

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E APLICADAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO**

DEBORAH SANTOS SILVA GUIMARÃES

**A PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR EM
CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL: UMA
ANÁLISE DA DECISÃO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL SOBRE
O TEMA 1127**

São Cristóvão

2026

DEBORAH SANTOS SILVA GUIMARÃES

**A PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR EM
CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL: UMA
ANÁLISE DA DECISÃO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL SOBRE
O TEMA 1127**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito à conclusão
do Curso de Direito na Universidade
Federal de Sergipe.

Orientador: Prof. Dr. Lucas Gonçalves da
Silva.

São Cristóvão

2026

Dedico esse trabalho aos meus pais e irmãos, por todo apoio incondicional durante a jornada trilhada.

RESUMO

O presente trabalho analisa a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário nº 1.307.334 (Tema 1127 da repercussão geral), que fixou a tese pela constitucionalidade da penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial. A pesquisa parte da reconstrução dogmática do instituto do bem de família, da disciplina jurídica da fiança e dos fundamentos constitucionais envolvidos, especialmente o direito à moradia, a dignidade da pessoa humana, a autonomia privada e a livre iniciativa. Em seguida, examina-se de forma detalhada o acórdão, com a exposição dos fundamentos da corrente majoritária e da divergência, evidenciando as distintas concepções adotadas acerca da eficácia dos direitos fundamentais nas relações privadas e da técnica de ponderação constitucional. Por fim, realiza-se confronto analítico entre as posições apresentadas, destacando os principais eixos de tensão do julgamento. Trata-se de pesquisa de natureza dogmático-jurisprudencial, com abordagem qualitativa e método analítico-dedutivo, fundamentada em revisão bibliográfica e exame do precedente sob a perspectiva constitucional.

Palavras-chave: bem de família; fiança; direito à moradia; livre iniciativa; Supremo Tribunal Federal.”

ABSTRACT

This study analyzes the decision rendered by the Brazilian Supreme Federal Court in Extraordinary Appeal No. 1,307,334 (General Repercussion Theme 1127), which established the constitutionality of the attachment of a family homestead belonging to a guarantor in lease agreements, whether residential or commercial. The research begins with a doctrinal reconstruction of the legal institute of the family homestead, the legal framework of suretyship, and the constitutional principles involved, particularly the right to housing, human dignity, private autonomy, and free enterprise. It then examines the judgment in detail, presenting the reasoning adopted by both the majority and dissenting opinions, highlighting the different conceptions regarding the horizontal effect of fundamental rights and the use of constitutional balancing. Finally, it provides an analytical comparison of the positions presented, identifying the main axes of tension underlying the decision. This is a doctrinal and jurisprudential study, developed through a qualitative and analytical-deductive method, based on bibliographic review and constitutional analysis of the precedent.

Keywords: family homestead; suretyship; right to housing; free enterprise; Brazilian Supreme Federal Court.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	08
1 O BEM DE FAMÍLIA, A FIANÇA E A PROTEÇÃO LEGAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	11
1.1 O instituto do bem de família.....	11
1.1.1 Origem histórica e evolução legislativa.....	11
1.1.2 As modalidades de bem de família no ordenamento brasileiro..	12
1.1.3 Constitucionalização do instituto e a proteção da dignidade humana.....	13
1.1.4 A função social e existencial da moradia.....	13
1.2 A Lei nº 8.009/1990 e as hipóteses de exceção.....	14
1.2.1 Regra geral de impenhorabilidade e natureza jurídica da proteção.....	14
1.2.2 O caráter taxativo das exceções do art. 3º da Lei nº 8.009/1990.....	15
1.2.3 Fundamentos das principais exceções.....	16
1.2.4 O inciso VII: a fiança locatícia como hipótese excepcional.....	17
1.2.5 A impenhorabilidade como regra não absoluta.....	17
1.3 O contrato de fiança e sua incidência nas locações.....	18
1.3.1 Conceito e natureza jurídica da fiança.....	18
1.3.2 Extensão da responsabilidade do fiador.....	20
1.3.3 Benefício de ordem e cláusula de solidariedade.....	21
1.3.4 Sub-rogação e direito de regresso do fiador.....	23
1.3.5 A fiança no contrato de locação e sua centralidade prática.....	24
1.4 Fundamentos constitucionais aplicáveis às garantias locatícias.....	25
1.4.1 Dignidade da pessoa humana, mínimo existencial e direito à moradia.....	25
1.4.2 Autonomia privada e liberdade contratual.....	27
1.4.3 Ordem econômica, livre iniciativa e função das garantias locatícias.....	29

1.4.4	Proporcionalidade e técnica de ponderação.....	30
2	ANÁLISE DO ACÓRDÃO DO TEMA 1127.....	33
2.1	Contexto do caso e limitação da controvérsia.....	33
2.2	Fundamentos da corrente majoritária.....	34
2.2.1	Reconstrução histórica do direito à moradia e consolidação do Tema 295.....	34
2.2.2	Técnica legislativa e inexistência de distinção normativa.....	35
2.2.3	Autonomia privada, direito de propriedade e boa-fé objetiva.....	37
2.2.4	Livre iniciativa, racionalidade econômica e impactos sistêmicos da decisão.....	39
2.2.5	O princípio da isonomia sob a perspectiva da corrente majoritária.....	41
2.2.6	Proporcionalidade, razoabilidade e fixação da tese.....	43
2.3	Fundamentos da divergência.....	44
2.3.1	Delimitação do precedente e primazia do direito à moradia no voto do Ministro Edson Fachin.....	45
2.3.2	Força normativa da Constituição e limites à autonomia privada no voto da Ministra Cármen Lúcia.....	46
2.3.3	Vulnerabilidade do fiador e proteção da dignidade da família no voto do Ministro Ricardo Lewandowski.....	48
2.3.4	Proporcionalidade, eficácia imediata do art. 6º e proteção reforçada do mínimo existencial no voto da Ministra Rosa Weber.....	49
3	CONFRONTO ANALÍTICO ENTRE A CORRENTE MAJORITÁRIA E A DIVERGÊNCIA.....	51
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	56
	REFERÊNCIAS.....	60

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objeto a análise da penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação residencial ou comercial, a partir do julgamento do Recurso Extraordinário nº 1.307.334/SP, no qual o Supremo Tribunal Federal fixou a tese do Tema 1127 da repercussão geral. A controvérsia examinada pela Corte consistiu em definir se a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 — que autoriza a penhora do bem de família por obrigação decorrente de fiança em contrato de locação — seria constitucional também nas hipóteses de locação comercial, ou se a natureza não residencial do contrato justificaria tratamento diferenciado à luz do direito fundamental à moradia.

A temática insere-se em debate mais amplo acerca da tensão entre a proteção constitucional do mínimo existencial, especialmente o direito à moradia, e a preservação da autonomia privada e da livre iniciativa no âmbito das relações contratuais. A Lei nº 8.009/1990 estabeleceu, como regra, a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio da entidade familiar, consagrando mecanismo de tutela do patrimônio mínimo. Contudo, o próprio diploma legal previu exceções taxativas, dentre as quais se destaca a hipótese relativa à fiança locatícia, que historicamente gerou intensos debates doutrinários e jurisprudenciais.

O Supremo Tribunal Federal já havia reconhecido a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação residencial, no julgamento do Tema 295 da repercussão geral. Entretanto, a extensão desse entendimento às locações comerciais provocou divergência no próprio Tribunal, especialmente após o julgamento do RE 605.709/SP, em que se sustentou a necessidade de distinguir as hipóteses. A definição da controvérsia no Tema 1127 revelou não apenas dissenso interpretativo quanto ao alcance da norma infraconstitucional, mas diferentes concepções acerca da densidade normativa do direito à moradia e do papel da jurisdição constitucional na mediação entre valores existenciais e interesses econômicos.

O problema de pesquisa que orienta este trabalho consiste em investigar se a aplicação indistinta da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 às locações residenciais e comerciais harmoniza-se com a Constituição Federal de 1988, especialmente com o direito social à moradia, a dignidade da pessoa humana, a autonomia privada e a livre iniciativa. Busca-se compreender quais fundamentos

constitucionais sustentaram a decisão majoritária e quais argumentos estruturaram a divergência, examinando a coerência interna de cada posição.

A justificativa do estudo reside na relevância prática e teórica da matéria. No plano prático, a fiança constitui uma das garantias mais utilizadas no mercado locatício brasileiro, especialmente em contratos comerciais, nos quais frequentemente os próprios sócios da empresa locatária figuram como fiadores. A definição acerca da penhorabilidade do bem de família impacta diretamente a dinâmica das relações locatícias, a distribuição de riscos contratuais e o acesso à atividade empresarial. No plano teórico, o tema coloca em evidência a tensão estrutural entre direitos fundamentais sociais e princípios da ordem econômica, exigindo reflexão sobre os limites da autonomia privada e a extensão da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

O objetivo geral do trabalho é analisar criticamente o julgamento do Tema 1127, identificando os fundamentos constitucionais que embasaram a posição majoritária e a divergência, bem como os modelos de ponderação adotados pelo Supremo Tribunal Federal. Como objetivos específicos, pretende-se: (i) examinar o regime jurídico do bem de família e da fiança no ordenamento brasileiro; (ii) contextualizar os fundamentos constitucionais relacionados à proteção da moradia, à autonomia privada e à livre iniciativa; (iii) reconstruir os argumentos desenvolvidos no acórdão do RE 1.307.334/SP; e (iv) realizar confronto analítico entre as correntes formadas no julgamento, evidenciando suas premissas teóricas e implicações sistêmicas.

A metodologia empregada é de natureza dogmático-jurisprudencial, com abordagem qualitativa e método analítico-dedutivo. O trabalho baseia-se na análise da legislação pertinente, na revisão da doutrina civil e constitucional contemporânea e no exame detalhado do acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 1127. A pesquisa é predominantemente bibliográfica e jurisprudencial, sem utilização de levantamento empírico ou coleta de dados estatísticos próprios, concentrando-se na reconstrução argumentativa das posições jurídicas envolvidas.

A estrutura do trabalho foi organizada de modo a permitir progressiva aproximação do problema central. No primeiro capítulo, examina-se o instituto do bem de família, sua evolução histórica, modalidades e fundamentos constitucionais, bem como o regime jurídico da fiança e sua incidência nas locações imobiliárias. No segundo capítulo, desenvolve-se a análise do acórdão do Tema 1127, com exposição sistemática dos fundamentos da corrente majoritária e dos votos divergentes. No

terceiro capítulo, procede-se ao confronto analítico entre as posições adotadas, destacando os principais eixos de tensão constitucional evidenciados no julgamento. Por fim, apresentam-se as considerações finais, nas quais se sintetizam os resultados obtidos a partir da investigação realizada.

A análise do Tema 1127 revela que a controvérsia ultrapassa a interpretação literal de dispositivo legal específico, projetando-se sobre a própria compreensão do papel do Supremo Tribunal Federal na concretização dos direitos fundamentais e na preservação da ordem econômica. Ao enfrentar a colisão entre a proteção do patrimônio mínimo do fiador e a funcionalidade das garantias locatícias, a Corte foi instada a definir os contornos da ponderação entre dignidade humana, autonomia privada e livre iniciativa. É nesse contexto que se insere a presente investigação, que busca contribuir para a reflexão crítica acerca dos limites constitucionais das garantias fidejussórias no direito brasileiro contemporâneo.

1 O BEM DE FAMÍLIA, A FIANÇA E A PROTEÇÃO LEGAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

1.1 O instituto do bem de família

O bem de família ocupa posição central no sistema jurídico brasileiro como mecanismo de proteção patrimonial voltado à salvaguarda da moradia e à concretização da dignidade da pessoa humana. Embora tradicionalmente situado no âmbito do direito civil, sua compreensão contemporânea demanda leitura constitucionalizada, sobretudo após a incorporação do direito à moradia ao rol dos direitos sociais previstos no art. 6º da Constituição Federal. O instituto deixa de ser percebido apenas como técnica patrimonial e passa a ser interpretado como instrumento de tutela de valores fundamentais.

Sob perspectiva conceitual clássica, o bem de família pode ser compreendido como a afetação de determinado bem a uma finalidade específica de proteção residencial. Caio Mário da Silva Pereira (2004) o descreve como forma de destinação especial de bens à residência da família, conferindo-lhes impenhorabilidade em relação a dívidas posteriores à sua instituição, ressalvadas as hipóteses legais. A finalidade essencial do instituto consiste em assegurar que o imóvel destinado à moradia não seja atingido por execuções patrimoniais capazes de comprometer a estabilidade e a subsistência do núcleo familiar.

Em linha semelhante, Álvaro Villaça Azevedo (1999) sustenta que o bem de família representa instrumento destinado a garantir à entidade familiar um verdadeiro asilo jurídico, tornando o imóvel residencial impenhorável enquanto subsistir a estrutura familiar protegida. A tutela conferida pelo ordenamento não recai apenas sobre a propriedade em sua dimensão econômica, mas sobre a função existencial desempenhada pelo imóvel como espaço de moradia e desenvolvimento da vida privada.

1.1.1 Origem histórica e evolução legislativa

A origem do instituto remonta ao século XIX, nos Estados Unidos, mais precisamente ao Estado do Texas, que, em 1839, editou legislação destinada a proteger pequenas propriedades residenciais contra execuções decorrentes de crises

econômicas. A experiência do chamado *homestead* consolidou a ideia de que determinados bens deveriam ser resguardados para garantir estabilidade social e familiar, evitando que dificuldades financeiras resultassem na perda da moradia (GONÇALVES, 2022; TARTUCE, 2025).

No Brasil, o bem de família foi inicialmente incorporado ao Código Civil de 1916, nos arts. 70 a 73, inseridos na Parte Geral, no Livro “Dos Bens”. Posteriormente, o Decreto-Lei n. 3.200/1941 regulamentou a matéria e fixou limites de valor, os quais foram posteriormente afastados pela Lei n. 6.742/1979. O Código Civil de 2002, por sua vez, deslocou o instituto para o Livro de Direito de Família (arts. 1.711 a 1.722), reforçando sua vinculação à proteção do núcleo familiar (GONÇALVES, 2022).

A transformação mais significativa, contudo, ocorreu com a promulgação da Lei n. 8.009/1990, que instituiu o chamado bem de família legal. A partir desse diploma, a proteção da moradia foi ampliada de maneira substancial, tornando o imóvel residencial impenhorável independentemente de qualquer ato constitutivo formal.

