



Centro Universitário de Brasília – UniCEUB  
Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais – FAJS  
Curso de Bacharelado em Direito

**EMANUEL MOREIRA PESSOA DE SOUZA**

**DISCUSSÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM DE  
FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

**Brasília**

**2020**

**EMANUEL MOREIRA PESSOA DE SOUZA**

**DISCUSSÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM DE  
FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Artigo científico apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais – FAJS do Centro Universitário de Brasília (UniCEUB)

Professor Orientador: Rodrigo Augusto Lima de Medeiros.

**BRASÍLIA**

**2020**

**EMANUEL MOREIRA PESSOA DE SOUZA**

**DISCUSSÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM DE  
FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Artigo científico apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais – FAJS do Centro Universitário de Brasília (UniCEUB)

Professor Orientador: Rodrigo Augusto Lima de Medeiros

**Brasília, 28 de setembro de 2020**

**BANCA AVALIADORA**

---

**Professor(a) Orientador(a)**

---

**Professor(a) Avaliador(a)**

# DISCUSSÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

EMANUEL MOREIRA PESSOA DE SOUZA

---

## **Resumo:**

O presente trabalho tem como objetivo estudar e fazer uma análise sobre a possibilidade de penhora do bem de família do fiador, visando a aplicação e utilização do entendimento do STJ e do STF. O estudo fará análise doutrinária e jurisprudencial sobre a penhora do bem de família do fiador. Será objeto de estudo deste trabalho de conclusão de curso os fundamentos constitucionais asseverados nos princípios da isonomia, da dignidade da pessoa humana e o da solidariedade social, conjugando-os ao direito fundamental à moradia em relação às ações voluntárias e a Lei Federal nº 8.009/1990. Sob o aspecto da impenhorabilidade, da garantia social dada ao indivíduo e da isenção de dívidas de natureza civil, a dívida contraída pelos cônjuges, pais ou filhos que sejam proprietários do bem e nele residam não possui elementos suficientes para penhorar o bem de família do fiador.

## **Palavras-Chave:**

Possibilidade. Penhora. Bem de Família. Fiador. Contratos de Locação. Estudo. Entendimento STJ e STF. Fundamentos Constitucionais. Princípios. Lei Específica.

## **Sumário:**

1. Introdução 2. Dos Conceitos de Penhora, Bem de Família e de Fiador 3. Da Aplicação do entendimento do STF e STJ 4. Desafios do Direito Civil Constitucional: dos direitos fundamentais (princípios constitucionais) à proteção patrimonial do bem de família 5. Da Lei 8.009 de 1990 6. Considerações Finais 7. Bibliografia

## **1. INTRODUÇÃO.**

Este trabalho tem como objetivo fazer um estudo e uma análise sobre a possibilidade de penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação, visando a aplicação e utilização do entendimento do STF e do STJ

aplicando uma análise doutrinária sobre o posicionamento de alguns autores sobre o novo tema em questão. Será objeto de estudo deste artigo os fundamentos constitucionais asseverados nos princípios da isonomia, da dignidade da pessoa humana e o da solidariedade social conjugando-os ao direito fundamental à moradia em relação às ações voluntárias e a Lei Federal nº 8.009/1990 sob o aspecto da impenhorabilidade do bem de família, tendo-o como uma garantia social ao indivíduo, sendo o bem impenhorável e isento de dívidas de natureza civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de alguma outra natureza, dívida essa contraída pelos cônjuges, pais ou filhos que sejam seus proprietários do bem e que nele residam.

Vem sendo discutido sobre essa possibilidade de penhora ou não, sob o argumento de que se o devedor de uma obrigação não pode ter seu bem de família penhorado, o fiador também não deveria, constituindo grave ofensa ao princípio da isonomia e um desrespeito à proteção constitucional de moradia, mais uma vez ferindo garantias constitucionais, mas evidenciando essa divergência tanto da doutrina quanto do STJ e do STF. Sendo assim, este trabalho tem como objetivo precípuo elucidar essas discussões sobre o tema.

