



GLOBAL JOURNAL OF HUMAN-SOCIAL SCIENCE: A
ARTS & HUMANITIES - PSYCHOLOGY
Volume 24 Issue 2 Version 1.0 Year 2024
Type: Double Blind Peer Reviewed International Research Journal
Publisher: Global Journals
Online ISSN: 2249-460X & Print ISSN: 0975-587X

The Risks of Bail in Brazil: The Figure of the Guarantor from the Perspective of the Brazilian Supreme Court in Cases Involving Family Property

By Alexandra de Oliveira da Silva

Summary- The purpose of this article is to examine the legal and jurisprudential treatment of guarantors of rental contracts of a residential and commercial nature. The examination of the legal effects arising from the decision to act as guarantor is also sought. To this end, it is mentioned that there is, within the framework of normative infrakonstitutional, express command of safeguarding the family good, institute whose bias is the preservation of the fundamental right to housing, human and social right, positivized in article 6 of the Constitution of the Federal Republic of Brazil. This legal backing derives from the intrinsic relationship between adequate housing and the right to life and the dignity of the human person. On the other hand, it has to be said that the legislation itself which makes the debtor's property unbinding, excludes the guarantor. And, since the bail is a personal guarantee, as a rule, provided free of charge, there is a profound divergence of understanding among the members of the highest court in Brazil about the constitutionality of the seizure of family property of the tenant of the lease contract.

Keywords: guarantor's family property; impenetrability of a single residential property; bail on rent; risk of bail and right to housing.

GJHSS-A Classification: LCC: KHD716



THE RISKS OF BAIL IN BRAZIL: THE FIGURE OF THE GUARANTOR FROM THE PERSPECTIVE OF THE BRAZILIAN SUPREME COURT IN CASES INVOLVING FAMILY PROPERTY

Strictly as per the compliance and regulations of:



The Risks of Bail in Brazil: The Figure of the Guarantor from the Perspective of the Brazilian Supreme Court in Cases Involving Family Property

Os Riscos da Fiança no Brasil: A Figura do Fiador na Ótica da Suprema Corte do Brasil em Casos Envolvendo Bem de Família

Alexandra de Oliveira da Silva

Resumo- O presente artigo tem o objetivo de analisar o tratamento legal e jurisprudencial destinado aos fiadores de contratos de locação de natureza residencial e comercial. Busca-se ainda o exame dos efeitos jurídicos advindos da decisão de atuação como garante. Para tanto, menciona-se que há, em âmbito normativo infraconstitucional, comando expresso de salvaguarda do bem de família, instituto cujo viés é a conservação do direito fundamental à moradia, direito humano e social, positivado no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil. Esse amparo jurídico decorre da intrínseca relação da moradia adequada com o direito à vida e a dignidade da pessoa humana. Destarte, tem-se que a própria legislação que torna impenhorável o imóvel do devedor, excepciona o fiador. E, como a fiança é garantia pessoal, em regra, prestada de forma gratuita, há profunda divergência de entendimento entre os membros integrantes da mais alta corte do Brasil sobre a constitucionalidade da penhora de bem de família de fiador de contrato de locação. Por esse motivo, revela-se como relevante o estudo de quatro importantes julgados (Recursos Extraordinários 407.688, 612.360, 605.709 e 1.307.334) que demonstram, ao longo dos anos, o posicionamento da Suprema Corte acerca do tema.

Palavras chave: bem de família de fiador; impenhorabilidade de único imóvel residencial; fiança em locação; riscos da fiança e direito à moradia.

Summary- The purpose of this article is to examine the legal and jurisprudential treatment of guarantors of rental contracts of a residential and commercial nature. The examination of the legal effects arising from the decision to act as guarantor is also sought. To this end, it is mentioned that there is, within the framework of normative infrakonstitutional, express command of safeguarding the family good, institute whose bias is the preservation of the fundamental right to housing, human and social right, positivized in article 6 of the Constitution of the Federal Republic of Brazil. This legal backing derives from the intrinsic relationship between adequate housing and the right to life and the dignity of the human person. On the other hand, it has to be said that the legislation itself which makes the debtor's property unbinding, excludes the guarantor. And, since the bail is a personal

guarantee, as a rule, provided free of charge, there is a profound divergence of understanding among the members of the highest court in Brazil about the constitutionality of the seizure of family property of the tenant of the lease contract. For this reason, it turns out to be relevant the study of four important judges (Extraordinary Recourses 407.688, 612.360, 605.709 and 1.307.334) that demonstrate, over the years, the position of the Supreme Court on the subject.

Keywords: guarantor's family property; impenetrability of a single residential property; bail on rent; risk of bail and right to housing.

Resumen- El presente artículo tiene por objeto analizar el trato jurídico y jurisprudencial destinado a los aseguradores de contratos de arrendamiento de naturaleza residencial y comercial. Se busca también el examen de los efectos jurídicos derivados de la decisión de actuar como garante. Para ello, se menciona que hay, en el ámbito normativo infra constitucional, mandato expreso de salvaguardia del bien de familia, instituto cuya línea es la conservación del derecho fundamental a la vivienda, derecho humano y social, positivado en el artículo 6o de la Constitución de la República Federativa de Brasil. Este amparo jurídico surge de la relación intrínseca de la vivienda adecuada con el derecho a la vida y la dignidad de la persona humana. Por otra parte, se tiene que la propia legislación que hace impenetrable el inmueble del deudor, excepciona al fiador. Y, como la fianza es garantía personal, en regla general, prestada de forma gratuita, hay profunda divergencia de entendimiento entre los miembros integrantes de la más alta corte de Brasil sobre la constitucionalidad de la aprehensión de bien de familia de fiador de contrato de alquiler. Por este motivo, resulta relevante el estudio de cuatro importantes juzgados (Recursos Extraordinarios 407.688, 612.360, 605.709 y 1.307.334) que demuestran, a lo largo de los años, la posición de la Corte Suprema acerca del tema.

Palabras clave: bien de familia de fiador; impartibilidad de único inmueble residencial; fianza en alquiler; riesgos de la fianza y derecho a la vivienda.

INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988 inaugurou uma nova ordem jurídica, pautada sobretudo nos direitos fundamentais, normas jurídicas intimamente ligadas à ideia de dignidade da pessoa humana que, positivadas no plano constitucional, e, por

Author: Pós-Graduada em Advocacia do Direito Negocial e Imobiliário pela Escola Brasileira de Direito (EBRAD). Pós-Graduada em Direito Constitucional pelo Círculo de Estudos pela Internet (CEI) conveniado com a Faculdade CERS. Graduada em Direito pelas Faculdades Integradas Vianna Junior. Advogada.

e-mail: alexandra.oliveira312@hotmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5229-363X>

sua importância axiológica, fundamentam e legitimam todo o ordenamento jurídico (MARMELSTEIN, 2019).

O ser humano como portador de dignidade, qualidade que lhe é inata, necessita que o Estado reconheça e promova direitos consentâneos a seu livre desenvolvimento. Não por outra razão que a dignidade da pessoa humana é fundamento da República Federativa do Brasil¹, tendo o direito à moradia como um de seus corolários.

Primeiramente presente em pactos e convenções internacionais, dos quais o Brasil é signatário, o direito à moradia teve, em âmbito interno, ascensão a direito fundamental por meio da Emenda Constitucional (EC) nº 26 de 2000. Encontra atualmente previsão no artigo 6º da Constituição Federal ao lado de outros direitos sociais².

Isso não quer dizer que, antes de sua elevação a direito fundamental social, o direito à moradia era desconhecido pelo ordenamento jurídico brasileiro. Destarte, vários comandos constitucionais, ao tempo da promulgação da constituição vigente, já respaldavam o direito em tela e, no plano infraconstitucional, legislações como a Lei nº 8.009 de 29 de março de 1990, conhecida como a Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família, buscavam materializá-lo.

Em verdade, a Lei nº 8.009 de 1990 tem o desiderato de envolver o imóvel de residência do casal ou entidade familiar em um manto protetivo³, impossibilitando a penhora para satisfação de dívidas, salvo as exceções legais. Assim, conclui-se que o instituto do bem de família pode até estar entrelaçado com o direito de propriedade, em alguma medida, mas sua finalidade precípua é a salvaguarda do direito à moradia, independentemente de o titular ser proprietário, usufrutuário, comodatário ou locatário.

Isso se torna ainda mais hialino em razão da impenhorabilidade compreender não só o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações e as benfeitorias de qualquer natureza, mas também os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou

móveis que guarnecem a residência, desde que quitados (BRASIL, 1990)⁴.

O imbróglio sobre a constitucionalidade da expropriação do único imóvel do fiador teve origem após a publicação da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, normalmente denominada de Lei de Locações ou do Inquilinato. Isto porque, seu artigo 82 acrescentou o inciso VII ao artigo 3º da Lei nº 8.009 de 1990, possibilitando a penhora "por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação"⁵ (BRASIL, 1991).

A propósito, a fiança é modalidade de garantia pessoal, igualmente intitulada de fidejussória, que consiste basicamente em uma pessoa atrair para si a responsabilidade por dívida de terceiro, caso o próprio devedor não honre com sua obrigação. O garantidor é chamado de fiador ou garante e está presente, na realidade brasileira, em regra, em contratos de locação⁶.