1.1.2 As modalidades de bem de família no ordenamento brasileiro

Atualmente coexistem no sistema jurídico brasileiro duas modalidades de bem de família: o voluntário (ou convencional) e o legal.

O bem de família voluntário encontra disciplina nos arts. 1.711 a 1.722 do Código Civil. Pode ser instituído pelos cônjuges, pela entidade familiar ou por terceiro, mediante escritura pública ou testamento, desde que observado o limite de um terço do patrimônio líquido do instituidor (art. 1.711 do CC). Sua eficácia depende de registro no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.714 do CC), e sua impenhorabilidade tem caráter relativo, alcançando apenas dívidas posteriores à sua constituição (GONÇALVES, 2022).

O bem de família legal, por sua vez, decorre diretamente da Lei n. 8.009/1990 e independe de qualquer ato formal de instituição. Nos termos do art. 1º desse diploma, o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é impenhorável e não responde por dívidas civis, comerciais, fiscais ou de outra natureza, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei. Trata-se de norma de ordem pública, instituída pelo próprio Estado, voltada à proteção automática da moradia (TARTUCE, 2025).

A jurisprudência consolidou entendimento no sentido de que ambas as modalidades coexistem harmonicamente, sendo o bem de família legal mais amplo e automático, enquanto o voluntário depende de ato constitutivo formal e está sujeito a limites específicos. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça reconhece que a proteção conferida pela Lei n. 8.009/1990 possui caráter amplo e independe de registro, convivendo com a modalidade voluntária prevista no Código Civil (STJ, Jurisprudência em Teses, Edição 200, Tese 3).

1.1.3 Constitucionalização do instituto e a proteção da dignidade humana

A compreensão atual do bem de família está diretamente ligada ao processo de constitucionalização do direito civil. Com a Constituição de 1988 — especialmente a partir da dignidade da pessoa humana como fundamento da República (art. 1º, III) e do reconhecimento da moradia como direito social (art. 6º) — o instituto passou a ser interpretado à luz de valores constitucionais, e não apenas como mecanismo técnico de limitação patrimonial.

Nesse contexto, Flávio Tartuce (2025) afirma que o bem de família legal representa concretização do direito fundamental à moradia e expressão do movimento de personalização do direito privado. O patrimônio deixa de ser visto exclusivamente como conjunto de bens com valor econômico e passa a ser compreendido como base material necessária para uma vida digna.

Luiz Edson Fachin (2001), ao desenvolver a teoria do patrimônio mínimo, reforça essa perspectiva ao sustentar que o ordenamento deve assegurar à pessoa um núcleo patrimonial indispensável à sua subsistência e autonomia. A responsabilidade patrimonial encontra limite quando a execução compromete esse mínimo existencial, razão pela qual a impenhorabilidade do bem de família se insere nesse campo de proteção.

A mesma orientação foi acolhida pelo Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer que a proteção da Lei n. 8.009/1990 não se restringe à família tradicional, estendendo-se também à pessoa solteira, separada ou viúva (STJ, Súmula 364). O bem de família, assim, protege a pessoa em sua dimensão existencial, e não apenas a estrutura familiar formal.

1.1.4 A função social e existencial da moradia

A moradia, enquanto bem juridicamente protegido, ultrapassa a dimensão puramente patrimonial. Não se trata apenas de um bem econômico, mas do espaço em que se desenvolvem a vida privada, os vínculos afetivos e a própria construção da personalidade. É nesse ambiente que a autonomia individual se concretiza no cotidiano. Essa dimensão existencial explica por que o imóvel residencial recebe tutela diferenciada no ordenamento.

Nessa perspectiva, o bem de família funciona como mecanismo de equilíbrio entre a responsabilidade patrimonial do devedor e a necessidade de resguardar um núcleo mínimo de proteção à pessoa. A impenhorabilidade não constitui privilégio arbitrário, mas instrumento destinado a evitar que a execução comprometa condições básicas de existência.

Assim, especialmente na modalidade legal, o bem de família representa técnica de limitação da responsabilidade patrimonial orientada pela centralidade da pessoa no sistema jurídico. O instituto revela, portanto, um dos exemplos mais claros da influência constitucional sobre o direito civil contemporâneo.

1.2 A Lei nº 8.009/1990 e as hipóteses de exceção

1.2.1 Regra geral de impenhorabilidade e natureza jurídica da proteção

A Lei nº 8.009/1990 consolidou, no plano infraconstitucional, a proteção automática da moradia ao dispor, em seu art. 1º, que “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, salvo nas hipóteses previstas nesta Lei”. A partir dessa previsão, a impenhorabilidade passa a constituir a regra geral, admitindo-se restrições apenas nas situações expressamente previstas pelo legislador.

A natureza dessa proteção é de ordem pública. Sua finalidade ultrapassa a mera preservação de um bem patrimonial e se conecta à tutela de valores existenciais. Tartuce (2025) observa que a Lei nº 8.009/1990 representa forma concreta de efetivação do direito fundamental à moradia e da dignidade da pessoa humana, inserindo-se no movimento de constitucionalização do Direito Civil, no qual o patrimônio passa a ser condicionado por limites voltados à proteção da pessoa.

A jurisprudência firmou entendimento de que a impenhorabilidade pode ser reconhecida inclusive de ofício, justamente por se tratar de norma cogente. Ainda assim, à luz do art. 10 do Código de Processo Civil de 2015, deve-se assegurar o contraditório prévio antes da decisão, evitando decisões-surpresa e preservando a regularidade do procedimento (TARTUCE, 2025).

Gonçalves (2022) destaca que a proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990 independe de qualquer ato constitutivo ou registro imobiliário, o que a distingue do bem de família voluntário previsto no Código Civil. O legislador optou por instituir uma salvaguarda automática da moradia, impondo-a como limite geral à responsabilidade patrimonial.

Em suma, a Lei nº 8.009/1990 estabelece como regra a impenhorabilidade do imóvel residencial, concebendo-o como núcleo patrimonial mínimo protegido contra atos de expropriação judicial, ressalvadas apenas as exceções expressamente previstas no próprio diploma legal.

1.2.2 O caráter taxativo das exceções do art. 3º da Lei nº 8.009/1990

A impenhorabilidade do bem de família legal não possui caráter absoluto. O próprio legislador estabeleceu hipóteses específicas em que a proteção pode ser afastada, todas elencadas no art. 3º da Lei nº 8.009/1990.

A doutrina é firme ao reconhecer que tais exceções constituem rol taxativo (*numerus clausus*), não admitindo interpretação extensiva que amplie as hipóteses de penhora. Gonçalves (2022) destaca que qualquer ampliação por via hermenêutica comprometeria a própria razão de ser do instituto, que visa assegurar condições mínimas de existência.

Tartuce (2025), ao comentar o dispositivo, enfatiza que as exceções devem ser interpretadas restritivamente, por se tratarem de limitações à regra legal de proteção da moradia, vinculada a valores constitucionais. A regra é a proteção; a penhora é exceção.

O art. 3º da Lei nº 8.009/1990 prevê, expressamente, as seguintes hipóteses:

- a) dívidas decorrentes de financiamento destinado à aquisição ou construção do próprio imóvel;
- b) crédito de pensão alimentícia;
- c) impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o próprio bem;

- d) execução de hipoteca oferecida pelo casal ou entidade familiar;
- e) imóvel adquirido com produto de crime ou para cumprimento de sentença penal condenatória;
- f) obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Cada uma dessas exceções revela justificativa própria, normalmente vinculada à origem da dívida ou à prevalência de outro interesse juridicamente qualificado, como o crédito alimentar, a tutela do crédito vinculado ao próprio bem ou a garantia de operações que viabilizam a dinâmica contratual.

1.2.3 Fundamentos das principais exceções

No caso do financiamento destinado à aquisição ou construção do próprio imóvel (art. 3º, II), a justificativa reside no vínculo direto entre a dívida e o bem protegido. O Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido que seria incoerente permitir que o devedor invoque a impenhorabilidade justamente para descumprir obrigação assumida para viabilizar a própria moradia (TARTUCE, 2025).

Em relação à pensão alimentícia (art. 3º, III), a prevalência decorre da natureza existencial do crédito alimentar. Gonçalves (2022) observa que a necessidade de subsistência do credor pode se sobrepor à proteção patrimonial do devedor, sobretudo quando estão em jogo direitos fundamentais de terceiros.

A cobrança de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (art. 3º, IV) encontra fundamento no fato de que se trata de encargos diretamente vinculados ao próprio bem. Por estarem associados à sua titularidade e manutenção, tais débitos não podem ser afastados pela regra de impenhorabilidade.

No tocante à execução de hipoteca (art. 3º, V), a justificativa está na manifestação prévia de vontade do proprietário que ofereceu o imóvel como garantia real. Ainda assim, a jurisprudência tem admitido relativizações quando demonstrado que a constituição da hipoteca não trouxe benefício à entidade familiar ou implicou prejuízo desproporcional (TARTUCE, 2025).

A hipótese de imóvel adquirido com produto de crime ou destinado ao cumprimento de sentença penal condenatória (art. 3º, VI) relaciona-se à necessidade de impedir que a proteção legal sirva de escudo a situações ilícitas. Parte da jurisprudência exige, contudo, decisão penal transitada em julgado, a fim de evitar ampliação indevida da exceção (TARTUCE, 2025).

Essas hipóteses evidenciam que o legislador buscou harmonizar a tutela da moradia com outros interesses juridicamente relevantes, estabelecendo limites objetivos e previamente definidos à proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990.

1.2.4 O inciso VII: a fiança locatícia como hipótese excepcional

A exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 — introduzida pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) — autoriza a penhora do bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação. Entre as hipóteses elencadas no art. 3º, trata-se da que suscita maior debate interpretativo, pois permite que a moradia do garantidor responda por dívida assumida em favor de terceiro.

Diferentemente das demais exceções, cuja justificativa decorre da própria origem da obrigação (como no financiamento do imóvel) ou da prevalência de outro direito fundamental (como nos alimentos), a fiança envolve obrigação assumida voluntariamente pelo fiador. É precisamente essa voluntariedade que se coloca em debate, questionando-se se a livre assunção da garantia é suficiente, por si só, para legitimar a sujeição do único imóvel residencial à execução.

A constitucionalidade do dispositivo foi objeto de debates não só na doutrina como também na jurisprudência, tendo o Supremo Tribunal Federal afirmado sua compatibilidade com a Constituição. A Corte reconheceu que a garantia locatícia desempenha papel relevante na dinâmica do mercado e que a assunção da fiança decorre de ato de autonomia privada (RE 407.688/SP; RE 1.307.334/SP, Tema 1127).

Ainda assim, a permanência dessa exceção no sistema evidencia um ponto sensível do instituto do bem de família: a coexistência entre a proteção do patrimônio mínimo e a função econômica das garantias contratuais.

1.2.5 A impenhorabilidade como regra não absoluta

A análise das exceções previstas no art. 3º da Lei nº 8.009/1990 evidencia que a impenhorabilidade do bem de família legal não possui caráter absoluto, embora se estabeleça como regra geral do sistema. A doutrina reconhece o caráter taxativo dessas hipóteses, vedando ampliações interpretativas que comprometam a finalidade protetiva do instituto (GONÇALVES, 2022). Ainda assim, o próprio desenho normativo da lei revela clara opção legislativa pela centralidade da tutela da moradia,

estruturando um regime de proteção prioritária que admite restrições apenas em situações expressamente delimitadas e justificadas.

Desse modo, o ordenamento brasileiro adota modelo de proteção qualificada da moradia, orientado pelos valores constitucionais da dignidade da pessoa humana e do direito social à moradia (art. 1º, III, e art. 6º da CF). A responsabilização patrimonial não é excluída, mas deve ocorrer dentro das balizas fixadas pelo legislador, de forma a evitar o esvaziamento do núcleo existencial protegido. É precisamente nessa zona de equilíbrio que se coloca a necessidade de compatibilizar a proteção da moradia com interesses econômicos decorrentes das relações contratuais, tema que será examinado em momento oportuno.

1.3 O contrato de fiança e sua incidência nas locações

1.3.1 Conceito e natureza jurídica da fiança

A fiança é modalidade típica de garantia pessoal (ou fidejussória), por meio da qual um terceiro — o fiador — assume perante o credor a responsabilidade pelo cumprimento de obrigação contraída por outra pessoa, caso esta não a satisfaça. Nos termos do art. 818 do Código Civil, trata-se do contrato pelo qual alguém garante ao credor o pagamento da dívida assumida pelo devedor.

No sistema jurídico brasileiro, as garantias podem ser reais ou pessoais. Nas garantias reais, um bem específico assegura o cumprimento da obrigação (como ocorre na hipoteca, no penhor ou na anticrese), vinculando determinado patrimônio à satisfação do crédito. Já na garantia pessoal, como na fiança, não há afetação de bem específico, mas ampliação do patrimônio responsável pela dívida, pois o fiador passa a integrar o polo passivo da relação obrigacional sob o aspecto patrimonial. Nesse sentido, Sílvio de Salvo Venosa (2023) esclarece que a fiança é espécie do gênero caução, fundada na confiança depositada no garante. Afirma o autor:

“Pelo contrato de fiança estabelece-se obrigação acessória de garantia ao cumprimento de outra obrigação. [...] Na fiança existe a responsabilidade mas não existe o débito. O fiador garante o débito de outrem, colocando seu patrimônio para lastrear a obrigação, o titular do débito garantido é um terceiro.” (VENOSA, 2023, p. 1384)

A própria origem etimológica do termo — derivada de *fidere*, confiar — evidencia o elemento de confiança que estrutura a garantia fidejussória. Embora tecnicamente estruturada como contrato acessório, a fiança conserva forte dimensão pessoal, razão pela qual é tradicionalmente classificada como contrato *intuitu personae*, considerando-se relevante a pessoa do fiador e sua idoneidade econômica.

Um ponto essencial para compreender a fiança é sua natureza acessória. Ela depende da existência de obrigação principal válida, seguindo-lhe o destino. Se a obrigação principal for nula ou anulada, a fiança também será atingida (TARTUCE, 2019). Essa relação decorre da regra segundo a qual o acessório segue o principal (*accessorium sequitur principale*). Ainda assim, a fiança possui autonomia estrutural: forma-se entre fiador e credor e pode, inclusive, ser estipulada sem o consentimento do devedor, conforme autoriza o art. 820 do Código Civil, evidenciando que o contrato de garantia não depende da participação do afiançado para sua validade.

