sob a minha relatoria, ressaltou a distinção entre contrato de locação de imóvel residencial e de locação

			de imóvel comercial e concluiu, por maioria de votos, pela impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação não residencial, afastando-se a aplicação da tese fixada no Tema 295 ao caso então examinado.”
Roberto Barroso	Desprovin- to ao RE	Acompanha a Tese Proposta pelo Relator.	“A repercussão geral estabelecida não fez diferenciação entre locação comercial e locação residencial, embora o precedente que gerou a repercussão geral fosse uma hipótese de locação residencial (...) Não vejo razão para o Estado intervir nessa relação privada, para exonerar alguém que se obrigou espontaneamente de fazê-lo, de cumprir seu dever, de cumprir sua obrigação, portanto estou igualmente negando provimento ao recurso extraordinário.”
Nunes Marques	Desprovin- to ao RE	Acompanha a Tese Proposta pelo Relator.	“a norma não faz distinção entre locação residencial e não residencial. Tal interpretação foi seguida no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, inclusive com a edição do verbete n. 549 da Súmula (...) A circunstância de o fiador haver oferecido voluntariamente a garantia em contrato de locação desautoriza a invocação do postulado da impenhorabilidade da propriedade em análise. Admitir o contrário consistiria, a um só tempo, em enriquecimento ilícito e clara violação do princípio da boa-fé objetiva. O ponto central da controvérsia reside, portanto, na mencionada circunstância, e não no fato de se tratar ou não de imóvel único, seja o contrato de locação comercial ou residencial.”
André Mendonça	Desprovin- to ao RE	Acompanha a Tese Proposta pelo Relator.	Acompanhou o voto do Relator.
Edson Fachin (Divergência)	Provimento ao RE	“É impenhorável o bem de família do fiador de contrato de	“Primeiramente, importante registrar que a matéria discutida nos presentes autos não guarda similitude com a tratada no RE 612.360, Rel. Min. Ellen Gracie, Plenário, Tema 295, cuja repercussão geral foi reconhecida. Naquela oportunidade,

		locação não residencial”	discutiu-se a legitimidade da penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação residencial, situação diversa da presente demanda, em que se discute a penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação comercial (...) Extrai-se, portanto, dos julgamentos de ambas as Turmas desta Suprema Corte o entendimento de que se, no caso de contrato de locação residencial, é possível contrapor o direito à moradia de fiadores ao igualmente relevante direito à moradia dos locatários, o mesmo não se verifica na hipótese de fiança em contrato de locação de imóvel comercial.”
Rosa Weber	Provimento ao RE	Acompanha a Tese de Divergência proposta pelo Ministro Edson Fachin,	“a dignidade da pessoa humana e a proteção à família exigem que se ponham ao abrigo da constrição e da alienação forçada determinados bens, à luz da nossa Lei Maior, que conferiu ao direito à moradia estatutura constitucional. Cuida-se, repiso, de direito fundamental social. E é isso 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 e que têm visão de mundo diversa da minha, não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa.”
Cármem Lúcia	Provimento ao RE	É impenhorável o bem de família de fiador em contrato de locação comercial, em virtude da incompatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à	“estamos a cuidar da possibilidade, ou não, em face da Constituição, da penhora de bem de família de fiador de contrato de locação comercial (...) me parece estarmos diante de uma matéria constitucional sensível. O direito à moradia compõe um espaço de liberdade de que a pessoa pode se valer e, por isso, esse mínimo existencial é garantido e, a meu ver, é irrenunciável, como são os direitos fundamentais (...) esse direito à moradia, como direito fundamental formalmente expresso na Constituição, precisa de se compatibilizar, em igualdade de condições, com os direitos de outras pessoas, como aqui

		moradia deste, salvo no caso de fiança onerosa”.	também lembrado em mais de uma situação: o direito do próprio signatário do contrato, por se tratar de bem de família, nem pode ser tocado.”
Ricardo Lewandowski	Provimento ao RE	Acompanha a Tese de Divergência Proposta pelo Ministro Edson Fachin.	“o possível desestímulo à iniciativa privada, diante da impenhorabilidade do bem de família do fiador, não se reveste de envergadura suficiente para afastar o direito à moradia (...) o Direito protege os chamados hipossuficientes, a exemplo dos trabalhadores, dos consumidores, dos locatários e dos menores, dentre outros, cuja autonomia da vontade fica em considerável desvantagem diante de uma contraparte jurídica ou economicamente mais poderosa (...) os constituintes de 1988, com toda a certeza, não conceberam o direito de propriedade e o direito à livre iniciativa como valores hierarquicamente superiores ao direito à vida, particularmente ao direito a uma vida digna, no caso, representado pelo direito de uma família de não ser despojada do único imóvel que possui e em que reside, direito esse que, para mim, a toda evidência, integra o mínimo existencial, hoje ciosamente protegido pelos ordenamentos jurídicos dos países civilizados.”

Fonte: elaborado pelos autores, com base no acórdão do RE 1.307.334, publicado no DJe nº 101, em 26 de mai. 2022¹⁵⁴⁵.

(*) O Ministro Celso de Mello não participou do julgamento por motivo não informado.

Quadro 4 - Teses do Supremo Tribunal Federal sobre a Penhora do Bem de Família do Fiador em Contrato Locatício

¹⁵⁴⁵ Os documentos referentes ao julgamento em questão estão disponíveis no sítio eletrônico do Supremo Tribunal Federal e podem ser acessados através deste link: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=6087183&numeroProcesso=1307334&classeProcesso=RE&numeroTema=1127>.

Tema	Julgado	Objeto	Ministro Relator	Trecho da Tese	Data da Tese
TEMA: 295	RE 612360	Penhorabilidade de bem de família de fiador de contrato de locação.	ELLEN GRACIE	É constitucional a penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000.	14 de agosto de 2010.
TEMA: 1127	RE 1307334	Penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação comercial.	ALEXANDRE DE MORAES	É constitucional a penhora de bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.	10 de março de 2022.

Fonte: elaborado pelos autores, com base nos dados colhidos através do Recurso Extraordinário nº 1.307.334/SP, julgado pelo Supremo Tribunal Federal, em sede de Repercussão Geral.