A Lei de Locações prescreve a fiança como uma das formas de garantia dos contratos locatícios de natureza residencial e comercial (não residencial). Por se tratar de garantia pessoal, o fiador responde com a integralidade de seu patrimônio pela dívida do locatário, devedor do crédito locatício devido ao locador (credor)⁷. Por isso, é comum, na prática, a exigência por parte dos locadores que o fiador tenha, ao menos, um imóvel de sua titularidade.

A polêmica cinge exatamente à situação do fiador deter apenas o seu imóvel residencial como bem passível de excussão. Afinal, essa propriedade imobiliária estará servindo como instrumento de materialização do direito à moradia própria do garante e talvez de seus familiares. O assunto ocupa os tribunais pátrios há anos com recursos interpostos em diversas instâncias do Poder Judiciário nacional, tendo chegado

⁴ "Art. 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. 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).

⁵ "Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...) VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação" (BRASIL, 1990).

⁶ Para fins do presente trabalho, somente está sendo considerada a fiança prestada à título gratuito.

⁷ No contrato de locação, típico negócio jurídico bilateral, ambos os contratantes figuram simultaneamente como devedores e credores. O locador é credor dos aluguéis e devedor do imóvel que servirá de moradia ou estabelecimento comercial ao locatário que, a seu tempo, tem direito de uso em relação ao bem recebido em locação, mas compromete-se ao pagamento de determinada quantia. Contudo, para fins desse estudo, os termos locador e credor serão usados como sinônimos, assim como locatário e devedor.

¹ "Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: (...) III - a dignidade da pessoa humana;" (BRASIL, 1988).

² "Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (...)" (BRASIL, 1988).

³ Consta no artigo 1º, *caput*, da Lei 8.009 de 1990, menção de "imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar (...)", isso, no entanto, não afasta a proteção das pessoas solteiras, divorciadas ou viúvas em respeito à isonomia, conforme jurisprudência consolidada. Não se pretende, entretanto, alongar nesse assunto em específico, para que não ocorra desvios do desígnio proposto, ou seja, a análise das concepções exaradas pela Suprema Corte no tocante à fiança prestada em contratos de locação.

até o Supremo Tribunal Federal (STF), mais alta corte do país.

Em decorrência da relevância da matéria, serão examinados quatro julgados da Corte Constitucional. Primeiro, far-se-á uma recapitulação do Recurso Extraordinário (RE) nº 407.688, julgado pela Suprema Corte em 08 de fevereiro de 2006, haja vista ter firmado bases que, por mais de uma década e meia, influenciariam a jurisprudência. Em seguida, a análise voltará ao RE nº 612.360, julgado de 13 de agosto de 2010, com repercussão geral (Tema 295), momento no qual, em processo relativo a contrato de locação residencial, firmou-se a tese da constitucionalidade da exceção legal (art. 3º, VII, da Lei nº 8.009 de 1990). Posteriormente, o estudo será direcionado ao RE nº 605.709 que, embora não tenha sido julgado pelo Tribunal Pleno, mas por uma turma da Suprema Corte⁸, em 12 de junho de 2018, tem especial importância pela prevalência de posicionamento diverso do exteriorizado anteriormente pela própria corte. Por último, haverá a pormenorização do RE nº 1.307.334, cujo julgamento ocorreu em 09 de março de 2022, sob o regime de repercussão geral (Tema 1.127)⁹, sedimentou a tese de constitucionalidade da penhora de Bem de Família pertencente a fiador de contrato de locação, independentemente da modalidade (residencial ou comercial).

O RE 1.307.334, originado de um processo relacionado a contrato de locação comercial não apenas consolidou os preceitos dos julgados anteriores (RE 407.688 e RE 612.360), como também, pacificou o entendimento do Supremo Tribunal Federal no tocante à temática¹⁰.

A abordagem perpetrada neste trabalho não tem por finalidade a insurgência contra o entendimento firmado pela Suprema Corte, mas tão somente analisar o tratamento legal e jurisprudencial destinado aos fiadores de contratos de locação de natureza residencial e comercial. Em razão disso, há de se perquirir os fundamentos utilizados pelos ministros do Supremo Tribunal Federal, tanto os favoráveis quanto os desfavoráveis à tese vencedora, com reflexão voltada ao direito à moradia dos fiadores como

consecutório da dignidade da pessoa humana. Para atingimento do fim almejado, primeiro mostra-se basilar a realização de rápida contextualização do direito à moradia no campo internacional e na esfera nacional para, logo depois, ser correlacionada a fiança ao contrato de locação. Em instante seguinte, os quatro julgados mencionados anteriormente serão brevemente apresentados para, por fim, serem feitas ilações sobre a dignidade da pessoa humana, o mínimo existencial, a autonomia da vontade, a boa-fé, a isonomia e os critérios da proporcionalidade, fundamentos esses presentes no mérito do RE nº 1.307.334. Ao final, pretende-se expor o binômio risco pessoal-social, o primeiro referente ao fiador e, o segundo, concernente aos futuros locadores e locatários.

I. RETROSPECTIVA DO DIREITO À MORADIA

A dignidade, condição inerente a todos os seres humanos, clama pela efetivação de diversos direitos civis, políticos, sociais, econômicos e culturais. A partir desse pressuposto, em 10 de dezembro de 1948, no contexto posterior aos atos bárbaros da Segunda Guerra, a Assembleia Geral das Nações Unidas proclamou a Declaração Universal dos Direitos Humanos com menção à habitação em seu artigo 25, item 1¹¹.

Diante de sua importância, o direito à moradia foi previsto na Convenção Internacional sobre a Eliminação de todas as formas de Discriminação Racial¹² e no Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais¹³, adotados pela Assembleia Geral das Nações Unidas, respectivamente, em 21 de dezembro de 1965 e 16 de dezembro de 1966 (UNITED NATIONS, 1965, 1966). Dentre as outras fontes do direito internacional que trataram desse importante direito estão a Convenção sobre a Eliminação de todas as formas de Discriminação contra

¹¹ Para o escopo almejado neste trabalho não se mostra pertinente adentrar na distinção dos institutos da habitação e da moradia. Em virtude disso, apenas se expõe que a habitação é instrumento para concretização do direito à moradia (SOUZA, 2015).

¹² Considerando a sistemática de internalização de pactos e convenções internacionais, far-se-á, ao longo desse estudo, a indicação dos decretos correspondentes no ordenamento jurídico brasileiro.

Aponta-se, portanto, que o direito à habitação está presente no artigo 5º, e, item *iii*, da Convenção Internacional sobre a Eliminação de todas as formas de Discriminação Racial (Brasil. Decreto nº 65.810 de 08 de dezembro de 1969).

¹³ Artigo 11, item 1, do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Brasil. Decreto nº 591 de 06 de julho de 1992). *In verbis*: "Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento" (BRASIL, 1992).

⁸ O órgão julgador do RE nº 605.709 foi a Primeira Turma do STF.

⁹ A admissibilidade da repercussão geral no RE nº 1.307.334 (Tema 1.127) ocorreu em 04 de março de 2021 com julgamento do mérito em 09 de março de 2022 pelo Supremo Tribunal Federal.

¹⁰ O Ministro Alexandre de Moraes, relator do RE nº 1.307.334, assentou as bases de seu voto, seguido pela maioria da corte, em seis eixos, a saber: (i) o direito à moradia na legislação e na jurisprudência até o julgamento do Tema 295 de repercussão geral; (ii) bem de família e locação comercial (aplicabilidade das diretrizes emanadas do Tema 295); (iii) impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/1990 e suas exceções; (iv) contrato de fiança e livre disposição do bem de família pelo fiador em respeito à autonomia da vontade e ao direito de propriedade do fiador; (v) o aparente conflito entre a livre iniciativa e o direito à moradia e (vi) o princípio da isonomia entre o locatário e o fiador (STF, 2022).

a Mulher¹⁴, a Convenção sobre os Direitos da Criança¹⁵, a Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência¹⁶ e a Convenção Interamericana contra o Racismo, a Discriminação Racial e formas correlatas de Intolerância¹⁷.

Destarte, mais do que um lugar para sobreviver, é preciso uma moradia adequada capaz de propiciar à pessoa viver dignamente. Em razão disso, o Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais com o fim de mapear e monitorar o direito à moradia nos Estados signatários, vem disponibilizando comentários sobre as disposições do Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. O Comentário Geral nº 4 possui especial relevo por esclarecer os ditames do artigo 11, notadamente o significado de moradia adequada.

Na visão do comitê, o direito à moradia não deve ser interpretado em sentido restritivo, como meramente um 'teto sobre a cabeça', mas como um espaço seguro, iluminado, ventilado, com custo acessível e infraestrutura básica. Embora, fatores sociais, econômicos, culturais, climáticos e ecológicos sejam levados em consideração, a segurança jurídica da posse, localização, acessibilidade e habitabilidade não podem ser desprezados (UNITED NATIONS, 1991).

Sem se olvidar que o direito à moradia teve seu nascedouro em âmbito internacional, o Brasil o internalizou, criando mecanismos de efetivação. Dois exemplos são as citadas Leis nº 8.009 de 29 de março de 1990 que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família e nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, responsável por disciplinar as locações de imóveis urbanos. Por sua vez, com o advento da Emenda Constitucional nº 26 de 14 de fevereiro de 2000, o direito à moradia alcançou *status* de direito social fundamental¹⁸.