Outro aspecto relevante é a distinção entre débito e responsabilidade. O fiador não é titular da dívida principal, mas assume responsabilidade patrimonial pelo inadimplemento. Como observa Venosa (2023), na fiança há responsabilidade sem que exista débito originário: o fiador não deve a prestação desde o início, mas responde por ela se o devedor não cumprir sua obrigação. A diferenciação é tecnicamente relevante, pois demonstra que o fiador não integra a relação obrigacional quanto ao dever primário de prestar, mas apenas quanto à sujeição patrimonial decorrente do descumprimento.

Tradicionalmente, classifica-se a fiança como contrato unilateral, pois gera obrigação apenas para o fiador. Parte da doutrina, contudo, a qualifica como bilateral imperfeito, tendo em vista que, uma vez paga a dívida, o fiador se sub-roga nos direitos do credor e adquire pretensão regressiva contra o devedor principal. Em regra, trata-se também de contrato gratuito, razão pela qual deve ser interpretado restritivamente, não se admitindo ampliação da responsabilidade do garante além dos limites expressamente pactuados.

O art. 819 do Código Civil exige que a fiança seja expressa e formalizada por escrito, não se admitindo sua presunção. A exigência de forma escrita reforça a proteção do fiador, impedindo que a obrigação de garantia seja ampliada por interpretação extensiva. Assim, na dúvida interpretativa, deve-se optar pela solução menos gravosa ao garante, em consonância com a orientação tradicional de interpretação restritiva dos contratos benéficos.

Embora aplicável a diversas situações contratuais — inclusive em obrigações de dar, fazer ou não fazer —, a fiança assume especial relevância nas locações imobiliárias, nas quais se consolidou como uma das garantias mais utilizadas. Nesse contexto, a discussão acerca da possibilidade de penhora do patrimônio do fiador — inclusive de seu imóvel residencial — desloca o debate do plano estritamente contratual para o campo constitucional, evidenciando que a fiança, embora estruturada como garantia privada, produz repercussões que ultrapassam a esfera negocial.

1.3.2 Extensão da responsabilidade do fiador

Se a fiança é contrato acessório, sua extensão não pode ser compreendida de forma dissociada da obrigação principal que garante. A responsabilidade do fiador nasce da dívida originária e nela encontra seu limite natural. O art. 823 do Código Civil dispõe que a fiança pode ser prestada por valor inferior ao da obrigação principal, mas não pode ultrapassá-la nem tornar-se mais onerosa do que o vínculo garantido. A norma reafirma o caráter instrumental da garantia e impede que o fiador seja colocado em situação mais gravosa que a do próprio devedor, entendimento consolidado pela doutrina civilista (VENOSA, 2023), segundo a qual a responsabilidade do garante acompanha a obrigação principal em sua medida e estrutura, podendo ser delimitada qualitativa ou quantitativamente por disposição expressa.

Na ausência de limitação contratual específica, a fiança abrange não apenas o valor principal da dívida, mas também seus acessórios, como juros, cláusula penal e despesas decorrentes da cobrança judicial, desde que o fiador seja regularmente citado para integrar a relação processual. A abrangência decorre da própria conformação jurídica da obrigação garantida e não de ampliação autônoma da responsabilidade do fiador (TARTUCE, 2019). Ainda assim, essa extensão não autoriza interpretação expansiva da garantia, mas apenas a incidência automática dos encargos que integram juridicamente o débito afiançado.

Nesse cenário, assume relevância a orientação segundo a qual a fiança deve ser interpretada restritivamente. Por se tratar, em regra, de contrato gratuito e fundado na confiança pessoal, não se admite ampliação implícita da responsabilidade do garante. Tartuce (2019) ressalta que, havendo dúvida quanto ao alcance da obrigação assumida, deve prevalecer a solução menos gravosa ao fiador. A extensão da

responsabilidade, portanto, decorre exclusivamente do que foi expressamente ajustado, vedando-se construções analógicas ampliativas.

A delimitação da responsabilidade envolve ainda o aspecto temporal da garantia. Em regra, a fiança subsiste dentro dos limites convencionados pelas partes, não se prorrogando automaticamente sem manifestação de vontade do fiador. No âmbito das locações, entretanto, a disciplina foi modificada pela Lei n.º 12.112/2009, que passou a admitir a prorrogação da garantia quando o contrato locatício se prolonga por prazo indeterminado, assegurando ao fiador a possibilidade de exoneração mediante notificação ao credor (TARTUCE, 2019). A solução busca equilibrar a proteção do garante com a estabilidade das relações locatícias.

Dessa forma, a extensão da responsabilidade do fiador resulta da combinação entre acessoriedade, limites quantitativos, interpretação restritiva e disciplina temporal da garantia. A fiança pode ser ampla ou limitada, total ou parcial, mas jamais presumida ou expandida além do que foi expressamente pactuado — premissa essencial para compreender seus desdobramentos nas locações imobiliárias e as controvérsias relativas à constrição do patrimônio do garante.

1.3.3 Benefício de ordem e cláusula de solidariedade

Como regra, a obrigação do fiador é subsidiária, e não solidária. Isso significa que ele não se equipara automaticamente ao devedor principal, pois sua responsabilidade surge apenas quando o patrimônio deste se mostra insuficiente para a satisfação do crédito. Essa característica decorre da própria natureza acessória da fiança e é amplamente reconhecida pela doutrina civilista (VENOSA, 2023; TARTUCE, 2019). O instrumento jurídico que concretiza essa subsidiariedade é o chamado benefício de ordem, também denominado benefício de excussão.

O benefício de ordem consiste no direito conferido ao fiador de exigir que o credor execute primeiramente os bens do devedor principal antes de direcionar a cobrança contra o seu patrimônio. Trata-se de garantia legal que preserva a lógica da acessoriedade e impede que o fiador seja imediatamente constrangido ao pagamento. O art. 827 do Código Civil estabelece que: “O fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide, que sejam primeiro executados os bens do devedor.”

Para que o benefício seja validamente exercido, o fiador deve indicar bens livres e desembargados do devedor, situados no mesmo município onde corre a demanda (art. 827, parágrafo único, do CC). Como ressalta Tartuce (2019), não há solidariedade legal entre fiador e devedor principal; esta apenas existirá se houver estipulação expressa.

O próprio Código Civil, contudo, prevê hipóteses em que o benefício de ordem não poderá ser invocado. Nos termos do art. 828, o fiador perde essa prerrogativa se houver renúncia expressa, se tiver se obrigado como principal pagador ou devedor solidário, ou ainda se o devedor for insolvente ou falido. Nessas situações, a responsabilidade deixa de ser meramente subsidiária e aproxima-se da solidariedade, ampliando significativamente o risco patrimonial assumido pelo garante (VENOSA, 2023).

A questão assume especial relevância nos contratos de locação imobiliária, em que é frequente a inserção de cláusula de renúncia ao benefício de ordem, tornando o fiador responsável como principal pagador. Tartuce (2019) observa que tal renúncia representa abdicação de direito legalmente assegurado, podendo suscitar debates quanto à sua validade quando inserida em contratos de adesão, especialmente à luz do art. 424 do Código Civil.

No caso de pluralidade de fiadores, o art. 829 do Código Civil estabelece, como regra, a solidariedade entre eles, salvo estipulação em contrário. Caso convencionado o benefício de divisão, cada fiador responderá apenas pela parte proporcional que lhe couber. Como esclarece Maria Helena Diniz:

“O benefício de divisão só existirá se houver estipulação. E, uma vez convencionado o benefício da divisão, cada fiador só responderá pro rata pela parte que, em proporção, lhe couber no pagamento. P. ex.: se a dívida for de 90 mil reais, sendo dois os fiadores que estipularam o benefício da divisão, o credor só poderá reclamar 45 mil cada um, havendo inadimplemento do devedor” (DINIZ, 2005, p. 652).

A disciplina do benefício de ordem e da solidariedade revela, assim, um equilíbrio entre a tutela do crédito e a proteção do fiador. Se, por um lado, a fiança reforça a segurança do credor, por outro, o ordenamento estabelece mecanismos que impedem que o garante seja tratado como devedor principal desde o início. Essa construção é especialmente relevante nas locações imobiliárias, em que a renúncia

ao benefício de ordem e a ampliação da responsabilidade do fiador produzem efeitos concretos sobre a extensão do risco patrimonial assumido.

1.3.4 Sub-rogação e direito de regresso do fiador

A responsabilidade do fiador não se encerra com o pagamento da dívida. Se ele for compelido a cumprir a obrigação garantida, o ordenamento jurídico lhe assegura mecanismos destinados à recomposição de seu patrimônio. O principal deles é a sub-rogação legal, prevista no art. 831 do Código Civil, segundo o qual o fiador que paga integralmente a dívida assume os direitos do credor.

Isso significa que o fiador passa a ocupar a posição jurídica do credor em face do devedor principal, podendo exigir dele tudo aquilo que foi desembolsado. A solução é coerente com a própria lógica da fiança: como o fiador garante dívida alheia, não é razoável que suporte definitivamente os efeitos econômicos do inadimplemento do devedor.

Venosa (2023) esclarece que o pagamento realizado pelo fiador não se limita ao valor principal da obrigação, alcançando também juros, encargos contratuais e eventuais perdas e danos suportados em razão da garantia prestada. O direito regressivo, portanto, possui amplitude suficiente para restaurar o equilíbrio patrimonial do garante, evitando que o sacrifício econômico recaia de forma permanente sobre quem apenas assegurou a dívida.

No mesmo sentido, Tartuce (2019) observa que a sub-rogação constitui efeito natural da fiança, permitindo ao fiador exercer ação regressiva contra o devedor principal, inclusive com incidência de juros desde o momento do pagamento. Não se trata de liberalidade do sistema, mas de consequência estrutural da garantia fidejussória.

Embora o art. 831 mencione expressamente o pagamento integral como pressuposto da sub-rogação, parte da doutrina admite que, mesmo diante de pagamento parcial, o fiador possa buscar recomposição proporcional, com fundamento na vedação ao enriquecimento sem causa. Assim, evita-se que o devedor se beneficie indevidamente da atuação do garante (VENOSA, 2023).

Além da sub-rogação, o Código Civil também prevê mecanismos de proteção anteriores ao pagamento. O art. 834 autoriza que o fiador promova a execução ou lhe dê andamento quando o credor, sem justa causa, permanecer inerte. A regra

demonstra a preocupação do legislador em impedir que a omissão do credor agrave desnecessariamente a posição do garante.

No plano prático, especialmente nas locações imobiliárias, o direito de regresso assume relevância significativa. Não são raras as situações em que o fiador, após sofrer execução e perder patrimônio relevante, encontra dificuldades para reaver os valores pagos, seja pela insolvência do locatário, seja pela incidência de proteções patrimoniais em favor deste. Forma-se, então, um cenário de potencial desequilíbrio material, no qual o fiador arca com prejuízo expressivo enquanto o devedor principal permanece em situação menos onerosa.

Essa realidade evidencia que a fiança, embora estruturada como garantia técnica no âmbito das obrigações, produz consequências patrimoniais concretas que ultrapassam o plano meramente contratual, especialmente no contexto das locações.

1.3.5 A fiança no contrato de locação e sua centralidade prática

Embora a fiança possa ser prestada para garantir as mais diversas obrigações civis, é no âmbito das locações imobiliárias que o instituto assume sua maior relevância prática. A própria Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), em seu art. 37, elenca a fiança como uma das modalidades de garantia admitidas, ao lado da caução, do seguro-fiança locatícia e da cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Na prática forense e contratual, a fiança permanece como uma das garantias mais utilizadas, sobretudo em razão de sua simplicidade formal e do menor custo quando comparada às demais modalidades (VENOSA, 2023).

A disciplina da fiança locatícia dialoga com os princípios gerais previstos no Código Civil, especialmente no que se refere à interpretação restritiva, à responsabilidade subsidiária e à possibilidade de renúncia ao benefício de ordem. A Lei do Inquilinato, contudo, introduziu especificidades relevantes. Entre elas está a prorrogação automática da garantia nos casos de prorrogação da locação por prazo indeterminado, conforme sistemática consolidada após a Lei nº 12.112/2009, assegurando-se ao fiador a possibilidade de exoneração mediante notificação ao locador (TARTUCE, 2019).

Esse regime evidencia que, embora acessória, a fiança não pode ser tratada como vínculo estático. Ela acompanha a dinâmica do contrato principal, mas preserva

mecanismos destinados a evitar a perpetuação indefinida da responsabilidade do fiador sem sua anuência expressa.

É justamente no contexto das locações que se intensifica a controvérsia acerca da penhorabilidade do bem de família do fiador. O art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990, incluído pelo art. 82 da Lei do Inquilinato, excepciona a regra geral da impenhorabilidade para permitir a constrição do imóvel residencial do fiador em contrato de locação. A partir dessa previsão, desenvolveu-se amplo debate doutrinário e jurisprudencial acerca da compatibilidade da norma com princípios constitucionais como a dignidade da pessoa humana, a isonomia e a proteção à moradia.

Venosa (2023) observa que as discussões jurisprudenciais acerca da penhorabilidade do bem do fiador repercutiram diretamente na configuração prática da garantia locatícia. Tartuce (2019) também aponta a existência de divergência doutrinária quanto à constitucionalidade da exceção legal, destacando que parte da civilística sustenta possível incompatibilidade da norma com a ordem constitucional.

Assim, a análise da fiança na locação imobiliária não se limita à técnica contratual. O instituto revela uma tensão constante entre sua função econômica — relevante para a segurança das relações locatícias — e a proteção constitucional da moradia. É a partir dessa tensão que se torna necessário examinar, no item seguinte, os fundamentos constitucionais que estruturam a proteção da moradia no ordenamento jurídico brasileiro.

1.4 Fundamentos constitucionais aplicáveis às garantias locatícias

1.4.1 Dignidade da pessoa humana, mínimo existencial e direito à moradia

A Constituição Federal de 1988 elegeu a dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos da República (art. 1º, III), conferindo-lhe posição central na estrutura do Estado Democrático de Direito. Longe de constituir fórmula meramente retórica, a dignidade atua como critério interpretativo e parâmetro material de validade das normas, irradiando efeitos sobre todo o ordenamento jurídico, inclusive nas relações privadas e patrimoniais. Como observa Sarlet (2011, p. 22-28), a dificuldade em definir conceitualmente a dignidade decorre de sua natureza aberta, histórica e relacional, razão pela qual não se trata de conceito fechado ou rigidamente delimitado, mas de categoria em permanente construção.