O objetivo é delimitar a problemática sobre a possibilidade ou não de penhora do bem de família do fiador, fazendo uma análise tanto doutrinária quanto jurisprudencial, valendo-se do atual posicionamento do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, do posicionamento de alguns doutrinadores que abordam essa perspectiva, e também uma análise sobre o aspecto constitucional utilizando-se de fundamentos trazidos pela Constituição Federal que asseveram-se nos princípios da isonomia, da dignidade da pessoa humana e o da solidariedade social.

Nasce com isso, um dos argumentos centrais desse trabalho, o da impossibilidade de disponibilização desses bens de forma voluntária (entregar o bem por livre e espontânea vontade) analisando sob o aspecto da Lei Federal nº 8.009/1990 e dos argumentos positivados na carta magna.

Como já foi explicado anteriormente, teremos como metodologia para a elaboração desse trabalho o estudo tanto de jurisprudências do Superior Tribunal de Justiça que se posiciona no sentido de viabilizar a penhora do bem de família do fiador, no entanto o STJ vem imiscuindo-se na competência do

Supremo Tribunal Federal sobre o assunto, portanto, o entendimento do STF lastreia-se no mesmo sentido, no entanto, em relação à penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação comercial entende que é inviável.

A doutrina não aborda amplamente sobre o tema a ser estudando, contudo alguns autores defendem a impossibilidade enquanto outros defendem e seguem o entendimento dos tribunais, portanto será usada de forma subsidiária. Além disso há ainda o suporte de fundamentos constitucionais traduzidos em princípios de direitos fundamentais como o da isonomia e da dignidade da pessoa humana e ainda previsão legal dada pela Lei Federal nº 8.009/1990 no sentido de defender a impenhorabilidade do bem de família.

É evidente que trata-se de um assunto delicado e com várias controvérsias e divergências sobre a possibilidade ou não da penhora, no entanto o objetivo deste artigo científico é discutir sobre o tema apontado e procurar responder os questionamentos relacionados ao objeto do trabalho.

## **2. DOS CONCEITOS DE PENHORA, BEM DE FAMÍLIA E DE FIADOR**

Este trabalho vem com o intuito de discutir sobre a possibilidade ou não de a penhora recair apenas sobre o bem de família do fiador, nos contratos de locação como um todo. Sendo assim, antes de entrarmos no assunto a ser propriamente discutido cabe apontar e explicar o conceito de penhora, bem de família e de fiador:

- a) A **penhora** é ato de constrição que tem por fim individualizar os bens do patrimônio do devedor que ficarão afetados ao pagamento do débito e que serão executados oportunamente. É ato fundamental e toda e qualquer execução por quantia, sem o qual não se pode alcançar a satisfação do credor<sup>1</sup>, segundo ensina Rios Gonçalves.
  
- b) O **bem de família** pode ser considerado como uma porção de bens definidos que a lei ampara e resguarda em benefício da família e da permanência do lar, estabelecendo a seu respeito a

---

<sup>1</sup> RIOS GONÇALVES. Direito Processual Civil Esquematizado, São Paulo: Ed Saraiva, 2016, p.774.

impenhorabilidade limitada e uma inalienabilidade relativa<sup>2</sup>, segundo Álvaro Azevedo bem preceitua.

- c) Por fim, podemos considerar também, o **fiador** quando há contrato de fiança e uma pessoa assume, para com o credor, a obrigação de pagar dívida, caso o devedor não o fizer<sup>3</sup> como bem leciona Orlando Gomes.

O bem de família, objeto principal de nosso presente estudo é um conceito materializado do patrimônio mínimo garantido a cada indivíduo, o chamado “*homestead*”, o local do lar no direito americano<sup>4</sup>, porque é utilizado para sustentar a existência de caminhos jurídicos a fim de apoiar a proteção de um patrimônio mínimo, que pode ser relacionado diretamente à teoria do mínimo existencial.

Essa destinação está em concordância com a proteção especial dada à família consistente em atribuir um patrimônio amparado por um benefício de natureza econômica, com escopo de garantia à sobrevivência familiar em seu conceito mais simples e humilde. Com isso, podemos concluir essa contextualização introdutória acerca dos elementos conceituais que compõem a estrutura principal do tema da possibilidade de penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação em geral, e que servirá como base de estudos para a elaboração deste artigo científico.

