

A evolução jurisprudencial da exceção a impenhorabilidade do bem de família em contrato de locação: análise perante os tribunais Superiores

The Jurisprudential Evolution of the Exception to the Non-Seizability of the Family Property in Lease Agreements: An Analysis before the Superior Courts

 **Luiz Francisco Borges**^{1,2}

 **Edson da Silva Junior**²

 **Taís Nader Marta**²

¹Instituição Toledo de Ensino – Bauru/SP
²Faculdade Nove de Julho de Bauru – Bauru/SP

Autor correspondente:

Taís Nader Marta
E-mail: tais@nadermarta.com.br

Como citar este artigo:

BORGES, L.F.; JUNIOR, E.S.; MARTA, T.N.; **A evolução jurisprudencial da exceção a impenhorabilidade do bem de família em contrato de locação: análise perante os tribunais Superiores.** Revista Saber Digital, v. 19, n.1, e20261905, jan./abril, 2026.

Data de Submissão: 29/09/2025

Data de aprovação: 26/12/2025

Data de publicação: 12/02/2026



Esta obra está licenciada com uma licença
<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

RESUMO: O presente trabalho tem por objetivo analisar a evolução jurisprudencial da exceção a impenhorabilidade do bem de família em contrato de locação, com ênfase na interpretação das cortes superiores brasileiras - Supremo Tribunal Federal (STF) e Superior Tribunal de Justiça (STJ) - principalmente após a fixação da tese do Tema 1127. A pesquisa concentra-se na distinção entre os tipos de garantias locatícias, especialmente a fiança, objeto das decisões do STF, e a caução, foco do entendimento do STJ, observando como essas decisões influenciam o mercado imobiliário e as relações contratuais. Para tanto, utiliza-se abordagem qualitativa, de natureza descritiva e exploratória, com método dedutivo, por meio de análise jurisprudencial, legislativa e doutrinária. O trabalho contextualiza a função social da moradia e os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, segurança jurídica e autonomia privada. Conclui-se que, embora não haja conflito direto entre as teses fixadas pelas cortes superiores, a ausência de uniformização legislativa e a sobreposição de interpretações geram insegurança jurídica, impactando diretamente fiadores, locadores e locatários, bem como o equilíbrio das relações contratuais. Ao final, sugere-se a harmonização normativa e o aperfeiçoamento legislativo como forma de garantir maior previsibilidade e proteção aos direitos fundamentais.

Palavras-chave: Bem de família; Fiança; STF; STJ; Jurisprudência; Segurança jurídica; Moradia.

ABSTRACT: This paper aims to analyze the jurisprudential evolution of the exception to the unseizability of the family home in lease contracts, with emphasis on the interpretation of the Brazilian higher courts — the Federal Supreme Court (STF) and the Superior Court of Justice (STJ) — especially after the establishment of the thesis in Theme 1127. The research focuses on the distinction between the types of lease guarantees, particularly surety (fiança), the object of STF decisions, and security deposit (caução), the focus of STJ's understanding, observing how these rulings influence the real estate market and contractual relations. To this end, it adopts a qualitative, descriptive, and exploratory approach, using the deductive method through jurisprudential, legislative, and doctrinal analysis. The study contextualizes the social function of housing and the constitutional principles of human dignity, legal certainty, and private autonomy. It concludes that, although there is no direct conflict between the theses established by the higher courts, the lack of legislative standardization and the overlap of interpretations generate legal uncertainty, directly affecting guarantors, lessors, and lessees, as well as the balance of contractual relations. Finally, it suggests normative harmonization and legislative improvement as a means to ensure greater predictability and protection of fundamental rights.

KEYWORDS: Family home; Surety; STF; STJ; Jurisprudence; Legal certainty; Housing.