Ainda assim, a doutrina construiu contornos jurídicos mínimos para sua compreensão. A dignidade não é atributo concedido pelo Estado, mas qualidade intrínseca de todo ser humano, que impõe deveres de respeito, proteção e promoção. Nesse sentido, Sarlet propõe definição que sintetiza sua dupla dimensão:

“Temos por dignidade da pessoa humana a qualidade intrínseca e distintiva reconhecida em cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que assegurem a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e co-responsável nos destinos da própria existência.” (SARLET, 2011, p. 28)

Da formulação acima extrai-se que a dignidade possui dimensão negativa — ao vedar práticas degradantes e instrumentalizadoras da pessoa — e dimensão positiva — ao exigir a garantia de condições materiais mínimas para uma existência compatível com o valor da pessoa humana. É nesse segundo aspecto que se desenvolve a noção de mínimo existencial, compreendido como o conjunto de prestações e garantias indispensáveis à preservação de um patamar básico de autonomia, segurança e estabilidade material (SARLET, 2011, p. 48-52).

Entre essas condições materiais, destaca-se o direito à moradia. Introduzido expressamente no art. 6º da Constituição pela Emenda Constitucional nº 26/2000, o direito à moradia integra o rol dos direitos sociais e representa projeção concreta da dignidade da pessoa humana. Embora não se confunda com o direito de propriedade — já que não assegura, necessariamente, a titularidade de um imóvel — a moradia constitui espaço físico indispensável ao desenvolvimento da personalidade, à preservação da intimidade e à estabilidade familiar. A privação do único imóvel residencial pode, em determinadas circunstâncias, comprometer diretamente o núcleo material da dignidade.

A vinculação entre moradia e dignidade revela-se ainda mais evidente quando se observa que os direitos fundamentais funcionam como concretizações normativas daquele valor estruturante. Para Sarlet (2011, p. 48), os direitos fundamentais não apenas se fundamentam na dignidade, mas representam suas exigências jurídicas específicas. Desse modo, a proteção da moradia não pode ser reduzida a questão meramente patrimonial ou contratual, devendo ser analisada à luz de seu impacto sobre as condições existenciais mínimas da pessoa.

Nesse contexto, a disciplina legal do bem de família — ao estabelecer, como regra, a impenhorabilidade do imóvel residencial — apresenta-se como instrumento legislativo de tutela do mínimo existencial. Ao impedir que o devedor seja privado de sua moradia em razão de obrigações patrimoniais, o ordenamento busca preservar um núcleo mínimo de segurança material. A controvérsia surge justamente quando essa proteção é relativizada em hipóteses específicas, como ocorre no caso do fiador em contrato de locação, abrindo espaço para a discussão acerca dos limites constitucionais dessa exceção.

A análise do tema, portanto, exige compreender que a moradia não é apenas um bem econômico, mas elemento estruturante da própria condição existencial da pessoa. A partir dessa base, impõe-se examinar, em seguida, os aspectos envolvidos na controvérsia: a autonomia privada, a livre iniciativa e a função econômica das garantias contratuais.

1.4.2 Autonomia privada e liberdade contratual

No campo contratual, a liberdade sempre ocupou posição central. Durante longo período, essa liberdade foi compreendida sob a lógica da chamada autonomia da vontade, típica do modelo liberal clássico, segundo o qual os contratantes eram livres para estipular o conteúdo do pacto, que fazia lei entre as partes. A força obrigatória do contrato derivava diretamente da manifestação volitiva dos sujeitos, concebida como expressão máxima da liberdade individual.

Essa concepção, entretanto, mostrou-se insuficiente diante das transformações econômicas e sociais que marcaram o século XX. A crescente complexidade das relações negociais, a massificação contratual e a consolidação de desigualdades estruturais evidenciaram que a vontade nem sempre se forma em condições efetivamente livres e simétricas. Nesse contexto, a doutrina passou a substituir a noção clássica de autonomia da vontade pela ideia de autonomia privada, expressão que, como observa Tartuce (2019), traduz de forma mais adequada o poder de autorregulamentação dos interesses dentro dos limites impostos pela ordem jurídica.

A autonomia privada não representa a eliminação da liberdade contratual, mas sua releitura à luz da Constituição. Trata-se do direito de disciplinar interesses próprios por meio do contrato, desde que respeitados os limites decorrentes das normas de ordem pública e dos princípios constitucionais, especialmente a dignidade da pessoa

humana e a solidariedade social (TARTUCE, 2019). O contrato permanece instrumento de liberdade, mas deixa de ser espaço imune a controles externos.

É nesse ponto que ganha relevo a função social do contrato. O art. 421 do Código Civil estabelece que a liberdade de contratar será exercida “em razão e nos limites da função social do contrato”, o que demonstra que a autonomia privada não é absoluta. Conforme destaca Gonçalves (2021), a função social atua como elemento condicionador da liberdade contratual, afastando a concepção individualista do contrato e vinculando-o à realização de valores coletivos e à justiça contratual.

A constitucionalização do Direito Civil reforça essa perspectiva. A eficácia horizontal dos direitos fundamentais — isto é, sua incidência nas relações entre particulares — impõe que os contratos sejam interpretados e aplicados em conformidade com os valores constitucionais (TARTUCE, 2019). Assim, cláusulas gerais como a função social e a boa-fé objetiva funcionam como verdadeiras portas de entrada da Constituição no âmbito das relações privadas.

A própria doutrina civil contemporânea faz questão de enfatizar que a autonomia privada permanece como elemento estruturante do direito contratual. A liberdade de contratar, escolher o parceiro negocial e definir o conteúdo do ajuste constitui expressão legítima da autodeterminação patrimonial dos sujeitos. Sua mitigação não se apresenta como regra, mas como hipótese excepcional, admitida apenas quando o exercício da liberdade negocial colide com parâmetros jurídicos de maior relevo no sistema. Nesse sentido, dispõe o Enunciado n. 23 da I Jornada de Direito Civil:

“A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana.” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, I Jornada de Direito Civil, Enunciado 23).

Essa releitura é particularmente relevante no âmbito das garantias locatícias. A fiança, enquanto contrato acessório, nasce do exercício da autonomia privada: o fiador voluntariamente assume obrigação em favor do locador. Contudo, essa assunção de risco não se dá em um vazio normativo. Ela se insere em um sistema jurídico que condiciona o exercício da liberdade contratual ao respeito à função social e aos valores constitucionais, o que impede a compreensão da liberdade negocial como poder irrestrito de disposição patrimonial.

Dessa forma, a autonomia privada permanece como fundamento da celebração da fiança, mas sua legitimidade depende de compatibilidade com os limites constitucionais que estruturam o ordenamento. A liberdade de assumir garantias patrimoniais não é suprimida, mas também não pode ser exercida de modo indiferente às balizas impostas pela função social e pela proteção de direitos fundamentais. É justamente essa convivência — nem de supremacia absoluta da liberdade, nem de sua anulação — que estrutura o debate em torno da validade e dos limites das garantias locatícias.

1.4.3 Ordem econômica, livre iniciativa e função das garantias locatícias

A Constituição Federal de 1988 delinea expressamente o modelo de ordem econômica no art. 170, ao estabelecer que ela se funda na valorização do trabalho humano e na iniciativa privada, tendo por finalidade assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social. A previsão revela que a atividade econômica não é elemento periférico do sistema constitucional, mas componente estrutural de um modelo que articula economia de mercado e objetivos sociais.

Como observa José Afonso da Silva (2016, p. 798-800), a Constituição consagra uma economia de natureza capitalista, fundada na atuação dos particulares, ainda que submetida a condicionamentos jurídicos. A produção e a circulação de bens, assim como a atividade empresarial, integram a própria engrenagem constitucional, não podendo ser tratadas como realidades dissociadas da tutela de direitos fundamentais.

Esse reconhecimento, contudo, não implica atribuir caráter absoluto à iniciativa econômica. O próprio art. 170 estabelece princípios que orientam o seu exercício, entre eles a função social da propriedade (inciso III), a defesa do consumidor (inciso V), a redução das desigualdades regionais e sociais (inciso VII) e a busca do pleno emprego (inciso VIII). Nessa linha, José Afonso da Silva (2016, p. 823) destaca que, ao inserir a propriedade privada e sua função social no rol de princípios da ordem econômica, o texto constitucional afasta uma concepção estritamente individualista, vinculando o exercício da atividade econômica à realização de finalidades coletivas.

É nesse ambiente normativo que se insere o mercado locatício. A locação urbana — inclusive quando destinada à exploração comercial — depende de um cenário de previsibilidade e estabilidade para que proprietários disponibilizem seus

imóveis e mantenham oferta regular. As garantias contratuais, entre elas a fiança, desempenham papel relevante nessa dinâmica ao reduzir o risco do inadimplemento e reforçar a segurança da relação negocial.

Sob essa perspectiva, a fiança não se resume a vínculo acessório entre particulares. Trata-se de mecanismo típico de distribuição de riscos em uma economia de mercado, contribuindo para a confiança nas transações e para a manutenção do fluxo contratual. Araken de Assis, citado por Gonçalves (2021, p. 14-15), assinala que o contrato cumpre sua função social quando respeita também sua dimensão econômica, viabilizando as trocas e preservando a dinâmica negocial — aspecto que não pode ser ignorado na análise das garantias locatícias.

Essa dimensão foi expressamente considerada pelo Supremo Tribunal Federal ao apreciar a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação residencial (RE 407.688/SP) e ao reafirmar tal entendimento no RE 612.360/SP (Tema 295 da repercussão geral). Na ocasião, prevaleceu a compreensão de que a possibilidade de constrição do imóvel do fiador reforça a confiança no mercado locatício, evitando retração na oferta de imóveis e impacto negativo sobre o acesso à locação.

O argumento, portanto, não se apoia apenas em conveniência econômica abstrata, mas em leitura da própria estrutura constitucional da ordem econômica, na qual a estabilidade das relações negociais é considerada valor juridicamente relevante. Ainda assim, o fato de a atividade econômica ocupar posição central no modelo constitucional não afasta a incidência simultânea de direitos fundamentais eventualmente atingidos pela execução da garantia.

Desse modo, a controvérsia acerca da extensão das garantias locatícias projeta-se na intersecção entre dois vetores constitucionais relevantes: de um lado, a proteção da atividade econômica e da segurança das relações negociais; de outro, a tutela de posições jurídicas fundamentais que podem ser afetadas pela satisfação do crédito. É precisamente essa tensão que exige o exame da técnica de ponderação e dos critérios de proporcionalidade, a serem desenvolvidos no tópico seguinte.

1.4.4 Proporcionalidade e técnica de ponderação

A controvérsia acerca da penhorabilidade do bem de família do fiador, especialmente no contexto da locação comercial, não se resolve pela aplicação

automática de regra infraconstitucional, mas envolve a tensão entre princípios constitucionais de igual hierarquia. De um lado, situam-se posições jurídicas vinculadas à proteção patrimonial mínima e à preservação de condições materiais de existência; de outro, a livre iniciativa, a segurança das relações negociais e a estabilidade do mercado locatício, reconhecidos como elementos estruturantes da ordem econômica (art. 170 da Constituição). Diante desse quadro, o problema assume natureza tipicamente constitucional.

A doutrina é firme ao reconhecer que não há direitos fundamentais de caráter absoluto. Como observa Sarlet (2011, p. 69-70), a possibilidade de restrições é admitida desde que respeitado o núcleo essencial do direito afetado, sendo a dignidade da pessoa humana parâmetro de controle das limitações impostas. Nessa perspectiva, o autor afirma que:

“O princípio da dignidade da pessoa humana serve como importante elemento de proteção dos direitos contra medidas restritivas e, portanto, também contra o uso abusivo dos direitos. [...] A dignidade atua simultaneamente como limite dos direitos e limite dos limites, isto é, barreira contra a atividade restritiva dos direitos fundamentais.” (SARLET, 2011, p. 69-70).

A partir dessa premissa, a solução de conflitos entre princípios demanda a utilização da técnica da proporcionalidade, frequentemente empregada pela jurisdição constitucional como critério de controle das restrições a direitos fundamentais. Conforme expõe Sarlet (2011), a atuação estatal que limite posições jurídicas deve observar parâmetros que evitem seu esvaziamento, o que, na prática decisória, se concretiza mediante a aferição da adequação, da necessidade e da proporcionalidade em sentido estrito da medida adotada. Trata-se de método argumentativo destinado a conferir racionalidade e transparência à ponderação entre bens constitucionais em tensão.

Aplicada ao debate sobre a fiança em contrato de locação comercial, essa metodologia exige exame concreto. A possibilidade de penhora do bem do fiador mostra-se adequada à finalidade de reforçar a confiança nas garantias locatícias? É necessária à preservação da dinâmica do mercado ou existiriam instrumentos menos gravosos capazes de assegurar o crédito? E, sobretudo, o impacto patrimonial imposto ao fiador compromete o núcleo essencial de proteção que o ordenamento pretende resguardar? Tais indagações evidenciam que a discussão não pode ser

reduzida a afirmações genéricas, seja em favor da economia, seja em favor da proteção individual.

Foi sob essa perspectiva metodológica que o Supremo Tribunal Federal passou a enfrentar controvérsias relativas à penhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação. No RE 407.688/SP (2006), a Corte admitiu a penhora no contexto da locação residencial, orientação posteriormente reafirmada no RE 612.360/SP (Tema 295). Em momento posterior, no RE 605.709/SP (2018), surgiram divergências relevantes quanto à extensão desse entendimento às locações comerciais, oportunidade em que se sustentou a necessidade de distinguir as hipóteses. A controvérsia foi, então, submetida à sistemática da repercussão geral no RE 1.307.334/SP (Tema 1127), especificamente relacionado à locação comercial.

Esses julgados demonstram que o dissenso não se estabeleceu quanto à existência de valores constitucionais relevantes, mas quanto ao peso atribuído a cada um deles e à intensidade do sacrifício imposto na situação concreta. A controvérsia deslocou-se do plano meramente legal para o plano da fundamentação constitucional, exigindo da Corte a explicitação dos critérios utilizados para justificar a prevalência de determinada orientação.