### **3. DA APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO STJ E STF**

Entrando na análise do entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal após esclarecer e trabalhar alguns conceitos basilares para este trabalho, temos que o STF se limita a fazer um levantamento jurisprudencial ao julgar o caso, não deu uma solução nem uma análise dos elementos e fatos para o caso concreto, apenas negou provimento sob o argumento de que “o

---

<sup>2</sup> AZEVEDO, Álvaro. Bem de família: comentários à Lei 8.009/1990. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002

<sup>3</sup> GOMES, Orlando. Contratos. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>4</sup> VENOSA, Sílvio Salvo. Novo Código Civil – Texto Comparado, São Paulo: Ed. Atlas, 2004, p.355.

direito à moradia não se confunde com o direito à propriedade imobiliária ou com o direito de ser proprietário de algum imóvel”.

O Superior Tribunal de Justiça utiliza-se da proteção ao bem de família, e invocou na constituição os princípios da dignidade da pessoa humana, princípio da solidariedade social, princípio da igualdade asseverados na magna carta e conjugou esses princípios ao direito fundamental à moradia, e consagrou o único bem pertencente a uma família como sendo uma forma de proteção e garantia à família.

O Supremo Tribunal Federal trouxe seu entendimento sob o argumento de que apesar de serem respeitados os princípios da proteção ao bem da família e de outros que garantem um tratamento digno e isonômico aos indivíduos, se faz necessário que se ponha ao abrigo do instituto da constrição judicial e da alienação forçada a penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação, e ocorre que o bem de família pode ser destinado em algumas hipóteses a satisfazer o crédito de contrato de locação, por se tratar de um tema de repercussão geral.

Em 2006, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 407.688<sup>5</sup>, firmou o entendimento que já vinha sendo aplicado pelos tribunais no sentido de a penhorabilidade do bem de família do fiador não violar o direito constitucional à moradia, entendendo pela constitucionalidade dessa exceção à impenhorabilidade. O relator do caso, Ministro César Peluso, em seu voto, sustentou que a impenhorabilidade do bem de família do fiador comprometeria o equilíbrio das relações no mercado imobiliário. Pouco tempo depois, em 2010, o Supremo Tribunal Federal reconheceu a repercussão geral desse assunto no RE 612.360<sup>6</sup>, que fixou o entendimento de que é constitucional a penhora do bem de família do fiador, em razão da compatibilidade à exceção prevista no artigo 3º, inciso VII da Lei 8.009/90 com o instituto do direito à moradia previsto no artigo 6º da Constituição Federal.

Nesse mesmo sentido, veio o Superior Tribunal de Justiça, que apesar de reconhecer a proteção legal ao bem de família, sedimentou o

---

<sup>5</sup> Recurso Extraordinário 407.688/AC

<sup>6</sup> Brasil, Recurso Extraordinário 612.360/SP, 2010

entendimento com suporte em vários outros precedentes<sup>7</sup>, pela legitimidade da penhora incidente sobre o bem de família do fiador de contrato de locação.

Em junho de 2018, julgando o RE 605.709/SP, a 1ª Turma do STF, decidiu considerar a impenhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação comercial, de modo a suavizar a autonomia privada e prestigiar o instituto do direito fundamental à moradia, que tem como propósito a proteção da entidade familiar, conforme a Ministra Rosa Weber, relatora do processo. O Superior Tribunal de Justiça vem trilhando jurisprudência no sentido de dar máxima proteção à família, trazendo a preocupação em proteger o bem de família, logo, vem ficando sedimentado o entendimento de que é evidente a impossibilidade da penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação comercial e também em determinadas hipóteses isoladas de acordo com o entendimento já sumulado pelo e. Tribunal, conforme se vê disposto nas súmulas 205 e 364 do STJ.

Na mesma hipótese, vem dizendo que é aplicável a impenhorabilidade ao imóvel que se configura convivência de entidade familiar, mas não é o que se vê dentre várias hipóteses já trilhadas pelo Tribunal. Vejamos que os tribunais vêm fazendo uma distinção na proteção do bem de família do fiador decidindo pela impenhorabilidade daqueles com destinação comercial e possibilitando a penhora dos imóveis que configuram como único bem para a convivência familiar.