A par disso, novas legislações foram criadas como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001) que estabelece diretrizes gerais da política urbana; a Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005, responsável por dispor sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, criar o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e instituir o Conselho Gestor do FNHIS e a Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Ademais, com o escopo de atender ao comando constitucional (art. 6º), surge o Programa *Minha Casa, Minha Vida*, disciplinado pelas Leis nº 11.977 de 07 de julho de 2009 e nº 14.620 de 13 de julho de 2023.

O direito à moradia pode ser concretizado, por exemplo, através de comodato, locação ou financiamento habitacional. Porém, mais do que simplesmente o alcançar, é preciso conservá-lo. E, é neste sentido que repousa a razão de existir do instituto do bem de família.

Como a família, núcleo de promoção existencial da pessoa, tem especial proteção do Estado, nos termos do artigo 226 da Constituição Federal de 1988 então a residência, local de livre desenvolvimento da personalidade e de convivência dos integrantes da entidade familiar, também acaba por merecer particular atenção (TEPEDINO; TEIXEIRA, 2023). Por conta disso, torna-se impenhorável o único imóvel da família ou aquele alvo de afetação, salvo as exceções dispostas em lei, com foco, neste instante, para a constante do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009 de 29 de março de 1990, incluída pela Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, a saber, a penhorabilidade do bem de família decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Destaca-se que o tratamento conferido pelo ordenamento jurídico brasileiro ao instituto é dúplice, dividindo o bem de família em voluntário e legal que coexistem harmoniosamente no sistema pátrio. Nesta esteira, averigua-se que o bem de família voluntário ou convencional decorre da vontade de seu instituidor, isto é, do titular da propriedade¹⁹. O instituto em questão foi introduzido no direito brasileiro pelo Código Civil de 1916 em sua Parte Geral (Livro II, "Dos Bens") e transportado para o Direito de Família pelo Código Civil

¹⁴ Artigo 14, item 2, *h*, da Convenção sobre a Eliminação de todas as formas de Discriminação contra a Mulher de 1979 (Brasil. Decreto nº 4.377 de 13 de setembro de 2002).

¹⁵ Artigo 27, item 3, da Convenção sobre os Direitos da Criança de 1989 (Brasil. Decreto nº 99.710 de 21 de novembro de 1990).

¹⁶ Artigo 28, item 1, da Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência de 2007 (Brasil. Decreto nº 6.949 de 25 de agosto de 2009).

¹⁷ Artigo 7º da Convenção Interamericana contra o Racismo, a Discriminação Racial e formas correlatas de Intolerância de 2013 (Brasil. Decreto nº 10.932 de 10 de janeiro de 2022).

¹⁸ Faz-se um aparte para elucidar que os "direitos humanos e fundamentais, sejam eles civis e políticos, sejam eles sociais, econômicos e culturais (assim como os ambientais, em certo sentido), são sempre direitos referidos, em primeira linha, à pessoa individualmente considerada, e é a pessoa (cuja dignidade é pessoal, individual, embora socialmente vinculada e responsiva) o seu titular por excelência. Possivelmente o exemplo mais contundente desta titularidade individual nos direitos sociais esteja atualmente associado ao assim designado direito (e garantia) ao mínimo existencial, por sua vez, fundado essencialmente na conjugação entre o direito à vida e o princípio da dignidade da pessoa humana, e que, precisamente por esta fundamentação, não pode ter sua titularidade individual afastada,

por dissolvida numa dimensão coletiva" (SARLET, 2015). A dignidade da pessoa humana e o mínimo existencial serão abordados especificamente mais adiante neste estudo.

¹⁹ "Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial. Parágrafo único. O terceiro poderá igualmente instituir bem de família por testamento ou doação, dependendo a eficácia do ato da aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados ou da entidade familiar beneficiada" (BRASIL, 2002).

de 2002 (artigos 1.711 a 1.722)²⁰. Nessa hipótese, há a afetação de patrimônio escolhido pelo proprietário²¹, tornando o imóvel isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição e inalienável (BRASIL, 2002).

A seu tempo, o bem de família legal, resultante de estipulação da Lei nº 8.009 de 1990, não responde por dívidas cíveis, comerciais, fiscais ou previdenciárias, por força de lei. Essa modalidade prescinde de registro imobiliário e compreende à construção, às plantações, às benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, assim como os móveis que guarnecem a residência, desde que quitados (BRASIL, 1990), conforme outrora salientado. Por ser hipótese presente em lei de ordem pública sem a exigência de qualquer formalidade, a arguição de impenhorabilidade do bem de família legal é mais corriqueira no cenário brasileiro.

II. LOCAÇÃO E FIANÇA

A Lei do Inquilinato dispõe sobre as locações de imóveis residenciais e comerciais urbanos no Brasil. "Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não fungível" (GOMES, 2022). Como regra, o contrato de locação é bilateral, oneroso, comutativo, típico, geralmente consensual, não formal e de trato sucessivo. Bilateral, porque origina obrigações para ambas as partes. Diante disso, pela própria natureza do contrato, tem-se como principal ônus do locador o dever de proceder a entrega do imóvel locado e do locatário a realização do pagamento dos aluguéis. Oneroso, posto que sempre haverá proveito econômico, do contrário estar-se-ia diante de contrato de comodato, modalidade de empréstimo de bem infungível. Comutativo, uma vez que os contratantes sabem de plano as prestações assumidas. Típico, porque é forma contratual disciplinada por lei. Consensual, por perfectibilizar-se mediante simples consentimento das partes. Não formal, visto que não existe maneira preestabelecida, embora alguns efeitos só sejam alcançados se celebrado de forma escrita e, de trato sucessivo, pois se prolonga no tempo (VENOSA, 2020).

Por expressa previsão legal, é facultado ao locador exigir, em contrato de locação, caução, fiança, seguro de fiança locatícia ou cessão fiduciária de

quotas de fundo de investimento, restrito a somente uma modalidade de garantia (BRASIL, 1991)²².

A fiança é comumente mais utilizada por dispensar imediato dispêndio pecuniário. Trata-se de contrato unilateral, no geral gratuito, *intuitu personae* e acessório. Unilateral, por gerar obrigações só para o fiador. Gratuito, em decorrência de criar vantagens unicamente para as partes (locador e locatário); *Intuitu personae*, porque fundado na confiança da idoneidade do fiador e acessório, por funcionar como garantia da obrigação principal (PEREIRA, 2024).

A fiança é, portanto, modalidade de garantia fidejussória ou pessoal cuja finalidade repousa na garantia do adimplemento "por meio da vinculação de patrimônio de terceiro à satisfação da dívida, em reforço do cumprimento da prestação pelo devedor" (TEPEDINO; TEIXEIRA, 2023). Em verdade, "a fiança é um contrato firmado entre credor e fiador, não tendo a participação obrigatória do devedor"²³ (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2024). Não obstante a isso, é corriqueiro que o garantidor seja pessoa indicada pelo devedor e que com este tenha laços íntimos, afinal a fiança traduz ônus exclusivo para o fiador.

Sendo assim, conclui-se que há inicialmente a relação entre credor e devedor e, desse vínculo original surge o acessório entre credor e fiador. Conseqüentemente, infere-se que um dos efeitos da fiança é a subsidiariedade da responsabilidade do fiador. Em outros termos, ao fiador é conferido o benefício de ordem, direito de que a execução de eventual dívida recaia primeiro sobre os bens do devedor. Tal prerrogativa pode, no entanto, ser objeto de renúncia pelo fiador, prática extremamente comum em contratos locatícios por exigência do credor.

Ao fiador, também, assiste direito de regresso. De modo que, ao adimplir integralmente a dívida, subroga-se na qualidade de credor com possibilidade de reclamar do devedor o que fora pago, mais juros e perdas e danos²⁴ (BRASIL, 2002). Mas, essa substituição encontra limitações nos próprios ditames legais como a proteção do bem de família do devedor.

III. BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NA VISÃO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

A possibilidade de penhora do único imóvel do fiador de contrato de locação, tanto residencial quanto comercial, é questão circundante aos tribunais pátrios brasileiros há anos. A discussão chegou a Suprema Corte em variadas ocasiões, com destaque para os

²⁰ À título de esclarecimento, informa-se que a Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916, responsável por instituir o Código Civil de 1916, foi revogada pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil atualmente vigente).

²¹ "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." (BRASIL, 2002).

²² Art. 37 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

²³ Art. 820 do Código Civil: "Pode-se estipular fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade" (BRASIL, 2002). Caso o devedor, no entanto, não participe do contrato de fiança, face a boa-fé objetiva, deverá ser cientificado sobre a instituição da garantia.

²⁴ Artigos 831, 832 e 833 do Código Civil de 2002.

Recursos Extraordinários de nº 407.688, nº 612.360 (Tema 295), nº 605.709 e nº 1.307.334 (Tema 1.127).

Neste diapasão, ao enfrentar a temática adjacente a admissibilidade da penhora de bem de família de fiador em contrato de locação residencial, a Suprema Corte, por maioria, no RE 407.688, em idos de 2006, decidiu pela constitucionalidade do artigo 3º, inciso VII, da Lei do Bem de Família com redação dada pela Lei de Locações.