Em síntese, a análise constitucional da fiança, especialmente na locação comercial, pressupõe verificar se a possibilidade de penhora do imóvel residencial do fiador revela-se medida adequada, necessária e proporcional diante dos princípios em conflito. A proporcionalidade, nesse contexto, funciona como o critério que permite avaliar se a restrição imposta ao fiador encontra justificativa constitucional suficiente — ponto central para a análise do julgamento específico que será desenvolvida no capítulo seguinte.

2 ANÁLISE DO ACÓRDÃO DO TEMA 1127

2.1 Contexto do caso e delimitação da controvérsia

O Recurso Extraordinário nº 1.307.334/SP, de relatoria do Ministro Alexandre de Moraes, foi julgado pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal em sessão virtual realizada entre 25 de fevereiro e 8 de março de 2022, dando origem ao Tema 1127 da repercussão geral¹. A controvérsia submetida à apreciação da Corte dizia respeito à possibilidade de penhora do bem de família pertencente a fiador em contrato de locação comercial.

O caso teve origem em execução movida em razão do inadimplemento de contrato de locação não residencial, na qual o imóvel residencial do fiador foi indicado à penhora. O fiador alegou a proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990, que estabelece a impenhorabilidade do bem de família como regra geral, sustentando que a exceção prevista no art. 3º, VII, da referida lei não deveria ser aplicada às locações comerciais.

A questão jurídica central consistia em definir se a exceção legal que autoriza a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação — cuja constitucionalidade já havia sido reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 295 (RE 612.360), no contexto das locações residenciais — poderia ser estendida às locações comerciais ou se a natureza não residencial do contrato justificaria tratamento diferenciado à luz do direito fundamental à moradia.

A matéria ganhou especial relevância em razão da divergência que se instaurou no próprio Supremo Tribunal Federal após o julgamento do RE 605.709, no qual se admitiu a distinção entre locação residencial e comercial para fins de aplicação da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. Essa divergência interna revelou instabilidade interpretativa sobre o alcance da norma e evidenciou a necessidade de pronunciamento definitivo do Plenário sob o regime da repercussão geral.

O reconhecimento da repercussão geral atribuiu ao julgamento não apenas a função de resolver o caso concreto, mas também de fixar orientação vinculante para os demais órgãos do Poder Judiciário, nos termos do art. 1.036 e seguintes do Código

¹ STF, RE 1.307.334/SP, Rel. Min. Alexandre de Moraes, Plenário, sessão virtual de 25 fev. 2022 a 8 mar. 2022, DJe 10 mar. 2022 (Tema 1127 da repercussão geral).

de Processo Civil, uniformizando a interpretação constitucional acerca da penhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação comercial.

Ao final, por maioria de votos (7x4), vencidos os Ministros Edson Fachin, Rosa Weber, Cármen Lúcia e Ricardo Lewandowski, o Supremo Tribunal Federal negou provimento ao recurso extraordinário e fixou a seguinte tese (Tema 1127): “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”.

2.2 Fundamentos da corrente majoritária

O entendimento vencedor no julgamento do Recurso Extraordinário nº 1.307.334 estruturou-se a partir de construção argumentativa multifacetada, iniciada pelo voto do Relator, Ministro Alexandre de Moraes, e acompanhada pelos Ministros Luís Roberto Barroso, Nunes Marques, Dias Toffoli, Gilmar Mendes, Luiz Fux e André Mendonça.

A fundamentação majoritária não se limitou à mera transposição do entendimento firmado no Tema 295 da repercussão geral (RE 612.360). Ao contrário, desenvolveu-se mediante reconstrução histórica da proteção constitucional à moradia, exame da técnica legislativa empregada no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990, valorização da autonomia privada e do direito de propriedade, além da invocação dos princípios da livre iniciativa e da isonomia.

A corrente vencedora partiu da premissa de que a controvérsia não envolvia a negação do direito fundamental à moradia, mas a definição dos limites de sua proteção quando confrontado com outros valores constitucionais igualmente relevantes, especialmente a autonomia negocial e a ordem econômica, exigindo harmonização entre princípios constitucionais de igual hierarquia.

A seguir, examinam-se os principais eixos argumentativos que sustentaram a conclusão pela constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador também nos contratos de locação comercial.

2.2.1 Reconstrução histórica do direito à moradia e consolidação do Tema 295

O voto condutor iniciou-se com amplo resgate da evolução normativa e jurisprudencial acerca da proteção do bem de família no ordenamento brasileiro. O

Ministro Alexandre de Moraes destacou que a inserção expressa do direito à moradia no art. 6º da Constituição Federal, promovida pela Emenda Constitucional nº 26/2000, representou reconhecimento da centralidade desse direito na promoção da dignidade da pessoa humana e da justiça social.

Nesse conjuntura, foi ressaltado que a Lei nº 8.009/1990 instituiu o chamado bem de família legal, assegurando a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio da entidade familiar como instrumento de preservação do mínimo existencial. Todavia, o próprio legislador estabeleceu exceções à regra geral de impenhorabilidade, dentre as quais se encontra a hipótese prevista no art. 3º, VII, relativa à obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

O Relator lembrou que, no julgamento do RE 407.688, o Supremo Tribunal Federal reconheceu a compatibilidade dessa exceção com o direito fundamental à moradia, sob o fundamento de que a garantia fidejussória desempenha papel relevante na viabilização do acesso de potenciais locatários ao mercado imobiliário. Tal entendimento foi posteriormente reafirmado no julgamento do RE 612.360 (Tema 295), fixando a tese segundo a qual é constitucional a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação.

Importa destacar que, conforme enfatizado pelo Relator, no leading case do Tema 295 não houve qualquer distinção expressa entre contratos de locação residencial e comercial, circunstância que assumiu relevo central na controvérsia ora examinada. A ausência dessa diferenciação foi interpretada como indicativo de que a exceção prevista no art. 3º, VII, possui alcance geral, não condicionado à finalidade do contrato locatício.

2.2.2 Técnica legislativa e inexistência de distinção normativa

Superada a reconstrução histórica do direito à moradia e da consolidação jurisprudencial do Tema 295, a corrente majoritária enfrentou diretamente a questão central da controvérsia: a possibilidade de distinguir, para fins de penhorabilidade do bem de família do fiador, os contratos de locação residencial daqueles de natureza comercial.

O Ministro Alexandre de Moraes estruturou sua fundamentação a partir da interpretação literal e sistemática do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. O dispositivo autoriza a penhora “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de

locação”, sem estabelecer qualquer qualificação quanto à finalidade do ajuste. Para o Relator, a redação da norma é inequívoca e não comporta restrições interpretativas não expressamente previstas pelo legislador.

Nesse ponto, destacou:

“Com todas as vênias às posições em contrário, concordo com o eminente Ministro DIAS TOFFOLI, pois, efetivamente, o inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/1990 não faz nenhuma distinção quanto à locação residencial e locação comercial, para fins de excepcionar a impenhorabilidade do bem de família do fiador. (...) O legislador, quando quis distinguir os tipos de locação, o fez expressamente (...). Logo, caso a intenção fosse restringir a possibilidade de penhora do imóvel do fiador ao contrato de locação residencial, teria feito expressamente essa ressalva; o que não ocorreu na presente hipótese.” (RE 1.307.334, voto do Relator, p. 27)

A fundamentação majoritária ressaltou que, quando o legislador pretendeu estabelecer distinções entre modalidades de locação, o fez de maneira clara e expressa na própria Lei nº 8.245/1991, que disciplina separadamente as locações residenciais e não residenciais, inclusive dedicando seção específica à locação comercial (arts. 51 a 57). A ausência de qualquer diferenciação no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 foi interpretada como opção legislativa consciente, não cabendo ao intérprete restringir o alcance da norma.

O Ministro Luís Roberto Barroso, ao acompanhar o Relator, reforçou essa compreensão ao observar que eventual afastamento da aplicação do dispositivo aos contratos de locação comercial representaria distinção interpretativa não autorizada pelo precedente firmado no Tema 295. Embora reconhecendo que o caso paradigma envolvia locação residencial, destacou que a tese fixada não condicionou sua aplicação à natureza do contrato, razão pela qual a distinção pretendida careceria de base normativa.

Na mesma linha, os Ministros Nunes Marques e Dias Toffoli enfatizaram que a coerência interpretativa exige aplicação uniforme da exceção legal, sob pena de se introduzir, por via jurisdicional, limitação não prevista pelo legislador. Sustentou-se que a função jurisdicional não autoriza a reescrita do texto normativo para adequá-lo a determinada concepção de política pública, especialmente quando o próprio Supremo Tribunal Federal já reconheceu sua compatibilidade constitucional.

O argumento foi ainda reforçado sob a perspectiva da separação dos poderes. Para a maioria, admitir que o Judiciário pudesse restringir o alcance do art. 3º, VII, com base exclusivamente na natureza comercial do contrato implicaria atuação

substitutiva do Poder Legislativo, alterando a opção normativa expressamente adotada.

Desse modo, consolidou-se no julgamento a compreensão de que a inexistência de distinção normativa constitui elemento decisivo para a aplicação da exceção prevista na Lei nº 8.009/1990 também às locações comerciais. A interpretação restritiva proposta pela divergência foi compreendida como ampliação indevida da proteção legal, não autorizada pelo texto normativo nem pela tese fixada no Tema 295.

2.2.3 Autonomia privada, direito de propriedade e boa-fé objetiva

Outro núcleo estruturante da fundamentação majoritária consistiu na valorização da autonomia privada e do direito de propriedade como elementos centrais para a solução da controvérsia. O Ministro Alexandre de Moraes partiu da premissa de que a fiança constitui contrato acessório, regulado pelos artigos 818 a 839 do Código Civil, por meio do qual o fiador assume, de forma voluntária, responsabilidade patrimonial pelo cumprimento da obrigação principal.

Nesse contexto, destacou-se que a responsabilidade do fiador não decorre de imposição estatal, mas de manifestação livre e consciente de vontade, nos limites estabelecidos pelo próprio ordenamento jurídico. A exigência de forma escrita para a validade da fiança, prevista no art. 819 do Código Civil, foi invocada como reforço da ideia de que o fiador tem plena ciência da obrigação assumida e das consequências jurídicas dela decorrentes.

Nesse sentido, consignou o Relator:

“Em momento algum se pretendeu estabelecer verdadeira restrição ao direito de propriedade, sob o argumento de fortalecer o direito à moradia. No pleno exercício de seu direito de propriedade, o fiador, desde a celebração do contrato (seja de locação comercial ou residencial), já tem ciência de que todos os seus bens responderão pelo inadimplemento do locatário - inclusive seu bem de família, por expressa disposição do multicitado artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990. Assim, ao assinar, por livre e espontânea vontade, o contrato de fiança em locação de bem imóvel - contrato este que só foi firmado em razão da garantia dada pelo fiador -, o fiador abre mão da impenhorabilidade de seu bem de família, conferindo a possibilidade de constrição do imóvel em razão da dívida do locatário. Repita-se, no pleno exercício de seu direito de propriedade.” (STF, RE 1.307.334, voto do Relator, p. 34–35)

A corrente majoritária enfatizou que o direito de propriedade, assegurado pelo art. 5º, XXII, da Constituição Federal, compreende a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, nos termos do art. 1.228 do Código Civil. Para o Relator, a possibilidade de oferecer o próprio imóvel como garantia fidejussória integra o conteúdo da autonomia patrimonial do titular, não sendo compatível com a ordem constitucional impedir o exercício dessa faculdade sob argumento de proteção excessiva.

O argumento foi desenvolvido também sob a perspectiva da vedação ao paternalismo estatal. O Ministro Alexandre de Moraes sustentou que não cabe ao Estado substituir-se ao cidadão para decidir o que seria mais adequado à sua esfera patrimonial, sobretudo quando o próprio interessado opta, de forma expressa, por assumir determinado risco negocial. Intervir para impedir a penhora do bem de família, mesmo diante de garantia voluntariamente prestada, significaria restringir indevidamente a liberdade contratual.

O Ministro Nunes Marques, ao acompanhar o Relator, reforçou esse entendimento ao afirmar que a posterior invocação da impenhorabilidade, após a celebração válida do contrato de fiança, poderia tensionar o princípio da boa-fé objetiva nas relações contratuais. A garantia assumida serviria como elemento determinante para a celebração do contrato de locação, de modo que afastar sua eficácia executiva comprometeria a confiança legítima do locador.

O Ministro Gilmar Mendes também acrescentou dimensão relevante ao debate, ao destacar que a autonomia privada constitui elemento estruturante do direito civil contemporâneo, não podendo ser esvaziada por intervenção judicial que desconsidere escolhas patrimoniais feitas de maneira livre. Para a maioria, exigir tutela preventiva contra atos voluntariamente praticados implicaria redução indevida da responsabilidade individual e enfraquecimento da segurança jurídica nas relações negociais.

Assim, a penhorabilidade do bem de família do fiador, nas hipóteses expressamente previstas em lei, foi compreendida como consequência jurídica previamente estabelecida pelo ordenamento e assumida pelo garantidor no momento da contratação. Não se trataria, portanto, de sacrifício arbitrário do direito à moradia, mas de limitação juridicamente prevista e decorrente de ato negocial livremente assumido.

2.2.4 Livre iniciativa, racionalidade econômica e impactos sistêmicos da decisão

No voto, o Ministro Alexandre de Moraes enfrentou diretamente o aparente conflito entre o direito à moradia e o princípio da livre iniciativa, previsto no art. 170 da Constituição Federal. Diferentemente da divergência, que concentrou sua argumentação na primazia do direito social à moradia, a corrente majoritária sustentou que a solução constitucionalmente adequada exigia harmonização entre valores igualmente protegidos pela ordem jurídica.

O Relator partiu da premissa de que o direito à moradia, embora dotado de elevada densidade normativa, não possui caráter absoluto. Assim como o direito de propriedade, encontra limites nos demais direitos e princípios constitucionais. A ordem econômica brasileira funda-se simultaneamente na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, sendo esta última compreendida como elemento estruturante do ambiente contratual e da dinâmica produtiva.

Nesse circunstância, a garantia fidejussória foi apresentada como instrumento funcional ao mercado locatício, especialmente no âmbito das locações comerciais. O voto destacou dados trazidos aos autos por entidades representativas do setor imobiliário, dentre elas a Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), segundo os quais a fiança constitui a modalidade de garantia amplamente predominante nos contratos de locação comercial, alcançando percentual superior a 90% em determinados segmentos.

A partir dessas informações, o Relator desenvolveu argumento de natureza consequencialista: eventual declaração de impenhorabilidade do bem de família do fiador em contratos comerciais poderia enfraquecer significativamente a confiança dos locadores na eficácia da garantia, reduzindo a oferta de imóveis ou elevando o custo das exigências contratuais.