Para encerrar esse tópico acerca do entendimento do STF e do STJ, é necessário fazer um paralelo entre os dois posicionamentos, portanto, tem-se que o entendimento do Supremo Tribunal Federal, firmado em tese é de que a penhora é constitucional, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no artigo 3º, inciso VII da Lei 8.009 de 1990 com o direito à moradia previsto na CF, já o Superior Tribunal de Justiça entende que é legítima a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o artigo 3º da Lei 8.009, com tese firmada na Súmula 549 do STJ, sendo assim ,

---

<sup>7</sup> OLIVEIRA, João Daniel – “Inviabilidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação ante o direito civil constitucional!, disponível em [www.jus.com.br/artigos/76931/inviabilidade-da-penhora-do-bem-de-familia-do-fiador-de-contrato-de-locação-ante-o-direito-civil-constitucional](http://www.jus.com.br/artigos/76931/inviabilidade-da-penhora-do-bem-de-familia-do-fiador-de-contrato-de-locação-ante-o-direito-civil-constitucional), acesso em 04 de set de 2020.

podemos ver que ambos os tribunais têm o mesmo entendimento acerca do assunto.

#### **4. DESAFIOS DO DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL: DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS (PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS) À PROTEÇÃO PATRIMONIAL DO BEM DE FAMÍLIA**

Os textos usados para elaboração de conteúdo para essa problematização, asseveram que hoje em dia, na era contemporânea é necessário que seja feita uma análise à luz de qualquer um dos ramos do Direito, e que seja feita uma relação direta com o texto da Constituição Federal pelo fato de os poderes do estado submeterem-se aos direitos fundamentais dos cidadãos. Também, além dessa supremacia constitucional, a aplicação de diretrizes constitucionais respeitando a proporcionalidade e razoabilidade das normas.

Vale lembrar o que é um direito fundamental e no que consiste o direito à moradia:

**Direito fundamental**, são aqueles direitos básicos, individuais, sociais, políticos e jurídicos que são previstos na Constituição Federal para todos os indivíduos de uma nação sem distinção de raça, cor ou etnia;

Já o **Direito à moradia**, consiste em assegurar o direito a qualquer indivíduo de se habitar dignamente em qualquer lugar do mundo, de ter um lar, uma moradia.

Inicialmente, podemos conceituar esses institutos, mas a discussão gira em torno do reconhecimento desses conceitos, tanto no plano internacional e constitucional, mesmo que as constituições não sejam as mesmas, vários outros países garantem o direito à moradia, fazendo disso um direito humano de ordem universal. Existem dados da Declaração Universal dos Direitos Humanos de que no processo de reconhecimento do ordenamento jurídico positivo desse direito fundamental à moradia, verifica-se os direitos de

ordem econômica ou direitos econômicos, sociais e culturais, e dentre eles está o direito à moradia sob o termo “*habitação*”.

Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle<sup>8</sup>.

Nesse diapasão, foi reconhecido o direito à habitação, ou direito à moradia como um dos elementos essenciais capazes de assegurar um padrão de vida adequado, que respeite o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e o princípio da igualdade de forma ampla e universal, por ter sido objeto de discussão de diversos pactos, tratados e documentos internacionais.

A proteção ao bem de família consiste na garantia de moradia tanto àqueles que se encontram em situação vulnerável na sociedade quanto daqueles que não sofrem essa vulnerabilidade, sendo um direito fundamental garantido de ordem universal, para todos. Com isso, valendo-se da Constituição Federal como uma estrutura fundamental e basilar para as normas, temos que colocar o princípio da dignidade da pessoa humana como ponto essencial de discussão desse trabalho, pois, deve ser garantido ao devedor do caso um patrimônio mínimo que possa trazer segurança à família quando se encontram em situações de vulnerabilidade.

Sendo assim, podemos ver que a aplicação desses preceitos básicos presentes no texto constitucional não podem ser afastados, pelo fato de serem “um conceito com várias perspectivas, que está presente na religião, na filosofia, na política e inclusive, no direito” vejamos que esses princípios são de grande importância e que englobam quase tudo da vida natural do indivíduo.

---

<sup>8</sup> Brasil, Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948.