A constitucionalidade de tal disposição foi muito debatida, em razão de a lei ordinária de 1990 ter passado a conferir tratamento dispare ao fiador com o fito de concretizar o direito à moradia da maioria da população brasileira desprovida de propriedade imobiliária.

A propósito, frisa-se que a arguição de existência de contradição se deu porque, com o advento da Emenda Constitucional nº 26 de 2000, o direito à moradia ascendeu ao rol do artigo 6º da Constituição Federal de 1988 e, por lógica, como integrante do elenco de direitos fundamentais carrega consigo o caractere da universalidade, alcançando a todos indistintamente.

É importante tecer que os direitos fundamentais são os direitos humanos incorporados ao ordenamento jurídico doméstico com previsão expressa ou implícita no texto constitucional (BARROSO, 2022), os quais detêm as características da universalidade, historicidade, inalienabilidade, imprescritibilidade, irrenunciabilidade e relatividade (BULOS, 2023).

A universalidade pressupõe a abrangência de todos os indivíduos, independentemente de origem, sexo, raça, idade, credo ou convicção filosófica ou política. Guarda, dessa maneira, íntima relação com a noção de isonomia. Enquanto, a relatividade traduz a ideia de que os direitos (e garantias) fundamentais positivados pelo Estado "não são ilimitados, uma vez que encontram limites nos demais direitos igualmente consagrados pela Carta Magna (*Princípio da relatividade ou convivência das liberdades públicas*)" (MORAES, A., 2022).

Sem embargo, em algumas conjecturas, um direito terá, por óbvio, que sofrer redução proporcional do âmbito de seu alcance para que outro direito seja efetivado. Seguindo essa linha de intelecção, o Ministro Joaquim Barbosa, em seu voto no RE nº 407.688, apontou que o imbróglio se centrava no embate entre o direito à moradia e o direito à liberdade, na vertente da autonomia da vontade, exteriorizada, no caso em concreto, na faculdade de terceiro em obrigar-se contratualmente como fiador. Ao fazê-lo, o garantidor, por livre e espontânea vontade, estaria colocando em risco a incolumidade de um direito fundamental social que lhe fora assegurado pela Constituição (STF, 2006).

Nesse contexto, consigna-se o fundamento apontado pelo Ministro Cezar Peluso no voto condutor

do RE nº 407.688, de sua relatoria, no sentido de que ao se dar enfoque ao direito à moradia de uma classe ampla de pessoas (interessadas na locação), em dano de outra de menor espectro (fiadores proprietários de um único imóvel), estar-se-ia, simultaneamente, protegendo o direito à moradia do locatário e assegurando estímulo ao locador para incrementar a oferta de imóveis para fins de locação residencial (STF, 2006).

Convém dissertar que, na ocasião de julgamento do predito recurso extraordinário, houve divergência de entendimento entre os Ministros da Suprema Corte pautada na discrepância de tratamento concedido ao locatário e ao fiador, dado que o primeiro gozaria de respaldo legal frente a penhora de bem de família de sua titularidade, ao passo que o segundo, teria seu bem de família expropriado. Nota-se, contudo, que prevaleceu a tese de que a fiança tem o condão de atendimento do comando constitucional do direito social à moradia, mesmo que por via oblíqua.

Em cronologia, em 2010, a tônica voltou a ser tratada no RE 612.360 sob o regime de repercussão geral, instante no qual foi ratificada a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Isto posto, fixou-se, no Tema 295 (Penhorabilidade de bem de família de fiador no contrato de locação), a tese de que "é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no artigo 6º da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000" (STF, 2010).

Tempos depois, precisamente em 2018, foi julgado o recurso extraordinário nº 605.709 cujo foco orbitava à análise de aplicabilidade do entendimento pacificado pela Suprema Corte também aos casos envolvendo bem de família de fiador de imóvel comercial.

Novamente duas correntes se firmaram: uma encabeçada pelo Ministro Relator Dias Toffoli que, ao reportar aos fundamentos dos recursos anteriores (RE nº 407.688 e RE nº 612.360), fez alusão de que o conteúdo do direito à moradia deve ser deslindado pelo legislador infraconstitucional e, outra, capitaneada pela Ministra Rosa Weber com ênfase nos postulados de que "a dignidade da pessoa humana e a proteção à família exigem que se ponham ao abrigo da constrição e da alienação forçada determinados bens" como ocorre com o bem de família do fiador, destinado à moradia. Até porque, "a imposição de limites à penhora de certos bens constitui conquista civilizatória, endereçada a assegurar o mínimo existencial". Neste viés, por ter natureza extrapatrimonial, o direito à moradia não pode ser relegado a posição secundária, com intuito de favorecimento da livre iniciativa sob risco

de "solapar todo o arcabouço erigido para preservar a dignidade humana em face de dívidas" (STF, 2018)²⁵.

Esse último posicionamento erigido no princípio da dignidade da pessoa humana, fundamento da República Federativa do Brasil (Art. 1º, III, da Constituição Federal), prevaleceu no julgamento do RE nº 605.709. Em sequência, em 2022, a problemática hodiernamente presente nos tribunais pátrios voltou a ser enfrentada pela Suprema Corte Brasileira, através do RE nº 1.307.334, julgado em regime de repercussão geral.

No RE nº 1.307.334, paradigma do tema nº 1.127 (Penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação comercial), a tese que se sagrou vencedora foi a do Ministro Relator Alexandre de Moraes, cujo voto convergiu essencialmente para a corrente majoritária do RE nº 407.688 de 2006, reiterada no RE nº 612.360 de 2010 (Tema 295) e minoritária do RE nº 605.709 de 2018.

Neste ínterim, percebe-se que o relator fez constar que, embora o RE nº 612.360 de 2010 tivesse tratado de fiança em contrato de locação residencial, em termos de julgamento, não fora feita distinção, motivo pelo qual as diretrizes emanadas do Tema 295 seriam perfeitamente aplicáveis à locação comercial. Demais disso, indicou que a exceção legal tem a capacidade de atendimento do imperativo de mercado, haja vista a fiança revestir-se como a garantia mais usual e segura do mercado imobiliário a medida que é, na mesma proporção, menos burocrática e dispendiosa para o locatário. Por fim, arrematou com considerações sobre a fiança, em múltiplos cenários, ser concedida por sócio de pessoa jurídica para fomento de atividade econômica e, acaso fosse restringida a titulares de dois ou mais imóveis, comprometer-se-ia o exercício da autonomia da vontade, revelando-se atitude paternalista do Estado (STF, 2022).

Em similar dicção, votaram os Ministros Dias Toffoli e Luís Roberto Barroso²⁶, com manutenção de posicionamentos exarados no RE nº 605.709. Ao reiterar os fundamentos adotados, em 2018, Toffoli sublinhou que as alterações legislativas em institutos de direito civil, "não apenas foram consentâneas com a formatação constitucional do direito social à moradia,

como também se revelaram, ao tornar efetivas as garantias negociais, medidas dinâmicas e eficazes para sua ampliação". (STF, 2018, 2022).

Noutro giro, vislumbra-se que a Ministra Rosa Weber, de idêntico modo, manteve orientação proclamada no RE nº 605.709, sob o axioma da impenhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de locação comercial. Em sua visão, pensar diversamente culminaria em alçar o locatário, devedor principal da obrigação, a patamar mais benéfico do que o do fiador (garante), o que inclusive iria de encontro à proporcionalidade. Apesar de apoiada por outros ministros²⁷, a maioria da Suprema Corte compreendeu que "é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial"²⁸ (STF, 2022).

Em síntese, infere-se que os eixos comuns dos quatro julgados referenciados são: princípio da dignidade da pessoa humana, mínimo existencial, autonomia da vontade, boa-fé, proporcionalidade e isonomia.

IV. FUNDAMENTOS DO RE Nº 1.307.334 SOB O PRISMA DO DIREITO À MORADIA DOS FIADORES

Após exposta a cronologia dos principais julgados sobre o tema em questão, é interessante agora a feitura de exame um pouco mais aprofundado das razões de decidir usadas pelos ministros da Corte Constitucional para, posteriormente, se expor as possíveis lacunas argumentativas existentes nos recursos extraordinários relacionados à fiança prestada em contratos de locação.

a) *Dignidade da pessoa humana e mínimo existencial*

De enceto, é de bom tom informar que a exegese da dignidade da pessoa humana é tarefa árdua, ainda mais se considerada como "valor supremo que atrai o conteúdo de todos os direitos fundamentais do homem, desde o direito à vida" (SILVA, J. A., 2014). É inclusive a partir dessa perspectiva que advêm as funções de limite e a de tarefa. Em uma dimensão defensiva ou negativa, manifesta-se a atuação como limite no instante em que o Estado, forjado para atendimento dos interesses humanos, se vê impelido, assim como os particulares, a não praticar atos hábeis a violar ou colocar em risco direitos fundamentais. Noutra toada, em seara prestacional ou positiva, revela-se a tarefa, cujo cerne repousa em compelir as instituições públicas ao respeito e promoção dos direitos fundamentais. (SARLET, MARINONI,

²⁵ Faz-se um breve aparte para indicar que a livre iniciativa é, simultaneamente, princípio constitucional fundamental (artigo 1º, caput e inciso IV, da Constituição Federal de 1988) e fundamento da ordem econômica que vindica a livre concorrência (artigo 170, caput e inciso IV, também do texto constitucional) condicionada ao cumprimento do fim esperado pela norma, ou seja, assegurar a todos existência digna. Afinal, o ser humano é o epicentro do direito contemporâneo brasileiro. Veja-se: "Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) IV - livre concorrência;" (BRASIL, 1988).