Acerca dessa questão, pontuou:

“Há, portanto, necessidade de realização de uma interpretação conciliatória entre o direito à moradia, o direito de propriedade e a livre iniciativa, de maneira a não sacrificar nenhuma das previsões constitucionais na hipótese em concreto. Reconhecer a impenhorabilidade do bem de família do fiador de locação comercial teria o condão de causar grave impacto na liberdade de empreender do locatário e no direito de propriedade do fiador. Isso porque, dentre as modalidades de garantia que o locador poderá exigir do locatário (caução; fiança; seguro de fiança locatícia; e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, conforme o artigo 37 da Lei 8.245/1991), a fiança é a mais usual, menos onerosa e mais aceita pelos locadores. Trata-se de

instrumento que envolve menos burocracia em relação às demais modalidades, sendo a menos dispendiosa para o locatário e mais segura para o locador que, em caso de inadimplência, poderá direcionar a execução ao patrimônio do fiador.” (RE 1.307.334, voto do Relator, p. 38-39)

O Ministro Alexandre de Moraes também ressaltou que, nas locações comerciais, é frequente que os próprios sócios da pessoa jurídica locatária figurem como fiadores, oferecendo seu patrimônio pessoal como forma de viabilizar a atividade empresarial. O voto mencionou dados apresentados pela Rede Avançada de Locações, segundo os quais, entre empresas de menor porte, aproximadamente 78% dos contratos são garantidos por fiadores e, dentre esses casos, mais de 90% contam com os próprios sócios como garantidores da relação locatícia. Esses números foram utilizados para demonstrar que a fiança não constitui mecanismo excepcional, mas prática estrutural no mercado, especialmente entre micro e pequenos empreendedores. Para esses agentes econômicos, que muitas vezes não dispõem de capital suficiente para custear garantias alternativas mais onerosas — como seguro-fiança ou caução em dinheiro —, a possibilidade de oferecer garantia pessoal revela-se instrumento essencial de acesso ao imóvel e, conseqüentemente, à própria atividade econômica.

Além disso, informações mencionadas no voto, inclusive provenientes de entidades como o SEBRAE e estudos setoriais, indicariam que a fiança representa mecanismo acessível e de baixo custo, permitindo ao empreendedor direcionar recursos ao próprio negócio. A restrição à penhorabilidade poderia, assim, gerar efeito indireto de desestímulo à atividade econômica, impondo barreiras adicionais à entrada no mercado.

O Ministro Gilmar Mendes, ao acompanhar o Relator, reforçou a dimensão sistêmica da controvérsia, sustentando que o regime jurídico das garantias não pode ser analisado isoladamente, mas à luz da racionalidade econômica das relações privadas. Alterações interpretativas que fragilizem instrumentos amplamente utilizados no mercado poderiam produzir efeitos em cadeia, afetando a previsibilidade e a estabilidade das relações contratuais.

O Ministro Luís Roberto Barroso também destacou que a livre iniciativa constitui projeção da liberdade individual no âmbito econômico, não podendo ser esvaziada por intervenção judicial que comprometa expectativas legítimas formadas sob a legislação vigente. A garantia fidejussória, nesse cenário, desempenharia função

relevante para o equilíbrio contratual, permitindo que o locador aceite assumir os riscos inerentes à atividade empresarial do locatário.

O Relator ainda utilizou argumento ilustrativo, sugerindo que eventual postura estatal de impedir a penhora poderia configurar espécie de tutela excessiva do fiador contra sua própria decisão, substituindo sua avaliação de risco por juízo paternalista do Estado.

Nessa perspectiva, afirmou:

“Ora, o bem é dele. Se ele quer, de livre e espontânea vontade, entrar como fiador, por que o Estado deve seguir paternalisticamente dizendo: ‘Olha, não. Eu sei o que é melhor para você, infelizmente não vai ser possível’? Por que criar esse ônus ao direito de propriedade, consagrado no art. 5º da Constituição Federal? (...) Poderíamos dizer a esse empreendedor que tornar impenhorável o bem de família do fiador seria para protegê-lo. E ele poderia responder: ‘Deixa que eu me protejo. É uma livre opção minha. Eu sei que, ao entrar como fiador, posso perder esse imóvel, mas preciso empreender. Estado, não me atrapalhe.’” (RE 1.307.334, voto do Relator, p. 39-40)

Dessa forma, a livre iniciativa foi mobilizada como fundamento concreto da decisão, não em plano abstrato, mas como elemento decisivo para a preservação da funcionalidade do mercado de locações comerciais e da eficácia das garantias contratuais. A penhorabilidade do bem de família do fiador foi, assim, compreendida pela maioria como consequência legítima de opção legislativa que busca compatibilizar a proteção à moradia com a dinâmica econômica das relações locatícias.

2.2.5 O princípio da isonomia sob a perspectiva da corrente majoritária

Outro fundamento expressamente desenvolvido no voto condutor foi o princípio da isonomia, invocado pela corrente majoritária como argumento contrário à distinção entre contratos de locação residencial e comercial para fins de penhorabilidade do bem de família do fiador.

O Ministro Alexandre de Moraes recordou que o princípio da igualdade, previsto no art. 5º, caput, da Constituição Federal, opera em dois planos distintos: (i) como limite ao legislador, vedando a instituição de diferenciações arbitrárias, e (ii) como diretriz ao intérprete, que deve aplicar a norma de maneira coerente e uniforme às situações juridicamente equivalentes. Valendo-se de construção teórica já desenvolvida em sua produção acadêmica, ressaltou que o que se proíbe não é toda

e qualquer diferenciação, mas apenas aquelas desprovidas de fundamento racional ou desvinculadas de finalidade constitucionalmente legítima.

A partir dessa premissa, o Relator sustentou que o fiador não se encontra na mesma posição jurídica do locatário. Enquanto este figura como parte principal do contrato de locação, assumindo obrigação de pagar aluguel e demais encargos, aquele atua como garantidor, assumindo voluntariamente responsabilidade patrimonial acessória. As relações jurídicas são distintas — locador e locatário, de um lado; locador e fiador, de outro — o que, segundo o voto, afasta a alegação de violação à isonomia.

Nesse ponto, sustentou o Relator:

“Na locação, residencial ou comercial, o locatário e o fiador não se encontram na mesma situação. Tanto é que o empresário, ao celebrar contrato de locação de imóvel comercial em nome da pessoa jurídica, pode dar em fiança o seu próprio bem de família. Ou seja, são duas relações jurídicas distintas, uma que se trava entre locatário e locador, e outra, entre este e o fiador. Com todo respeito às opiniões em contrário, descabe aqui cogitar-se em violação ao princípio da isonomia. São duas situações jurídicas distintas que merecem tratamentos diferentes na medida em que se desiguam; até porque o objetivo da norma foi assegurar finalidades constitucionalmente previstas.” (RE 1.307.334, voto do Relator, p. 43)

Além disso, a maioria argumentou que eventual diferenciação entre fiadores de contratos residenciais e comerciais configuraria quebra indevida de isonomia entre sujeitos que, estes sim, se encontram na mesma posição jurídica. O fiador de locação residencial e o fiador de locação comercial assumem obrigação da mesma natureza, fundada na mesma disciplina legal e formalizada nos mesmos termos contratuais. A distinção baseada exclusivamente na finalidade do contrato locatício não alteraria a essência da garantia prestada.

A corrente majoritária sustentou que admitir a impenhorabilidade apenas para o fiador de locação comercial implicaria conferir tratamento privilegiado a uma categoria de garantidores, sem respaldo normativo expresso. Tal solução produziria, paradoxalmente, desigualdade entre fiadores submetidos ao mesmo regime jurídico, rompendo a coerência do sistema.

O argumento foi ainda reforçado sob perspectiva funcional. O Relator destacou que a uniformidade de tratamento assegura previsibilidade às relações contratuais e evita fragmentação jurisprudencial. A criação de distinção judicial entre espécies de

fiança poderia gerar insegurança quanto à extensão da responsabilidade patrimonial assumida, afetando a estabilidade do mercado locatício.

Os Ministros que acompanharam o Relator convergiram nesse entendimento. O Ministro Luís Roberto Barroso enfatizou que a coerência do sistema jurídico exige aplicação homogênea das exceções legalmente previstas, enquanto o Ministro Nunes Marques reiterou que a lei não estabeleceu qualquer diferenciação quanto à natureza do contrato de locação.

Assim, sob a ótica da maioria, a manutenção da penhorabilidade tanto nos contratos de locação residencial quanto nos comerciais não configuraria violação à isonomia, mas, ao contrário, preservaria a igualdade formal entre sujeitos que assumem idêntica posição jurídica no âmbito da garantia fidejussória.

2.2.6 Proporcionalidade, razoabilidade e fixação da tese

Na parte conclusiva de seu voto, o Ministro Alexandre de Moraes sistematizou os fundamentos anteriormente desenvolvidos sob a perspectiva da proporcionalidade e da razoabilidade, reafirmando a constitucionalidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 também para contratos de locação comercial.

O Relator sustentou que a medida legislativa que autoriza a penhora do bem de família do fiador não configura supressão arbitrária do direito à moradia, mas limitação prevista em lei, compatível com a ordem constitucional. Sob esse prisma, afirmou que a norma atende aos critérios de necessidade, adequação e razoabilidade.

Quanto à necessidade, argumentou-se que a garantia fidejussória constitui instrumento amplamente utilizado no mercado locatício e que sua eficácia executiva é elemento determinante para a celebração de contratos, sobretudo no âmbito comercial. A restrição à penhorabilidade poderia levar à substituição por garantias mais onerosas ou de difícil acesso, com impactos econômicos relevantes, especialmente para pequenos empreendedores.

No tocante à adequação, entendeu-se que a exceção legal cumpre a função de equilibrar interesses constitucionalmente protegidos, permitindo a coexistência entre o direito à moradia e a livre iniciativa. A possibilidade de penhora, longe de esvaziar o direito social, seria mecanismo que, em determinadas circunstâncias, contribui para ampliar a oferta de imóveis no mercado, favorecendo a própria dinâmica habitacional e empresarial.

Por fim, sob o critério da razoabilidade, o Relator destacou que a limitação incide apenas quando o próprio titular do bem, no exercício de sua autonomia privada, decide oferecê-lo como garantia. Não se trata de expropriação automática ou indiscriminada, mas de consequência jurídica vinculada a ato negocial voluntário e formalmente válido.

A conclusão do voto reafirmou que a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 harmoniza-se com os princípios da livre iniciativa, da autonomia da vontade e do direito de propriedade, não havendo incompatibilidade com o direito à moradia tal como consagrado no art. 6º da Constituição Federal.

Ao sintetizar essa compatibilização entre os valores constitucionais em jogo, o Relator declarou: “Há, portanto, necessidade de realização de uma interpretação conciliatória entre o direito à moradia, o direito de propriedade e a livre iniciativa, de maneira a não sacrificar nenhuma das previsões constitucionais na hipótese em concreto.” (STF, RE 1.307.334, voto do Relator, p. 24)

Diante disso, o Relator votou pelo desprovimento do recurso extraordinário e propôs a fixação da seguinte tese, para fins de repercussão geral: “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.” (STF, RE 1.307.334, Tema 1127)

A proposta foi acolhida pela maioria do Plenário, consolidando o entendimento de que a exceção legal aplica-se indistintamente às locações residenciais e comerciais, afastando a distinção defendida pela corrente divergente.

2.3 Fundamentos da divergência

A corrente minoritária, inaugurada pelo voto divergente do Ministro Edson Fachin e acompanhada pelas Ministras Rosa Weber e Cármen Lúcia, bem como pelo Ministro Ricardo Lewandowski, apresentou leitura substancialmente distinta da controvérsia, estruturando sua fundamentação a partir de interpretação do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 à luz da Constituição.

Enquanto a maioria privilegiou interpretação literal e sistemática da norma, a divergência sustentou que a análise do dispositivo deveria considerar o contexto constitucional em que se insere, especialmente o direito social à moradia e a proteção do patrimônio mínimo como expressão da dignidade da pessoa humana.

2.3.1 Delimitação do precedente e primazia do direito à moradia no voto do Ministro Edson Fachin

O ponto central da divergência inaugurada pelo Ministro Edson Fachin consistiu na diferenciação entre o precedente firmado no Tema 295 e a controvérsia em exame. No julgamento anterior, o Supremo Tribunal Federal reconheceu a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação residencial, sob o fundamento de que a garantia fidejussória viabiliza o acesso à moradia por parte do locatário, funcionando como instrumento indireto de concretização desse direito fundamental.

Segundo o Ministro, essa fundamentação não poderia ser automaticamente aplicada aos contratos de locação comercial. A finalidade econômica do contrato não promove diretamente o direito à moradia, mas atende a interesses empresariais ou comerciais, cuja natureza é distinta e não se relaciona com a realização de direito social.

Nessa perspectiva, registrou:

“Extrai-se, portanto, dos julgamentos de ambas as Turmas desta Suprema Corte o entendimento de que se, no caso de contrato de locação residencial, é possível contrapor o direito à moradia de fiadores ao igualmente relevante direito à moradia dos locatários, o mesmo não se verifica na hipótese de fiança em contrato de locação de imóvel comercial.” (RE 1.307.334, voto do Min. Edson Fachin, p. 63)

Ao sustentar essa diferenciação, a divergência realizou verdadeiro distinguishing, técnica pela qual se reconhece a inaplicabilidade de precedente quando o caso concreto apresenta distinções fáticas ou jurídicas relevantes. Para o Ministro, o fundamento determinante do Tema 295 estava ligado ao contexto específico da locação residencial e à promoção do direito à moradia do locatário, elemento ausente na locação comercial.

Além disso, o voto atribuiu peso prevalente ao direito fundamental à moradia no caso concreto. A proteção ao bem de família foi compreendida como instrumento de preservação do mínimo existencial, não podendo ser relativizada quando inexistente finalidade constitucional equivalente.