Com isso, a seguir, podemos trazer alguns conceitos e princípios básicos presentes em nossa constituição, que defendem a dignidade individual do ser, a igualdade, a solidariedade e o direito de se ter condições mínimas para sua existência, o que pode ser traduzido no direito à moradia, garantindo a todos um teto para sua sobrevivência, que são:

- a) O princípio da **dignidade da pessoa humana** é tido como um “superprincípio” por possuir uma estreita relação com o direito civil e com a proteção dos direitos individuais<sup>9</sup>, vem previsto no artigo 1º, inciso III da Constituição Federal e constitui um dos fundamentos do estado democrático de direito, é inerente a todas as pessoas, e por isso se classifica como um direito de ordem universal, pois, este trata da dignidade individual e concreta de cada um abrangendo uma diversidade de valores existentes em nossa sociedade, a dignidade da pessoa humana pressupõe a autonomia vital da pessoa, a sua autodeterminação relativamente ao estado, às demais entidades públicas e às outras pessoas<sup>10</sup>.
- b) O princípio da **isonomia** consiste em tratar igualmente os iguais e desigualmente os desiguais, na exata medida de suas desigualdades, ou seja, todas as pessoas são regidas pelas mesmas regras, é a igualdade entre todos, independente de classe ou gênero.
- c) A **solidariedade social** é a ação ou princípio moral que se traduz no modo altruísta de levar a vida e de tratar os demais indivíduos da sociedade, aqui nasce o argumento da impossibilidade de disponibilização voluntária do bem de família pelo fiador, medida resguardada pela constituição, mas nem sempre respeitada pelo ordenamento jurídico.
- d) Por fim, temos a **teoria do mínimo existencial** que nada mais é do que a concretização do princípio da dignidade da pessoa humana, visto que, é uma teoria que garante o mínimo necessário à existência do indivíduo e constitui um direito fundamental que está vinculado aos direitos sociais previstos no artigo 6º da Constituição Federal.

---

<sup>9</sup> TARTUCE, Flávio, São Paulo: Ed. Método, 2016, p. 60.

<sup>10</sup> MIRANDA, Jorge. Manual de Direito Constitucional. Coimbra: Coimbra Ed, 1990.

Para concluir a reflexão sob o enfoque da análise Constitucional construída no decorrer da elaboração deste trabalho, é necessário explicar o princípio da igualdade relacionando-o ao direito à moradia, com isso podemos nos questionar, será que umas pessoas possuem mais direito que outras? É evidentemente que não, por isso, um dos suportes legais usado pelo Superior Tribunal de Justiça é de que se o credor tem direito a uma moradia digna, o devedor deverá ser tratado da mesma forma, conforme ensina Nelson Nery Junior ao dizer que dar tratamento isonômico às partes significa tratar igualmente os iguais e desigualmente os desiguais, na exata medida de suas desigualdades<sup>11</sup>.

Como dito, alguns direitos são tidos como formalmente fundamentais em decorrência da opção feita pelo constituinte originário, no caso do Brasil, essa opção figura no Título II da Constituição. Apesar disso, ficou registrado que é possível identificar outros direitos também fundamentais esparsos ao longo do texto constitucional, ou constantes de diplomas internacionais firmados pelo Brasil. Essa identificação decorre, sobretudo, do reconhecimento de que é na dignidade da pessoa humana que reside o fundamento primeiro de um conceito material de direitos fundamentais. Embora nem todos os direitos fundamentais do Título II da Constituição decorram diretamente do referido princípio, é preciso destacar que há, ao menos, uma variação de intensidade do vínculo entre a dignidade e tais direitos.

Tem-se com isso que o direito à moradia possui uma dupla dimensão, portanto é preciso destacar que os direitos fundamentais compreendem um complexo de direitos e deveres, positivas e negativas, entendimento esse que é adotado por vários doutrinadores, principalmente por Antônio Augusto Cançado Trindade, para ele, “pensar de maneira divergente se traduziria no favorecimento do surgimento de estados que negligenciem alguns direitos tidos como fundamentais”.

Feita essa relação com os direitos fundamentais e o direito à moradia, podemos trazer à discussão o bem de família e o que se considera

---

<sup>11</sup> NERY JUNIOR, Nelson, “Princípios do Processo Civil na Constituição Federal”, 1999, p. 42.

como o mínimo existencial, entende-se como bem de família “uma porção de bens definidos que a lei ampara e resguarda em prol da família e da permanência do lar, estabelecendo a seu respeito a impenhorabilidade limitada e uma inalienabilidade relativa”, como bem ensina Álvaro Azevedo.