²⁶ Também em congruência com o relator: Ministros Nunes Marques e Gilmar Mendes.

²⁷ Também em divergência com o relator: Ministros Cármen Lúcia, Edson Fachin e Ricardo Lewandowski.

²⁸ Tese fixada no Recurso Extraordinário nº 1.307.334/SP, repercussão geral (Tema 1.127), julgamento de mérito em: 09/03/2022.

MITIDIERO, 2022). Em resumo, se ordinariamente se espera abstenção do Estado de práticas que possam redundar na mitigação da dignidade da pessoa humana, de outro lado, tem-se a expectativa de garantia e consecução do princípio matriz do ordenamento jurídico por intermédio de medidas fomentadas pelos entes públicos.

A dignidade da pessoa humana pode transmutar-se ainda em princípio ou regra a depender da circunstância²⁹. É, por sinal, a qualidade inata de todo indivíduo que condiciona o Estado a assegurar um complexo de direitos e deveres fundamentais, com o fim de proporcionar à pessoa condições existências mínimas para atingimento de seu projeto de vida em comunhão com os demais seres humanos (SARLET, 2004).

Com efeito, mais do que meramente sobreviver, é preciso viver com dignidade. Da máxima apresentada alcança-se que o direito à vida comporta duas vertentes: a de permanecer existindo e a de titularizar um adequado nível de vida. Disso, surge a própria noção de direitos imprescindíveis ao ser humano como o direito à saúde, à educação, à cultura, à alimentação e à moradia³⁰ (TAVARES, 2024).

Como resultado, depreende-se que o direito fundamental ao mínimo existencial tem residência implícita na Constituição Federal de 1988, encontrando arrimo na dignidade da pessoa humana. Há, aliás, íntima relação entre direito ao mínimo existencial e os direitos sociais, embora não se possa confundir-los. Entretanto, pode-se dar como exemplo de direito intercambiável o direito à moradia. Na medida que é direito social, também se incorpora ao mínimo existencial, comumente na forma de patrimônio mínimo (SILVA NETO, 2013).

É imperioso convir então que "a impenhorabilidade do imóvel residencial instrumenta a proteção do indivíduo e sua família quanto a necessidades materiais, de sorte a prover à sua subsistência", nas palavras do ministro aposentado do Supremo Tribunal Federal Eros Grau proferidas durante julgamento do RE nº 407.688 (STF, 2006). Essa corrente minoritária da Corte Constitucional está em linha de concordância com o teor do artigo 11, item 1, do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, promulgado sob a forma do Decreto nº 591 de 06 de julho de 1992, o qual exprime que os Estados signatários reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e

sua família, inclusive no que diz respeito à moradia adequada e à melhoria contínua das condições de vida (BRASIL, 1992).

Importa notar, por oportuno, que as decisões do Tribunal Pleno sobre a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador, sobretudo as analisadas neste estudo face a indubitável importância que possuem, podem ter prestigiado os interesses de uma ampla gama de pessoas, mas a um alto custo.

Outrossim, é indispensável destacar que o ordenamento jurídico é um sistema orgânico com proteção de diferenciados bens jurídicos e a Constituição Federal como norma fundamental e suprema do ordenamento precisa ser interpretada em sua inteireza, não em tiras. Dito isto, é passível de conclusão que os direitos coexistem e, em vários casos, extraem fundamentos uns dos outros. Assim sendo, torna-se factível a correlação do direito à moradia, do direito à vida e da dignidade da pessoa humana bem como de seu consectário, o mínimo existencial.

Essa umbilicada relação torna-se patente ao se considerar que "o direito à moradia integra o direito à subsistência, que é expressão mínima do direito à vida" (CUNHA, 1995) o qual, a seu tempo, reclama pelo respeito à dignidade humana. À vista disso, resta claro que só há vida digna se for propiciado substrato para que o ser humano se desenvolva plenamente, o que invariavelmente converge para o direito à moradia adequada. Portanto, vê-se que deve ser respaldado o "direito de cada um possuir o seu abrigo, o seu teto, complemento da personalidade e apanágio da cidadania" (VIANA, 2000).

Desta feita, evidencia-se que como o direito à moradia tem forte conteúdo existencial, boa parte da doutrina nacional, o compreende como um "direito de personalidade (pelo menos naquilo em que vinculado à dignidade da pessoa humana e às condições para o pleno desenvolvimento da personalidade)" (SARLET, MARINONI, MITIDIERO, 2022)³¹. Por isso, "não se pode deixar de reconhecer também a existência de um dever de proteção da pessoa contra si mesma, pelo menos no âmbito em que prevalece a indisponibilidade do direito, o que ocorre justamente no plano da sua dimensão existencial" (SARLET, 2008).

Dessa forma, "a autolimitação ao exercício dos direitos da personalidade deve ser admitida pela ordem

²⁹ Para um estudo mais aprofundado sobre regras e princípios ver: ALEXY (2008).

³⁰ O conteúdo do mínimo existencial é complexo, mas há quem entenda que esse direito pode "lastrear pretensões ligadas, por exemplo, ao acesso à água, à energia elétrica, ao vestuário adequado etc. É evidente que esse emprego do mínimo existencial não debilita os direitos sociais, pois agrega prestações e garantias adicionais ao seu elenco" (SARMENTO, 2016).

³¹ Em congruência está também o posicionamento de Sérgio Iglesias Nunes de Souza (2015). Veja-se: "O direito à moradia é concedido, sob o prisma constitucional, como um direito de segunda dimensão (na forma de liberdades públicas impõe obrigações positivas e negativas ao Poder Público para garantir a dignidade da pessoa, uma vida digna). E, ao mesmo tempo, há a sua concepção à luz do direito civil no campo dos direitos da personalidade (garantias mínimas na perspectiva privada). E a visão civil-constitucional é necessária para uma melhor visualização desse direito com a completude do direito de habitação, que é a sua materialização ou instrumentalização pelo bem".

jurídica quando atenda genuinamente ao propósito de realização da personalidade de seu titular", sendo repelida quando guiada por interesses de terceiros (SCHREIBER, 2014). E, consoante pode-se facilmente abstrair, o contrato de fiança privilegia os interesses do credor, não do fiador que simplesmente adentra na relação jurídica acessória com o fim de auxiliar familiar ou amigo na obtenção da locação. Isso demonstra a acuidade que se deve ter ao perscrutar a autonomia da vontade e a boa-fé na fiança.

b) *Autonomia da vontade e boa-fé*

O princípio da autonomia da vontade tem esteio na "ampla liberdade contratual, no poder dos contratantes de disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica. Têm as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado" (GONÇALVES, 2024).

Em outras palavras, "a autonomia privada negocial é o poder jurídico conferido pelo direito aos particulares para autorregulamentação de seus interesses, nos limites estabelecidos" (LOBO, 2024).

Enquanto isso, obtempera-se que o termo boa-fé comporta duas acepções: uma subjetiva e outra objetiva. Faz-se preciso então estabelecer uma diagnose diferencial entre elas. "A boa-fé subjetiva é um estado psicológico em que a pessoa possui a crença de ser titular de um direito que em verdade só existe na aparência" (FARIAS; BRAGA NETO; ROSENVALD, 2019). "Distingue-se, portanto, da boa-fé objetiva, a qual, tendo natureza de princípio jurídico - delineado em um conceito jurídico indeterminado -, consiste em uma verdadeira regra de comportamento, de fundo ético e exigibilidade jurídica" (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2024).

O artigo 422 do Código Civil é claro ao determinar que "os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé" (BRASIL, 2002). A boa-fé abordada no elencado dispositivo legal é a objetiva que impõe aos contraentes agirem conforme os parâmetros de cooperação, honestidade e lealdade dirigidos à promoção dos fins perseguidos na relação jurídica. O conteúdo, pois, dessa cláusula geral de observância obrigatória, consiste no respeito a padrões de conduta (PEREIRA, 2024).

A boa-fé é preceito de ordem pública com função tríplice, segundo doutrina brasileira. Opera com função interpretativa funcionando como cânone hermenêutico de extração do sentido das cláusulas contratuais, mediante exame dos usos do lugar de celebração e comportamentos posteriores das partes. Além disso, implementa a função integrativa por meio dos deveres anexos, igualmente denominados laterais, secundários, instrumentais ou de proteção. São

"deveres não expressos cuja finalidade é assegurar o perfeito cumprimento da prestação e a plena satisfação dos interesses envolvidos no contrato. Dentre estes, destacam-se os deveres de informação, sigilo, custódia, colaboração e proteção à pessoa e ao patrimônio da contraparte" (GOMES, 2022).

Dentre os deveres anexos se encontra o dever de informação que, em breves dizeres, equivale a imposição moral e jurídica de comunicar a outra parte a respeito de todas as características e circunstâncias do negócio por ser imperativo de lealdade entre os contraentes (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2024).