O voto incorporou, inclusive, trechos do parecer da Procuradoria-Geral da República, no qual se sustentou:

“A possibilidade de penhora do único imóvel residencial familiar (bem de família) de fiador de contrato de locação comercial esvaziaria o conteúdo do direito à moradia e atingiria o seu núcleo essencial, tendo em conta a prevalência do direito à moradia frente aos princípios da autonomia contratual e da livre iniciativa, que podem ser resguardados por outros mecanismos razoáveis e menos gravosos.” (RE 1.307.334, voto do Min. Edson Fachin, p. 64)

Dessa forma, a posição minoritária revelou concepção de ponderação orientada pela centralidade do direito à moradia, compreendendo que sua limitação somente se justificaria diante de finalidade constitucional de mesma estatura — o que, para o Ministro, não se verificaria na hipótese de fiança em contrato de locação comercial.

2.3.2 Força normativa da Constituição e limites à autonomia privada no voto da Ministra Cármen Lúcia

A Ministra Cármen Lúcia apresentou voto divergente igualmente robusto, estruturado a partir da centralidade constitucional do direito à moradia e da força normativa da Constituição nas relações privadas.

Inicialmente, rememorou que, no julgamento do Tema 295, a penhorabilidade do bem de família foi admitida sob o fundamento de que a fiança em contrato de locação residencial viabilizaria a realização do direito à moradia do locatário. Contudo, afirmou que essa *ratio decidendi* não se reproduz na locação comercial, cuja finalidade é econômica, razão pela qual o precedente não poderia ser automaticamente estendido à hipótese em exame.

Ao desenvolver sua fundamentação, a Ministra destacou que o direito à moradia, incorporado expressamente ao rol dos direitos sociais pelo art. 6º da Constituição Federal, com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26/2000, já se encontrava implícito em diversos dispositivos constitucionais, como os arts. 7º, 23, 183 e 191, por derivar diretamente do princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III). Sustentou que não se trata de norma programática desprovida de eficácia, mas de direito fundamental dotado de força normativa.

Nesse contexto, citou José Afonso da Silva para reforçar a dupla dimensão do direito à moradia, destacando que:

“(…) é daqueles direitos que têm duas faces, uma negativa e uma positiva. A primeira significa que o cidadão não pode ser privado de uma moradia nem impedido de conseguir uma, no que importa a abstenção do Estado e de terceiros. A segunda, que é a nota principal do direito à moradia, como dos demais direitos sociais, consiste no direito de obter uma moradia digna e adequada, revelando-se como um direito positivo de caráter prestacional, porque legitima a pretensão do seu titular à realização do direito por via de ação positiva do Estado (…)” (STF, RE 1.307.334, voto Min. Cármen Lúcia, p. 108-109).

A Ministra sustentou que tratar o art. 6º como norma meramente programática equivaleria a esvaziar a força normativa dos direitos sociais, reduzindo sua efetividade concreta. Para ela, os direitos fundamentais produzem efeitos também nas relações entre particulares, impondo limites à liberdade contratual e condicionando a autonomia da vontade ao respeito ao núcleo essencial da dignidade humana.

Nesse sentido, consignou:

“O Estado, como os particulares, tem o dever jurídico de respeitar o direito à moradia das pessoas. Ao primeiro, incumbe viabilizar as atividades econômicas por meio de políticas públicas que fortaleçam e incrementem outras modalidades de garantias para facilitar o acesso da população ao mercado de locações imobiliárias (eficácia vertical dos direitos fundamentais). Aos particulares, cumpre exercer a livre iniciativa conforme os ditames da justiça social, de forma que todos possam ter uma existência digna (art. 170 da Constituição da República)” (STF, RE 1.307.334, voto Min. Cármen Lúcia, p. 111).

Ao tratar da autonomia da vontade, reconheceu que o fiador celebra o contrato livremente, mas ponderou que a liberdade contratual não é absoluta, encontrando limites na proteção dos direitos fundamentais. A renúncia indireta ao direito à moradia, mediante sujeição do único imóvel à penhora em contrato de locação comercial, não poderia ser considerada compatível com a dignidade da pessoa humana

Carmén Lúcia também apontou aparente incoerência sistêmica ao admitir a penhora do único imóvel do fiador enquanto a legislação protege bens essenciais do próprio locatário, revelando assimetria injustificada à luz da centralidade constitucional da moradia como expressão do patrimônio mínimo.

Por fim, concluiu que a prevalência da livre iniciativa não poderia justificar o sacrifício de direito fundamental de maior densidade normativa, defendendo a impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação comercial e propondo tese no sentido de sua incompatibilidade com o direito à moradia, ressalvada eventual hipótese de fiança onerosa, deslocando o eixo interpretativo da

autonomia privada para a primazia da proteção existencial assegurada pela Constituição.

2.3.3 Vulnerabilidade do fiador e proteção da dignidade da família no voto do Ministro Ricardo Lewandowski

O Ministro Ricardo Lewandowski também acompanhou a divergência inaugurada pelo Ministro Edson Fachin, reafirmando a centralidade do direito fundamental à moradia e sua prevalência sobre argumentos fundados na livre iniciativa e na autonomia privada.

O Ministro rememorou o julgamento do RE 605.709, cuja redação do acórdão ficou a cargo da Ministra Rosa Weber, registrando que, naquela oportunidade, consignou-se que eventual desestímulo à iniciativa privada não constitui fundamento suficiente para afastar a proteção ao direito à moradia, enquanto desdobramento da dignidade da pessoa humana e da proteção à família.

Em seu voto, Lewandowski demonstrou ceticismo quanto ao argumento da autonomia da vontade, ressaltando que, na prática social, muitas pessoas assumem a condição de fiadoras movidas por vínculos afetivos ou por pressão circunstancial, não se podendo presumir plena liberdade negocial em tais situações. Assim, a invocação abstrata da autonomia contratual não seria suficiente para legitimar a constrição do único imóvel residencial do fiador.

Sobre o tema, observou:

“Eu quero pedir vênha para dizer que não me impressiona o argumento da autonomia da vontade nem o da preservação da boa-fé objetiva, pois, como todos nós sabemos, existem circunstâncias da vida em que algumas pessoas são praticamente compelidas a prestar fianças e avais. Todos nós, certamente, conhecemos alguém de nossas relações que prestou fiança ou aval a amigos ou a familiares em dificuldades financeiras para, logo depois, enfrentar dissabores indesejados. Ademais também, como é cediço, o Direito protege os chamados hipossuficientes, a exemplo dos trabalhadores, dos consumidores, dos locatários e dos menores, dentre outros, cuja autonomia da vontade fica em considerável desvantagem diante de uma contraparte jurídica ou economicamente mais poderosa. Daí a proteção que o Direito lhes confere, uma proteção especialíssima. Ora, entre a proteção dos interesses do proprietário de um ou de mais imóveis cuja pretensão se limita a receber o seu aluguel rigorosamente em dia e o amparo de uma família, especialmente das crianças que a integram, que correm o risco de serem abruptamente privadas de seu local de moradia e impiedosamente lançadas ao relento, sem dúvida nenhuma, eu me posiciono, como juiz e até mesmo como um ser humano solidário ao lado desses últimos.” (STF, RE 1.307.334, voto Min. Ricardo Lewandowski, p. 96)

A partir dessa perspectiva, o Ministro evidenciou que a análise da controvérsia não poderia partir de uma concepção abstrata de liberdade contratual, mas deveria considerar as desigualdades concretas presentes nas relações sociais. A autonomia privada, nessa visão, encontra limites na proteção da dignidade humana e do núcleo essencial do direito à moradia.

Ao afirmar que os direitos de propriedade e de livre iniciativa não ocupam posição hierarquicamente superior ao direito a uma vida digna, representado no caso pelo direito à moradia, o Ministro reforçou a ideia de que a proteção do mínimo existencial deve prevalecer na ponderação constitucional.

Concluiu, portanto, pelo provimento do recurso extraordinário, acompanhando a divergência para reconhecer a impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação comercial.

2.3.4 Proporcionalidade, eficácia imediata do art. 6º e proteção reforçada do mínimo existencial no voto da Ministra Rosa Weber

A Ministra Rosa Weber acompanhou a divergência, mas estruturou sua fundamentação a partir de ênfase própria na eficácia imediata do direito à moradia e na exigência de controle rigoroso de proporcionalidade das restrições a direitos fundamentais. Seu voto desloca o debate do plano meramente interpretativo do art. 3º, VII, para uma análise mais densa da força normativa do art. 6º da Constituição.

Ao recordar o julgamento do RE 605.709, no qual atuou como redatora designada, destacou que a controvérsia acerca da penhora do bem de família em contratos de locação já evidenciava a necessidade de leitura constitucional estrita das hipóteses legais de restrição à impenhorabilidade. Para a Ministra, a inserção expressa do direito à moradia no art. 6º da Constituição, promovida pela Emenda Constitucional nº 26/2000, consolidou patamar normativo que impede ampliações interpretativas das exceções legais em detrimento da proteção existencial.

Com apoio doutrinário, ressaltou que o direito à moradia não se confunde com o direito de propriedade, mas constitui direito da personalidade de natureza extrapatrimonial, indispensável à preservação da dignidade humana. A proteção do bem de família, nesse situação, não é simples técnica patrimonial, mas instrumento de concretização do mínimo existencial.

Nessa perspectiva, afirmou:

“A imposição de limites à penhora de certos bens constitui conquista civilizatória, endereçada a assegurar o mínimo existencial. Admitir a penhora de bem de família para satisfazer débito decorrente de locação comercial, em nome da promoção da livre iniciativa, redundaria, no limite, em solapar todo o arcabouço erigido para preservar a dignidade humana em face de dívidas.” (STF, RE 1.307.334, voto Min. Rosa Weber, p. 70).

No exame da proporcionalidade, sustentou que a penhora do bem de família do fiador em locação comercial não supera o critério da necessidade. O ordenamento já prevê outras modalidades de garantia aptas à satisfação do crédito do locador, de modo que o sacrifício do único imóvel residencial não se mostra indispensável à proteção da livre iniciativa. A maior onerosidade de alternativas contratuais, segundo sua leitura, não autoriza compressão de direito fundamental. Nesse ponto, sua argumentação revela aplicação explícita da técnica de ponderação, com controle estrito da necessidade da medida restritiva.

A Ministra também enfatizou que, diferentemente da locação residencial — na qual a exceção foi admitida sob argumento de promoção indireta do direito à moradia do locatário —, a locação comercial não apresenta fundamento constitucional equivalente capaz de justificar idêntica restrição. A aplicação indistinta da exceção representaria, em sua perspectiva, enfraquecimento de uma conquista civilizatória destinada a resguardar a dignidade humana frente às dívidas.

Assim, defendeu que a interpretação constitucional adequada conduz à impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação comercial, por inexistir justificativa proporcional e constitucionalmente suficiente para restringir o direito à moradia nessa hipótese. Sua posição evidencia compreensão segundo a qual a livre iniciativa, embora relevante, não pode operar como fundamento suficiente para reduzir o núcleo essencial do direito à moradia em contexto desvinculado de sua própria promoção.

3 CONFRONTO ANALÍTICO ENTRE A CORRENTE MAJORITÁRIA E A DIVERGÊNCIA

Após a exposição pormenorizada dos fundamentos adotados pela corrente majoritária e pelos votos divergentes no capítulo anterior, impõe-se realizar o confronto analítico entre as posições apresentadas. O objetivo deste tópico não é reiterar os argumentos já descritos, mas sistematizar criticamente os principais eixos de tensão que estruturaram o julgamento do Recurso Extraordinário nº 1.307.334, evidenciando as premissas teóricas implícitas a cada orientação.

Diante desse quadro, a divergência instaurada no Supremo Tribunal Federal ultrapassou a simples distinção entre locação residencial e comercial. O desacordo revelou concepções distintas acerca do alcance normativo do direito à moradia, da extensão da autonomia privada, da eficácia horizontal dos direitos fundamentais e do papel do Poder Judiciário diante de escolhas legislativas consolidadas. A controvérsia, então, projetou-se para além do caso concreto.

Sendo assim, para fins de organização metodológica, o confronto pode ser compreendido a partir de três eixos centrais: a densidade normativa atribuída ao direito à moradia; a concepção de autonomia privada e de incidência dos direitos fundamentais nas relações entre particulares; e o modelo de ponderação empregado na solução da colisão entre proteção existencial e interesses econômicos.

O primeiro eixo diz respeito à densidade normativa atribuída ao direito à moradia. A divergência partiu da premissa de que o art. 6º da Constituição, especialmente após a Emenda Constitucional nº 26/2000, consolidou o direito à moradia como parâmetro material diretamente aplicável também nas relações privadas. Nessa perspectiva, a proteção do bem de família não se limita a uma técnica legislativa de política habitacional, mas representa instrumento de resguardo do mínimo existencial, cuja restrição exige justificativa constitucional robusta.

A corrente majoritária, por sua vez, embora reconheça a estatura fundamental do direito à moradia, atribuiu-lhe conformação predominantemente legislativa. Entendeu-se que o próprio legislador, ao prever a exceção do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990, já teria realizado a ponderação necessária entre moradia, livre iniciativa e autonomia privada. Assim, a atuação judicial deveria limitar-se ao controle de compatibilidade constitucional da norma, e não à redefinição de seus contornos com base em leitura expansiva do direito social.

A divergência entre as correntes não está em negar que o direito à moradia seja fundamental, mas na forma como ele deve atuar diante da lei já existente. Para os votos vencidos, se a locação comercial não promove diretamente outro direito fundamental — como ocorre na locação residencial, em que se busca viabilizar a moradia do locatário —, não haveria justificativa suficiente para restringir a proteção do bem de família. Já a maioria entendeu que a importância estrutural da fiança no sistema de locações e sua consolidação histórica no ordenamento seriam razões bastante para afastar a ideia de que haveria esvaziamento do núcleo essencial do direito à moradia.

Desse modo, o embate revela duas leituras possíveis sobre o alcance material dos direitos sociais: uma que lhes confere atuação mais incisiva como parâmetro de controle das relações privadas; outra que privilegia a estabilidade normativa e a mediação legislativa como formas ordinárias de concretização desses direitos.

O segundo eixo de confronto refere-se à concepção de autonomia privada e ao modo como se compreende a incidência dos direitos fundamentais nas relações entre particulares. Aqui, o dissenso revela diferentes visões sobre os limites da liberdade contratual quando em jogo a proteção existencial do indivíduo.

Para a maioria, a fiança constitui expressão típica da autonomia da vontade. O fiador, ao assumir voluntariamente a obrigação, adere a um regime jurídico previamente definido, que inclui a possibilidade de constrição de seu patrimônio, inclusive do bem de família, nas hipóteses legalmente previstas. Nessa leitura, afastar a penhorabilidade com fundamento genérico na proteção da moradia implicaria enfraquecer a força vinculante dos contratos e relativizar a responsabilidade assumida de maneira livre e consciente.