A teoria do mínimo existencial é trazida para a nossa análise, ajustando-se à tese de que todo indivíduo deve ter acesso a certas condições mínimas para que possa desfrutar de uma vida digna, o mínimo existencial consiste unicamente num direito fundamental que encontra suporte no princípio da dignidade da pessoa humana e se relaciona ao bem de família e reafirma o direito à moradia.

O bem de família é como um conceito materializado do patrimônio mínimo, porque é utilizado para sustentar a existência de caminhos jurídicos a fim de apoiar a proteção de um patrimônio mínimo, que pode ser relacionado diretamente à teoria do mínimo existencial. Essa destinação está em concordância com a proteção especial dada à família consistente em atribuir um patrimônio especial amparado por um benefício de natureza econômica, com escopo de garantia à sobrevivência familiar em seu conceito mais simples e humilde. Assim podemos concluir que o Direito Constitucional é extremamente afetado quando se decide que é possível a penhora do bem de família de qualquer indivíduo sob a égide dos direitos fundamentais.

Concluindo essa problemática sobre normas grandeza constitucional ao tratar do tema, podemos dizer que elas não se divergem, apenas se complementam no sentido de defender a impenhorabilidade do bem de família do fiador, garantindo a ele a proteção ao bem de família, a dignidade como pessoa humana e confirmando a igualdade perante outros indivíduos.

## **5. LEI Nº 8.009: LEI DA IMPENHORABILIDADE**

O presente trabalho buscou fazer uma análise sobre a possibilidade de constrição judicial (penhora) do bem de família do fiador dado em garantia em favor de terceiro, e agora, para encerrar essa discussão vamos analisar a possibilidade da penhora de acordo com a aplicação da Lei 8.009/1990.

Para começar, iremos direcionar esse estudo à hipótese do artigo 3º inciso VII, quando o imóvel é oferecido de forma voluntária em obrigação decorrente de fiança concedida nos contratos de locação. Nasce aqui o argumento de que as ações voluntárias dos indivíduos não podem se sobrepor aos direitos fundamentais, podendo ser arguida uma certa forma de inconstitucionalidade desse dispositivo.

Por outro lado, o Supremo Tribunal Federal, em seu entendimento considerou a constitucionalidade do artigo 3º, inciso VII, dizendo que esse dispositivo não se contrasta ao direito social à moradia, acrescenta ainda, como sendo possível analisar essa harmonização da norma feita pelos ministros sem descaracterizar essa proteção dada ao bem de família.

Podemos ver que essa discussão gira em torno especificamente desse dispositivo em específico, visto que, prevê possibilidade de penhora do bem de família apenas para as hipóteses em que ocorre o oferecimento voluntário do bem de família do fiador em detrimento do adimplemento de uma obrigação por terceiro em contrato de locação, sendo esse o caso mais comum e que gera grande dúvida em nosso ordenamento jurídico.

Com isso, o objetivo aqui é de traçar uma discussão sobre a possibilidade ou não da aplicação do artigo 3º, inciso VII da Lei 8.009/1990, que excepcionou a impenhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação, não vamos fazer aqui uma análise a fim de se esgotar essa problemática sobre o tema, mas tão somente de agregar uma análise sobre a importância de se preservar o direito à moradia e da necessidade de se garantir às pessoas um mínimo de patrimônio com o intuito de se resguardar o mínimo existencial de cada indivíduo, sob um ponto de vista pessoal.

**Art. 3º:** A impenhorabilidade é oponible 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 (...) <sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Artigo 3º, inciso VII da Lei 8.009/1990

Para finalizar essa discussão e contribuir minimamente com o meu ponto de vista, o tratamento dado tanto pelo artigo 3º, inciso VII da Lei 8.009 de 1990 quanto pelos tribunais é manifestamente inconstitucional, visto que, ao possibilitar a penhora no caso em questão, das obrigações de fiança decorrentes do contrato de locação, mostrou-se uma afronta aos princípios da Constituição Federal, como o da isonomia e o da dignidade da pessoa humana, que são amplamente discutidos no decorrer deste trabalho e diretamente relacionados ao direito à moradia.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Concluindo, os argumentos dos ministros causam, a meu ver, uma insegurança indireta, pois desrespeitam e deixam de aplicar alguns princípios constitucionais, e asseveram ainda que não há que se falar nessa relação com os direitos fundamentais de habitação e do mínimo existencial, mas tão somente em preservar o equilíbrio das relações econômicas.