Há ainda a função corretiva do princípio da boa-fé que "atua como limite negativo ao exercício de direitos, de modo a impedir, no âmbito dos contratos, o exercício irregular ou abusivo de posições contratuais" (TEPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2023).

É notório que "ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece", na forma do disposto no artigo 3º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (BRASIL, 1942). Há, por lógica, a presunção de que o fiador sabe dos riscos inerentes à fiança. Essa presunção, entretanto, é relativa. O fato de o fiador responder com todo o seu patrimônio, pela própria natureza do contrato de fiança, não exime, por si só, a outra parte do contrato acessório de prestar-lhe informações.

É inegável que o fiador ao celebrar o contrato de fiança atraiu para si responsabilidade por obrigação de outrem e não deve furtar-se ao compromisso assumido. Sabe-se ainda que, via de regra, o locador só celebra o contrato de locação por confiar na robustez da garantia, entendimento esse externado inclusive no voto do relator do RE nº 1.307.334.

Nada obstante, tem-se que, por se tratar de garantia fidejussória, a fiança não acarreta afetação de bem específico. Tanto assim é que o fiador pode dispor livremente de seus bens, até mesmo alienar a integralidade dos imóveis de sua titularidade, hipótese que cria para o locador a prerrogativa de exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia³².

Neste prisma, se ao fiador é facultado alienar ou gravar os bens de sua propriedade, mas não o faz, age munido de boa-fé, confirmando a expectativa do credor em sua probidade. Sob esse enfoque, não se deve obstaculizar o fiador de defender seu interesse, notadamente seu direito à moradia, sob a premissa de que o contrato acessório foi livremente pactuado como resultado de sua autonomia, porque copiosas podem ser as razões para a arguição de impenhorabilidade do

³² Art. 40 da Lei de Locações: "O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: (...) III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador; Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação" (BRASIL, 1991).



bem de família, como a alteração do poderio econômico do fiador decorrentes ou não de sua culpa ou mesmo por desconhecimento da extensão da responsabilidade.

Quanto a última possibilidade apresentada, faz-se uma observação. Embora seja prática corriqueira a solicitação de apresentação de matrícula atualizada para fins de comprovação de propriedade imobiliária por parte do fiador e, por consequência, de patrimônio passível de constrição em eventual execução, em momento algum é inserida restrição no imóvel que serve de residência para o garante e seus dependentes. A garantia é pessoal, não real. Isso pode conduzir o fiador, ainda mais os modestos, a falsa noção de que seu único imóvel estará blindado de atos expropriatórios.

Enfim, há que se buscar um ponto de equilíbrio, de modo a não frustrar o direito de crédito do locador, sem, porém, onerar de sobremaneira o fiador, respeitando-se, assim, a proporcionalidade e a isonomia esperadas nas relações jurídicas, sobretudo as concernentes a direitos fundamentais.

c) *Proporcionalidade e Isonomia*

No que tange à natureza da proporcionalidade, a doutrina se divide. Há quem entenda tratar-se de princípio (MENDES; BRANCO, 2024), outros de norma (SILVA, V. A., 2002, 2014)³³. Todavia, é praticamente um consenso que a proporcionalidade se constitui em mecanismo de interpretação constitucional, perfeitamente aplicável em casos de defesa do Estado Democrático (SILVA NETO, 2013). E, em se tratando de "interpretação e aplicação dos direitos fundamentais é empregada especialmente nos casos em que um ato estatal, destinado a promover a realização de um direito fundamental ou de um interesse coletivo, implica a restrição de outro ou outros direitos fundamentais" (SILVA, V. A., 2002).

Por esse motivo, os atos emanados pelo Poder Público devem ser aferidos à luz de três máximas: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito (MORAES, G. P., 2022).

Para Humberto Bergmann Ávila (1999), "uma medida é adequada se o meio escolhido está apto para alcançar o resultado pretendido". Indo além, Virgílio Afonso da Silva (2002) expõe que adequado "não é somente o meio com cuja utilização um objetivo é alcançado, mas também o meio com cuja utilização a realização de um objetivo é fomentada, promovida, ainda que o objetivo não seja completamente

realizado". Em suma, atender-se-á ao critério da adequação se o ato for capaz de alcançar ou, ao menos, fomentar a meta esperada.

Em adição, o ato deve amoldar-se como necessário, ou seja, o Estado tem a incumbência de adotar os meios adequados que importem menos sacrifícios ou limitações aos direitos fundamentais. Dessa noção se extrai inclusive a obrigação da Administração Pública de evitar excessos (CUNHA JÚNIOR, 2012).

Depois, condiciona-se o propenso ato ao teste da proporcionalidade em sentido estrito, que, em poucas palavras, é a ponderação dos interesses em conflito. É a exigência "que o ônus imposto ao sacrificado não sobreleve o benefício que se pretende obter com a solução" (MENDES; BRANCO, 2024).

Abre-se um parêntese para rememorar que os direitos fundamentais carregam consigo a marca da relatividade. Em função disso e, ciente do postulado da unidade da Constituição, em caso de conflito entre direitos fundamentais, caberá ao intérprete coordenar os bens jurídicos contrapostos, através do princípio da concordância prática ou da harmonização, evitando o sacrifício total de um direito em prol de outros (MORAES, A., 2022). Logo, a intenção não é extirpar um direito fundamental, porém reduzir seu âmbito de aplicação no caso concreto, conservando ao máximo seu núcleo essencial.

Dessa forma, em que pese a penhora do bem de família conduzir-se como medida adequada para perfectibilizar o direito à moradia ou a livre iniciativa dos interessados na locação (locatários), não se vê como preenchido o critério da necessidade, em razão da Lei de Locações elencar distintas opções de garantia, menos nocivas ao citado direito fundamental.

O simples fato da fiança atuar como a modalidade menos custosa de garantia não legitima, por si só, a inversão do ônus que invariavelmente recairá sob os fiadores. Até porque a lógica por detrás da alegação de que a maioria dos locatários não tem reais condições de proceder ao pagamento de seguro de fiança locatícia, caução ou cessão de quotas de fundo de investimento, acaba por gerar situação assimétrica entre o fiador e o locatário, beneficiado pela fiança.

Explica-se. O locatário, independentemente da locação se enquadrar em residencial ou comercial, terá contraído para si a obrigação de adimplir os aluguéis, mas se não o fizer, inexistirá o risco de ter seu imóvel residencial, por lógica, caso o tenha, e mobiliário penhorados. O fiador, contudo, não gozará da mesma prerrogativa, o que quer dizer que se o locatário não honrar o compromisso, por quaisquer razões, quem suportará lesão ao patrimônio será o garante.

Aliás, não se descuida do exposto pelo Ministro Luís Roberto Barroso, em voto no RE nº 1.307.334, que "no normal da vida, os locatários pagam o valor do

³³ Em outro sentido: Humberto Bergmann Ávila (1999) entende que o dever de proporcionalidade não consiste em um princípio tampouco em uma regra jurídica, mas sim "um postulado normativo aplicativo decorrente da estrutura principal das normas e da atributividade do Direito, e dependente do conflito de bens jurídicos materiais e do poder estruturador da relação meio-fim, cuja função é estabelecer uma medida entre bens jurídicos concretamente correlacionados".

aluguel. O não pagamento é a exceção e não a regra" (STF, 2022). E, concordasse que não se pode, a princípio, presumir que eventual inadimplemento por parte do locatário será movido por má-fé, como também não se mostra razoável, com o devido respeito, pontuar que "invocar o postulado da impenhorabilidade de imóvel dado em garantia de livre e espontânea vontade do fiador comercial afronta a não mais poder o princípio da boa-fé objetiva" (STF, 2022)³⁴. Isso porque, como ressaltado em pregresso, múltiplas podem ser as causas de arguição da impenhorabilidade, a começar pela ausência de informações a contento dos riscos assumidos pelo fiador quando da celebração do contrato acessório ou até mesmo imprevisíveis alterações econômicas do garantidor.

Em contrapartida, ainda que se entendesse que a exceção legal concretiza o acesso à moradia de uma classe maior, a dos locatários, ou que atende a uma exigência do mercado, ultimando-se como necessária, ainda assim não se mostraria proporcional em sentido estrito.

Nessa linha de intelecção, a tese firmada no RE nº 1.307.334, em regime de repercussão geral, carece de proporcionalidade em sentido estrito, porque o sacrifício de um grupo, em concreto, os fiadores, não apenas viola o direito à moradia destes, mas também tem a capacidade de rechaçar o seu direito de propriedade, assegurado no artigo 5º, XXII, da Constituição Federal e a isonomia. Não se pode, consequentemente, influir, em nível aceitável de certeza, que o prejuízo será menor que o benefício.

Assim, na linha de intelecção adotada por parcela dos ministros do Supremo Tribunal Federal, como não foram satisfeitos os elementos da proporcionalidade (adequação, necessidade ou proporcionalidade em sentido estrito), forçosa a conclusão que a medida é desproporcional. Posicionamento este, porém, não predominante na Suprema Corte.