Além disso, a corrente majoritária adotou postura mais restritiva quanto à incidência direta dos direitos fundamentais nas relações entre particulares — a chamada eficácia horizontal. Nessa perspectiva, embora os direitos fundamentais também possam produzir efeitos nas relações privadas, sua aplicação não poderia anular, de forma ampla, regras contratuais estabelecidas pelo legislador, sobretudo quando não se verifica desequilíbrio estrutural evidente entre as partes, como ocorre nas relações trabalhistas ou consumeristas. A intervenção judicial para impedir a execução da garantia foi vista, assim, como possível substituição da opção normativa já realizada pelo legislador por um juízo valorativo do intérprete, com impacto potencial sobre a segurança e a previsibilidade das relações negociais.

Nesse contexto, também emergiu debate relevante acerca da isonomia, especialmente sob o prisma da estrutura da obrigação assumida. Argumentou-se que a possibilidade de penhora do bem de família do fiador — devedor subsidiário — enquanto se preserva a moradia do locatário — devedor principal — poderia revelar assimetria questionável dentro da própria lógica da fiança, cuja natureza é acessória. Se o fiador responde em caráter instrumental e complementar, sustenta-se que não seria coerente impor-lhe consequência mais gravosa do que aquela suportada pelo contratante principal. Para a maioria, contudo, essa diferenciação não configuraria violação à igualdade, mas decorrência legítima do regime jurídico da garantia livremente assumida, no exercício da autonomia privada. O debate, portanto, insere-se no próprio modo de compreender os efeitos da escolha contratual e os limites da responsabilidade patrimonial voluntariamente assumida nas relações negociais.

Em sentido diverso, os votos vencidos enfatizaram que a autonomia privada não pode ser compreendida de forma abstrata e descolada das condições concretas em que os contratos são celebrados. A prestação de fiança, frequentemente vinculada a relações familiares ou afetivas, não necessariamente traduz liberdade plena de escolha. Assim, a incidência dos direitos fundamentais nas relações privadas funcionaria como limite material à liberdade contratual sempre que o núcleo essencial da dignidade humana estivesse em risco.

O contraste evidencia duas formas distintas de compreender a eficácia horizontal dos direitos fundamentais: uma que privilegia a preservação da autonomia negocial e a estabilidade das regras previamente estabelecidas; outra que admite controle mais intenso da liberdade contratual quando a execução do negócio jurídico puder conduzir à perda da única moradia de uma família.

O terceiro eixo de confronto concentra-se na forma como cada corrente estruturou a ponderação entre os valores constitucionais em colisão. Aqui, a divergência não se limita ao resultado, mas alcança o próprio método empregado para resolver o conflito entre proteção existencial e interesses econômicos.

Nos votos vencidos, especialmente nas manifestações das Ministras Rosa Weber e Cármen Lúcia, a técnica da proporcionalidade foi aplicada de maneira explícita. A análise partiu da verificação da necessidade da medida restritiva, questionando se a penhora do único imóvel residencial do fiador seria indispensável à proteção da livre iniciativa e do crédito locatício. Considerou-se que o ordenamento jurídico já oferece outras modalidades de garantia — como caução, seguro-fiança ou

cessão fiduciária — capazes de tutelar o interesse do locador com menor impacto sobre o direito à moradia. Nesse cenário, a restrição ao bem de família foi compreendida como medida excessiva diante da existência de alternativas menos gravosas.

A maioria adotou caminho diferente na forma de realizar a ponderação. Embora reconhecesse a existência de conflito entre o direito à moradia e a livre iniciativa, entendeu que esse equilíbrio já havia sido estabelecido pelo próprio legislador ao prever, expressamente, a exceção do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. Assim, não caberia ao Tribunal refazer essa avaliação, mas apenas verificar se a regra ultrapassava de maneira evidente os limites constitucionais. Nessa lógica, a proporcionalidade não foi aplicada para reconstruir o resultado do caso concreto, mas para confirmar que a solução legislativa não era manifestamente incompatível com a Constituição.

Além disso, a corrente majoritária incorporou à ponderação elementos de natureza consequencialista. Considerou-se que eventual declaração de inconstitucionalidade poderia comprometer a confiança no instituto da fiança, impactando o mercado de locações e produzindo efeitos indiretos sobre o acesso a imóveis comerciais. Sob esse ângulo, a preservação da penhorabilidade foi apresentada não apenas como respeito à lei, mas como medida voltada à manutenção da estabilidade sistêmica.

O contraste entre as posições revela, assim, duas concepções distintas de ponderação constitucional. De um lado, uma abordagem centrada na máxima proteção do patrimônio mínimo individual, com controle rigoroso da necessidade da restrição. De outro, uma perspectiva que valoriza a racionalidade sistêmica e a preservação do arranjo legislativo, admitindo limitações ao direito social quando inseridas em estrutura normativa consolidada e funcional ao mercado.

Dessa forma, o confronto analítico demonstra que o desacordo entre as correntes não se resume à interpretação de um dispositivo específico, mas expressa diferentes compreensões acerca da intensidade do controle judicial, do papel do legislador na concretização dos direitos sociais e da forma adequada de equilibrar dignidade humana e dinâmica econômica no âmbito constitucional. O julgamento revela que, diante de colisões entre direitos fundamentais e estruturas normativas consolidadas, a definição do resultado depende menos da literalidade do texto legal e mais das premissas teóricas adotadas pelo intérprete. Enquanto uma orientação

privilegia a preservação da arquitetura legislativa e a estabilidade das relações econômicas como elementos de segurança institucional, a outra enfatiza a necessidade de atuação mais incisiva da Constituição como parâmetro material de contenção de restrições existenciais. O caso, portanto, evidencia que o embate não foi apenas sobre a penhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação — especialmente na distinção entre locação residencial e comercial —, mas sobre o modo como o Supremo Tribunal Federal concebe sua própria função na mediação entre liberdade econômica e proteção do mínimo existencial.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O julgamento do Tema 1127 não representa apenas a definição de uma tese sobre a penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação comercial. Ele funciona como recorte paradigmático de um dilema mais amplo do constitucionalismo contemporâneo: a tensão permanente entre a força normativa dos direitos fundamentais sociais e a preservação de estruturas econômicas consolidadas pelo legislador. O caso revelou não apenas divergência interpretativa, mas distintas concepções acerca do modo como a Constituição deve operar quando direitos existenciais entram em colisão com engrenagens de mercado.

Mais do que discutir a validade de uma exceção legal específica, o Supremo Tribunal Federal foi instado a definir o grau de intensidade com que o direito à moradia pode limitar escolhas normativas já incorporadas ao sistema jurídico há décadas. A opção majoritária indicou preferência por postura de autocontenção institucional, segundo a qual a revisão judicial deve atuar com parcimônia quando a norma impugnada integra arranjo legislativo estável e funcional. Nessa perspectiva, a Constituição opera como parâmetro de controle, mas não como instrumento de reconfiguração estrutural do regime das garantias locatícias.

Esse posicionamento evidencia preocupação com a coerência sistêmica e com os efeitos agregados das decisões em sede de repercussão geral. Ao considerar o possível impacto sobre o mercado de locações, sobre a confiança no instituto da fiança e, conseqüentemente, sobre o próprio ambiente de negócios — especialmente no que se refere ao acesso de empreendedores a imóveis comerciais —, a maioria assumiu leitura consequencialista que atribui relevância às repercussões práticas da jurisdição constitucional. A preservação da exceção legal foi, assim, compreendida não apenas como respeito à conformação legislativa, mas como medida voltada à manutenção da previsibilidade normativa, da estabilidade econômica e das condições estruturais de funcionamento da atividade empresarial.

Todavia, essa fundamentação repousa, em parte, sobre projeções acerca de conseqüências futuras que não foram empiricamente testadas no caso concreto. A suposição de que a declaração de impenhorabilidade produziria retração significativa do mercado ou aumento generalizado de custos constitui hipótese plausível, mas não demonstrada de forma conclusiva. A utilização de argumentos consequencialistas, embora legítima, suscita debate sobre os limites da antecipação judicial de cenários

econômicos incertos como fundamento para restringir direito fundamental de natureza existencial.

Por outro lado, a controvérsia expôs fragilidade inerente a esse modelo quando confrontado com situações que atingem diretamente o mínimo existencial. A perda do único imóvel residencial não é mera consequência patrimonial, mas evento capaz de comprometer a própria base material da dignidade humana. Ao enfatizar esse aspecto, os votos vencidos trouxeram à tona a dimensão concreta do direito à moradia, questionando se a funcionalidade econômica do sistema de garantias pode justificar restrição tão intensa ao patrimônio mínimo familiar.

A tensão evidenciada no julgamento também ilumina os limites da noção abstrata de autonomia privada. Embora a fiança seja formalmente voluntária, a realidade social demonstra que decisões contratuais nem sempre se dão em condições ideais de liberdade e equilíbrio. Vínculos familiares, pressões afetivas e assimetrias materiais podem influenciar a prestação da garantia, relativizando a ideia de escolha plenamente consciente. A invocação da autonomia da vontade como fundamento suficiente para legitimar a perda da única moradia, portanto, não se mostra argumento imune a críticas.

Não se pode ignorar, contudo, os riscos associados à tese divergente. A ampliação da impenhorabilidade poderia gerar incentivos estratégicos, permitindo que indivíduos assumissem a posição de fiadores cientes de que seu patrimônio residencial estaria protegido, o que potencialmente fragilizaria a lógica da garantia fidejussória. Ainda que tal cenário não possa ser presumido como regra, sua possibilidade revela que qualquer solução envolve custos institucionais e necessidade eventual de readequação legislativa. Além disso, a adoção dessa orientação suscita questionamentos acerca dos limites do paternalismo estatal: até que ponto cabe ao Estado proteger o indivíduo contra riscos livremente assumidos? A intervenção judicial ampliada poderia ser compreendida como tutela excessiva da autonomia privada, substituindo escolhas individuais por juízo protetivo institucional, o que também impõe reflexão sobre os contornos adequados da atuação constitucional nas relações negociais.

Sob perspectiva material, entretanto, verifica-se que a orientação que privilegia a máxima proteção do direito à moradia apresenta maior coerência com a centralidade conferida aos direitos fundamentais sociais na ordem constitucional brasileira. A tutela do mínimo existencial, especialmente quando em jogo a única residência de uma

família, deve ocupar posição qualificada na ponderação constitucional. Essa compreensão, ademais, encontra respaldo significativo na doutrina civil-constitucional contemporânea, que tem defendido leitura restritiva das hipóteses de relativização do bem de família, sobretudo quando ausente promoção correlata de outro direito fundamental de igual densidade normativa.

Nesse sentido, afirma Tartuce (2025) que expressamente se filia a essa orientação doutrinária, que a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 afronta os princípios da isonomia e da proporcionalidade, conforme sustentado por autores como Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal. Argumenta-se que a norma permite a penhora do bem de família do fiador — devedor subsidiário — enquanto preserva a residência do locatário, devedor principal da obrigação, instaurando assimetria estrutural difícil de compatibilizar com a lógica protetiva do patrimônio mínimo. A fiança, por sua natureza acessória, não deveria gerar consequência mais gravosa do que aquela suportada pelo próprio contratante principal, sob pena de violação à coerência interna do sistema. Embora a jurisprudência superior tenha reafirmado a constitucionalidade do dispositivo, a crítica doutrinária permanece firme na defesa de sua revisão ou superação interpretativa.

Isso não implica ignorar a necessidade de equilíbrio sistêmico. Ao contrário, eventual prevalência da tese protetiva exigiria resposta legislativa adequada, capaz de compatibilizar segurança jurídica, funcionalidade do mercado e proteção existencial. O debate evidencia que a jurisdição constitucional não atua em vazio normativo, mas em diálogo constante com o legislador e com a doutrina.

O Tema 1127 revela, em última análise, dois modelos interpretativos que coexistem na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. De um lado, uma abordagem que valoriza estabilidade normativa, previsibilidade e responsabilidade institucional quanto aos efeitos econômicos das decisões. De outro, uma leitura que atribui maior densidade normativa imediata aos direitos fundamentais sociais, admitindo intervenção judicial mais intensa quando configurado risco concreto à dignidade humana.

A complexidade do julgamento demonstra que colisões entre direitos fundamentais e interesses econômicos não admitem soluções simplificadas ou absolutas. O desafio da jurisdição constitucional reside justamente em administrar essa tensão, reconhecendo que a proteção de um valor constitucional frequentemente

implica limitar outro. É nesse espaço de equilíbrio delicado que se consolida a maturidade institucional da Corte e se reafirma o papel da Constituição como horizonte normativo da ordem econômica e social brasileira.

REFEFÊNCIAS

- AZEVEDO, Álvaro Villaça. Bem de família: comentários à Lei n. 8.009/90. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.
- BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.
- BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 30 mar. 1990.
- BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 21 out. 1991.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jan. 2002.
- BRASIL. Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 10 dez. 2009.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 364. O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoa solteira, separada e viúva. Brasília, DF, 2008.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 549. É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Brasília, DF, 2015.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência em Teses. Edição n. 200: Bem de família. Brasília, DF: STJ, 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitutional/index.php/JuriTeses/article/view/12706/12799>. Acesso em: 2 fev. 2026.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 407.688/SP. Rel. Min. Cezar Peluso. Julgado em 08 fev. 2006.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 612.360/SP. Rel. Min. Ellen Gracie. Julgado em 16 set. 2010. (Tema 295 da repercussão geral).
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 605.709/SP. Rel. Min. Dias Toffoli, red. p/ o acórdão Min. Rosa Weber. Julgado em 12 jun. 2018.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 1.307.334/SP. Relator: Min. Alexandre de Moraes. Julgado em 08 mar. 2022. (Tema 1127 da repercussão geral).
- DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. v. 3.

FACHIN, Luiz Edson. Estatuto jurídico do patrimônio mínimo. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: direito de família. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2022. v. 6.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais. 18. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2021. v. 3.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. 14. ed. Atual. Tânia Pereira da Silva. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 5.

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

SILVA, José Afonso da. Curso de direito constitucional positivo. 39. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2016.

TARTUCE, Flávio. Direito civil: Lei de Introdução e parte geral. 21. ed. São Paulo: Forense, 2025. v. 1.

TARTUCE, Flávio. Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 14. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 3.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: contratos. 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2023. v. 3.