Atualmente, de acordo com maior parte da doutrina, vislumbram-se inúmeras discussões em torno da possibilidade de renúncia à regra da impenhorabilidade do bem de família, principalmente diante do fato de que alguns devedores e fiadores oferecem o bem de família em garantia de dívidas, em processos executórios, seja no ato da penhora, seja em transação homologada em juízo.

De acordo com alguns juristas e doutrinadores, em que incidam as mais respeitáveis opiniões nesse sentido, entendem não ser possível a renúncia ao direito de impenhorabilidade do bem de família, por se tratar de norma de ordem pública e, portanto, torna-se, na hipótese em questão, indisponível a violação desse direito. Para embasar a tese trazida pela doutrina, tem-se, a opinião dos mais ilustres doutrinadores brasileiros, que determinam quatro requisitos para que um ato jurídico seja válido, quais sejam, o sujeito deve ser capaz, o objeto possível, o motivo lícito e a forma deve ser prescrita ou não defesa em lei.

Portanto, não é válida a renúncia de direitos previstos na constituição, abrangido por princípios e por teorias que visam proteger o bem estar do individuo, garantindo um patrimônio mínimo para seu sustento, um direito à moradia para si e sua família, e uma dignidade que deve ser oportunizada a todos que vivem em nossa sociedade, sendo assim, continuar possibilitando a penhora do bem de família do fiador, mesmo que este seja seu único bem gera uma grande desigualdade e desequilíbrio com base nas normas de grandeza constitucional que possuem como objetivo a proteção desses indivíduos.

## 7. BIBLIOGRAFIA

AZEVEDO, Álvaro. Bem de família: comentários à Lei 8.009/1990. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002

BRASIL, Lei nº 8.009/1990

BRASIL, Recurso Extraordinário, 407.688 /AC, 2012.

BRASIL, Recurso Extraordinário, 605.709 /SP, 2018.

BRASIL, Recurso Extraordinário, 612.360 /SP, 2010.

CHATER, Priscila – “Afinal, o bem de família do fiador na locação é passível de penhora?”, disponível em [www.migalhas.com.br/depeso/285959/afinal-o-bem-de-familia-do-fiador-na-locacao-e-passivel-de-penhora](http://www.migalhas.com.br/depeso/285959/afinal-o-bem-de-familia-do-fiador-na-locacao-e-passivel-de-penhora), acesso em 04 de set de 2020.

FIÚZA, César. Novo Direito Civil. Belo Horizonte: 7ª Edição. Del Rey, 2003.

FORNACIARI JÚNIOR, Clito. Penhora sobre bem do fiador de locação. In: TUCCI, José Rogério Cruz e a penhora e o bem de família do fiador da locação. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais, 2003.

GOMES, Orlando. Contratos. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil esquematizado, São Paulo: Ed. Saraiva 2016.

MIRANDA, Jorge. Manual de Direito Constitucional. Coimbra: Coimbra Ed, 1990.

NERY JUNIOR, Nelson. Princípios do Processo Civil na Constituição Federal, LUGAR: Revista dos Tribunais, 1999.

OLIVEIRA, João Daniel – “Inviabilidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação ante o direito civil constitucional”, disponível em [www.jus.com.br/artigos/76931/inviabilidade-da-penhora-do-bem-de-familia-do-fiador-de-contrato-de-locacao-ante-o-direito-civil-constitucional](http://www.jus.com.br/artigos/76931/inviabilidade-da-penhora-do-bem-de-familia-do-fiador-de-contrato-de-locacao-ante-o-direito-civil-constitucional), acesso em 04 de set de 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Rio de Janeiro: 19ª Edição. Vol I. Ed. Forense, 1998.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. São Paulo: Ed. Método, 2016.

VENOSA, Sílvio Salvo. Novo Código Civil – Texto Comparado, SÃO PAULO: ATLAS, 2004.