A seu turno, crê-se que permitir a penhora do único bem do fiador atinge, de igual modo, a isonomia. É pertinente trazer à baila ainda que há igualdade formal ou jurídica e igualdade material, real ou fática (MORAES, G.P., 2022). A primeira traduz a concepção de igualdade perante a lei, estando esculpida no *caput* do artigo 5º da Constituição Federal³⁵ e, sendo um valor em si mesmo, não pode ser sacrificada em prol da segunda, muito mais complexa (ALEXY, 2008). Essa

última tem o intento de promover a redução das desigualdades, o que, à título de esclarecimento, justifica as ações afirmativas.

Entretantes, nota-se que a maioria dos Ministros da Suprema Corte tem a compreensão de que conferir tratamento diferenciado para fiador de uma modalidade de contrato de locação, culminaria em 'flagrante violação ao princípio da isonomia' nas palavras do relator do RE nº 1.307.334, visto que em uma hipótese o fiador teria incólume o seu bem de família e em outra, o garante sofreria a perda do seu imóvel. Diferenciação essa não prevista por lei (STF, 2022).

No mais, apura-se da fundamentação do voto do relator do RE nº 1.307.334 que, via de regra, o próprio sócio da pessoa jurídica locatária figura como fiador, o que acontece em 90% dos casos envolvendo locação comercial (STF, 2022). Pois bem, na circunstância do microempresário optar por garantir os interesses da pessoa jurídica a qual integra e, o empreendimento não se mostrar rentável, poderá o garante, caso deseje, vender o imóvel de sua titularidade, saldar o débito locatício e prosseguir em seu ramo de atuação. Aqui, está a principal diferença. O fiador, sócio da pessoa jurídica, tem perspectiva econômica com a locação. Em contraste, o fiador não integrante da pessoa jurídica não auferirá benefício pecuniário algum, o que também acontece com o fiador da locação residencial.

Em virtude disso, obtempera-se, com o devido respeito, que tratar a todos os fiadores como iguais não promove igualdade, muitíssimo pelo contrário. Nesse sentido, vale relembrar os sábios ensinamentos de Rui Barbosa (2019) que, no século passado, já advogava que "a regra da igualdade não consiste senão em quinhão desigualdade aos desiguais, na medida em que se desiguam. (...). Tratar com desigualdade a iguais, ou a desiguais com igualdade, seria desigualdade flagrante, e não igualdade real".

V. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito à moradia está visceralmente atrelado à dignidade da pessoa humana, fundamento da República Federativa do Brasil e princípio condutor do ordenamento jurídico que respalda incontáveis direitos fundamentais do ser humano. Aliás, é justamente em decorrência da dignidade, qualidade intrínseca de cada pessoa e norte para a leitura contemporânea do direito cujo primado repousa no indivíduo, que se protege o bem de família.

Decerto que o direito à moradia com origem no direito internacional foi gradativamente incorporado pelo direito pátrio. Inegável também que esse importantíssimo direito fundamental de cunho social se correlaciona com o direito à vida. Não há assim que se falar em vida digna sem que a pessoa detenha

³⁴ Trecho integrante do voto do relator do RE nº 1.307.334 fazendo alusão ao entendimento exposto por outro ministro da Suprema Corte (Ilustre Ministro Nunes Marques) em decisão monocrática (RE nº 1.303.711) e, posteriormente, reforçada em voto vogal no recurso extraordinário, objeto de análise deste estudo.

³⁵ "Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade (...)" (BRASIL, 1988).

condições mínimas de alimentação, saúde, educação e, para os fins aqui almejados, moradia adequada com iluminação, ventilação, acessibilidade, fornecimento de saneamento básico e segurança. Do contrário, apenas estar-se-ia assegurando ao indivíduo a prerrogativa de sobreviver, não de galgar seu pleno desenvolvimento.

É inclusive, por isso, que parte significativa da doutrina brasileira entende que o direito à moradia, no que toca a profunda relação com a dignidade humana, comporta-se como verdadeiro direito da personalidade. Nesse pormenor, vale a reflexão de que os direitos da personalidade, assim como os direitos fundamentais, trazem consigo características como: universalidade, inalienabilidade e irrenunciabilidade.

Indispensável, entretanto, apontar que os direitos fundamentais, não são absolutos, porque encontram limitações uns nos outros. A depender do caso, os citados direitos comportam até mesmo autolimitação, em alguma medida. Dessa noção, e a partir da faculdade de cada indivíduo de implementar decisões sobre sua própria vida por força da autonomia da vontade, surge a inquirição adjacente à possibilidade de penhora do único bem imóvel do fiador utilizado como sua residência e, portanto, atuante como mecanismo de concretização do direito à moradia.

A questão é espinhosa por envolver simultaneamente interesses de diversos agentes. Nesse contexto, salienta-se que a fiança é modalidade de garantia, vastamente utilizada em contratos de locação por traduzir salvaguarda para o credor que sabe, desde a celebração do contrato de locação, que se o devedor principal não efetuar o pagamento, o seu crédito será satisfeito pelo fiador. Nesse sentido, o contrato de fiança, acessório ao de locação, sintetiza uma relação pautada na unilateralidade e, via de regra, na gratuidade.

A celeuma orbita à pertinência de constrição judicial do imóvel de titularidade do fiador na conjuntura de inexistência de outros bens hábeis ao pagamento da dívida locatícia. Sem dúvidas, ao locador, na condição de detentor do crédito locatício, é devido o adimplemento pecuniário, mas ao garantidor também deve ser propiciado o mínimo para uma vida condigna.

Cumpra mencionar ainda que a Lei nº 8.009 de 1990 é instrumento legal de suma relevância, visto que qualifica como impenhorável o imóvel do devedor e da entidade familiar usado para fins residenciais, com expressa indicação das hipóteses ensejadoras de inaplicabilidade do benefício conferido pela legislação. Nessa linha de raciocínio, o locatário, devedor do pagamento de aluguéis, que porventura seja titular de propriedade imobiliária, terá o amparo legal contra atos expropriatórios, contudo, o garante poderá ver-se privado de seu bem imóvel, por dívida alheia, face a fiança integrar uma das exceções da Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família.

Tal situação fragiliza a isonomia e mostra-se desproporcional, segundo parcela minoritária dos ministros da Suprema Corte. Desrespeita a igualdade por alçar o devedor principal a uma situação mais favorável do que o fiador e viola a proporcionalidade, haja visto que a Lei nº 8.245 de 1991 prescreve outras modalidades de garantia além da fiança.

À guisa de encerramento, é digno de nota sublinhar que, ao longo de décadas, o Supremo Tribunal Federal vem se posicionando no sentido da constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador. Assim, em sede do RE nº 1.307.334, julgado em regime de repercussão geral, a maioria da Corte Constitucional fixou entendimento de que a dita penhora é meio necessário para ampliação do direito à moradia da população dependente de locações residenciais e de fomento da livre iniciativa nas locações comerciais.

Perfaz-se necessário expor novamente que a fiança, garantia com nítido caráter pessoal, é ferramenta relevante para o acesso à moradia de numerosas pessoas. Mas, diante da linha seguida majoritariamente pela mais alta corte do país com a pacificação de entendimento acerca do Tema 1.127, despontam-se duas nuances pouco exploradas.

Esses dois contornos são especificamente a incerteza do fiador que, após convalidação da jurisprudência da Suprema Corte em relação à temática, é colocado em posição desfavorável frente ao devedor, eis que em sendo privado de seu único imóvel e limitado no tocante ao direito de regresso, poderá se ver frustrado no que diz respeito ao ressarcimento do crédito sub-rogado. E, se há um risco imediato para o garante, sobressai um perigo circunspecto aos interesses da sociedade voltada principalmente para futuros locadores e locatários.

Esse risco social não é de ordem premente, mas mediata e, concentra-se no fato de que, com o transcorrer dos anos, a informação da real possibilidade de perda do imóvel residencial do fiador se difundirá por todos os estratos da sociedade. Então, em análise de custo-benefício, mesmo se levando em consideração questões de foro íntimo, poderá surgir a seguinte pergunta: compensa ser fiador? Se a resposta for negativa, talvez as premissas do RE nº 1.307.334, baseadas no interesse social de ampla parcela da sociedade carente de moradia arrendada para concreção do direito à moradia e na liberdade individual para promoção da livre iniciativa, possam gerar o efeito contrário ao esperado. São, por ora, apenas digressões sobre as possíveis implicações da sedimentação da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal no atinente ao bem de família do fiador de contrato de locação.

Por último, reafirma-se que não se pretendeu, no presente artigo, contradizer o resultado alcançado pelo Supremo Tribunal Federal que tem preciosos julgados defendendo direitos fundamentais, mas fazer

uma análise crítica dos fundamentos condutores da tese firmada e das possíveis repercussões que poderão advir ao longo dos anos derivadas do reconhecimento de constitucionalidade do artigo 3º, VII, da Lei nº 8.009 de 1990. Reitera-se, por derradeiro, que a intenção deste estudo foi principalmente volver os olhos para o tratamento legal e jurisprudencial dado ao fiador, personagem que, ao contribuir para a efetivação do direito à moradia ou empreendimento de outrem, pode vir a padecer de tutela jurídica naquilo que orbita a seu direito à moradia e, como consequência, em abalo no patrimônio mínimo essencial a sua manutenção, desenvolvimento e vida com efetiva dignidade.

REFERENCES RÉFÉRENCES REFERENCIAS

1. ALEXY, Robert. Teoria dos Direitos Fundamentais. Tradução de Virgílio Afonso da Silva da 5ª edição alemã *Theorie der Grundrechte* publicada pela Suhrkamp Verlag (2006), São Paulo: Editora Malheiros, 2008.
2. ÁVILA, Humberto Bergmann. A distinção entre princípios e regras e a redefinição do dever de proporcionalidade. *Revista de Direito Administrativo*, Rio de Janeiro, v.215, p.151/179, jan./mar. 1999. Disponível em: <<https://periodicos.fgv.br/rda/article/view/47313>>
3. BARBOSA, Rui. Oração aos moços. Edição Comemorativa dos 170 anos do nascimento de Rui Barbosa (1849 - 1923). Edições do Senado Federal, volume 271. Prefácios do senador Randolfe Rodrigues e de Christian Edward Cyril Lynch. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2019.
4. BARROSO, Luís Roberto. Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os Conceitos fundamentais e a construção do novo modelo, 10ª edição, São Paulo: Saraiva, 2022. Disponível em: Minha Biblioteca.
5. BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, 05 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>
6. _____. Decreto-Lei nº 4.657 de 04 de setembro de 1942. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Diário Oficial da União, Brasília, 09 de set. 1942. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm>
7. _____. Decreto nº 591 de 06 de julho de 1992. Promulga o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Diário Oficial da União, Brasília, 07 de jul. 1992. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm>
8. _____. Decreto nº 4.377 de 13 de setembro de 2002. Promulga a Convenção sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação contra a Mulher. Diário Oficial da União, Brasília, 16 de set. 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4377.htm>
9. _____. Decreto nº 6.949 de 25 de agosto de 2009. Promulga a Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e seu protocolo facultativo. Diário Oficial da União, Brasília, 26 ago. 2009. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/decreto/d6949.htm>
10. _____. Decreto nº 10.932 de 10 de janeiro de 2022. Promulga a Convenção Interamericana contra o Racismo, a Discriminação Racial e formas correlatas de Intolerância. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jan. 2022. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Decreto/D10932.htm>
11. _____. Decreto nº 65.810 de 08 de dezembro de 1969. Promulga a Convenção Internacional sobre a Eliminação de todas as Formas de Discriminação Racial. Diário Oficial da União, Brasília, 10 dez. 1969. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1950-1969/d65810.html>
12. _____. Decreto nº 99.710 de 21 de novembro de 1990. Promulga a Convenção sobre os Direitos da Criança. Diário Oficial da União, Brasília, 22 de nov. 1990. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d99710.htm>
13. _____. Lei nº 8.009 de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Diário Oficial da União, Brasília, 30 mar. 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm>
14. _____. 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, Brasília, 21 out. 1991. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>
15. _____. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>
16. _____. Supremo Tribunal Federal. RE 407.688/ACRE, Relator Ministro Cezar Peluso, Tribunal Pleno, julgado em 08/02/2006, publicado em 06/10/2006. Disponível em: <<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur91788/false>>
17. _____. Supremo Tribunal Federal. RE 612.360/SÃO PAULO, Repercussão Geral no Recurso Extraordinário, Relatora Ministra Ellen Gracie, Tribunal Pleno, julgado em 13/08/2010, publicado

- em 03/09/2010. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/repercussao-geral1721/false>
18. _____. Supremo Tribunal Federal. RE 605.709/SÃO PAULO, Relator Ministro Dias Toffoli, Redatora do acórdão Ministra Rosa Weber, Primeira Turma, julgado em 12/06/2018, publicado em 18/02/2019. Disponível em: <<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur398445/false>>
 19. _____. Supremo Tribunal Federal. RE 1.307.334/SÃO PAULO, Repercussão Geral no Recurso Extraordinário, Relator Ministro Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 09/03/2022, publicado em 26/05/2022. Disponível em: <<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur464894/false>>
 20. BULOS, Uadi Lammêgo. Curso de direito constitucional, 16ª edição, Editora Saraiva, 2023. Disponível em: Minha Biblioteca.
 21. CUNHA, Sérgio Sérulo da. Direito à moradia. Revista de Informação Legislativa, v.32, nº127, p.49/54, jul./set. 1995. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/176288>>
 22. CUNHA JUNIOR, Dirley da. Curso de Direito Constitucional. 6ª edição, Salvador: JusPodivm, 2012.
 23. FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe; ROSENVALD, Nelson. Manual de Direito Civil, Volume Único, 4ª edição, Salvador: JusPodivm, 2019.
 24. GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mário Veiga. Novo curso de direito civil: contratos. v.4, 7ª edição, Editora Saraiva, 2024. Disponível em: Minha Biblioteca.
 25. GOMES, Orlando. Contratos, 28ª edição, Grupo GEN, 2022. Disponível em: Minha Biblioteca.
 26. GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais, v.3. 21ª edição, Editora Saraiva, 2024. Disponível em: Minha Biblioteca.
 27. LOBO, Paulo. Direito civil: contratos. v.3., 10ª edição, Editora Saraiva, 2024. Disponível em: Minha Biblioteca.
 28. MARMELSTEIN, George. Curso de Direitos Fundamentais, 8ª edição, Grupo GEN, 2019. Disponível em: Minha Biblioteca.
 29. MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de Direito Constitucional, 19ª edição, SaraivaJur, 2024 (Série IDP). Disponível em: Minha Biblioteca.
 30. MORAES, Alexandre de. Direito Constitucional, 38ª edição. Grupo GEN, 2022. Disponível em: Minha Biblioteca.
 31. MORAES, Guilherme Peña de. Curso de Direito Constitucional, 13ª edição, Grupo GEN, 2022. Disponível em: Minha Biblioteca.
 32. PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil: Contratos, v.3, 26ª edição, Grupo GEN, 2024. Disponível em: Minha Biblioteca.
 33. SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 12ª edição, Porto Alegre: Editora Livraria do Advogado, 2015.
 34. _____. Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição de 1988, 3ª edição, Porto Alegre: Editora Livraria do Advogado, 2004.
 35. _____. O direito fundamental à moradia aos vinte anos da Constituição Federal de 1988: notas a respeito da evolução em matéria jurisprudencial, com destaque para a atuação do Supremo Tribunal Federal. Artigo originalmente publicado na Revista Brasileira de Estudos Constitucionais (RBEC), ano 2, nº 8, out./dez. 2008, p.55-92. Disponível em: <<https://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexo/s/32734-40344-1-PB.pdf>>
 36. _____. MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. Curso de Direito Constitucional, 11ª edição, São Paulo: Saraiva Jur, 2022. Disponível em: Minha Biblioteca.
 37. SARMENTO, Daniel. Dignidade da pessoa humana: conteúdo, trajetórias e metodologia, Belo Horizonte: Editora Fórum, 2016.
 38. SCHREIBER, Anderson. Direitos da Personalidade, 3ª edição, Grupo GEN, 2014. Disponível em: Minha Biblioteca.
 39. SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 37ª ed., São Paulo: Editora Malheiros, 2014.
 40. SILVA, Virgílio Afonso da. Direitos fundamentais: conteúdo essencial, restrições e eficácia, 2ª edição, 3ª tiragem, São Paulo: Editora Malheiros, 2014.
 41. _____. O Proporcional e o Razoável. Revista dos Tribunais, v.798, 2002, p.23/50. Disponível em: <<https://edisiplinas.usp.br/mod/resource/view.php?id=2516685&forceview=1>>
 42. SILVA NETO, Manoel Jorge e. Curso de direito constitucional, 8ª edição, São Paulo: Editora Saraiva, 2013. Disponível em: Minha Biblioteca.
 43. SOUZA, Sergio Iglesias Nunes de. Exclusão do imóvel do fiador da penhora e o direito à moradia. Diferenças ontológicas de fiança e caução na Lei 8.245/1991. Revista dos Tribunais, v.957, ano 104, p.37-84, São Paulo: Editora RT, jul.2015.
 44. TAVARES, André Ramos. Curso de direito constitucional, 22ª edição, Editora Saraiva, 2024. Disponível em: Minha Biblioteca.
 45. TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. Fundamentos do Direito Civil: Contratos. v.3., 4ª edição, Grupo GEN, 2023. Disponível em: Minha Biblioteca.

46. TEPEDINO, Gustavo; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. Fundamentos do Direito Civil: Direito de Família. v.6., 4ª edição. Grupo GEN, 2023. Disponível em: Minha Biblioteca.
47. UNITED NATIONS. Committee on Economic, Social and Cultural Rights, General Comment N° 4. Focus: Adequate housing. Published: December 09th, 1991. Available: <<https://www.ohchr.org/en/documents/general-comments-and-recommendations/committee-economic-social-and-cultural-rights>>
48. UNITED NATIONS. International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination. By General Assembly Resolution 2106^a (XX). Adopted: December 21th, 1965. Available: <<https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-convention-elimination-all-forms-racial>>
49. UNITED NATIONS. International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. By General Assembly Resolution 2200^a (XXI). Adopted: December 16th, 1966. Available: <<https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>>
50. VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática, 16ª edição, Grupo GEN, 2020. Disponível em: Minha Biblioteca.
51. VIANA, Rui Geraldo Camargo. O direito à moradia. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, v.95, p.543/552, 2000. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67487>>