INTRODUÇÃO

A impenhorabilidade do bem de família, instituída pela Lei nº 8.009/1990, consolidou-se como um dos mecanismos de proteção social voltados à preservação da moradia e da dignidade da pessoa humana, pilares essenciais do ordenamento jurídico brasileiro. No entanto, o próprio diploma legal elenca exceções à regra da impenhorabilidade, como ocorre no caso da fiança prestada em contratos de locação (art. 3º, VII). O tema tornou-se objeto de profunda controvérsia doutrinária e jurisprudencial, pois enseja o confronto entre princípios constitucionais relevantes, como o direito à moradia, a autonomia da vontade e a livre iniciativa. Em 2010, o Supremo Tribunal Federal fixou a tese de repercussão geral no Tema 295, afirmando a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, frise-se, sem mencionar se residencial ou comercial. A partir dessa decisão, o entendimento consolidou-se em favor da penhorabilidade, mas sem abordar diretamente os casos de locação comercial.

Nos anos seguintes, o STJ manteve sua interpretação ampliativa, inclusive por meio da Súmula 549, que validou a penhora do bem de família do fiador, contudo, sem distinguir a natureza da locação. Apesar do entendimento consolidado até então, a Primeira Turma do STF, em decisão de 2018 afastou a penhora quando se tratava de contrato comercial, suscitando insegurança jurídica. Essa divergência interna ampliou o debate sobre os limites da exceção legal e sobre a necessidade de proteger o fiador que, ao garantir obrigações de terceiros, pode perder o único bem destinado à sua moradia. De um lado, sustentava-se que a norma não distingue entre os tipos de locação; de outro, alegava-se que a extensão à locação comercial violaria o princípio da isonomia e a proteção à moradia. Nesse cenário de incertezas, surgiu o RE 1.307.334/SP, cujo julgamento visava pacificar a matéria.

Em 2022, com a fixação da tese no Tema 1127, o STF consolidou o entendimento de que é constitucional a penhora do bem de família do fiador em contratos de locação, sejam residenciais ou comerciais. O relator Ministro Alexandre de Moraes destacou que a interpretação restritiva da exceção comprometeria a livre iniciativa e a segurança nas relações locatícias. Em paralelo, o STJ reafirmou esse entendimento ao julgar o Tema 1091. Importante sopesar, que a corte Superior esclareceu que a exceção legal prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 é aplicável à fiança, mas não à caução, a qual, salvo prova em contrário, não afasta a impenhorabilidade do bem de família. Assim, não há propriamente divergência entre os Temas 1127 e 1091, contudo existem delimitações distintas quanto à natureza da garantia

locatícia. A análise conjunta desses entendimentos revela a evolução do posicionamento das cortes superiores e os impactos concretos dessas interpretações para o sistema jurídico, as relações contratuais e a proteção da moradia no contexto brasileiro.

1 DISCUSSÃO JURÍDICA SOBRE A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA

1.1 Fundamentos Constitucionais da Proteção à Moradia

A dignidade da pessoa humana é um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito, conforme previsto no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal de 1988. Essa diretriz não apenas orienta a interpretação das normas constitucionais, como também impõe limites à atuação dos poderes constituídos, sendo considerada cláusula pétrea.

A constitucionalização desse princípio representa uma transformação paradigmática no ordenamento jurídico, pois altera sua estrutura na raiz, impregnando toda a construção normativa e consolidando-se como elemento fundante da ordem constitucional. Assim, a dignidade da pessoa humana assume o papel de um "superprincípio" constitucional, servindo de base para todas as escolhas políticas e jurídicas incorporadas no modelo de Estado delineado no texto da Constituição (ROCHA, 1999, p. 33).

Em razão de sua centralidade, esse princípio repercute diretamente em diversas esferas do ordenamento jurídico, especialmente na tutela de direitos fundamentais, como o da moradia.

Tanto é assim, que o Parlamento Brasileiro acabou por deliberar e depois aprovar o Projeto de Emenda Constitucional que deu origem a EC nº 26/2000, a qual incluiu o direito a "moradia" junto ao artigo 6º da Constituição Federal, como um direito social. E nas deliberações do projeto, mais precisamente no relatório oriundo da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, temos de modo pontual informações objetivas sobre o tema e, principalmente, o escopo do legislador (BRASIL, 2013):

A questão do direito à moradia tem sido objeto de acesso a polarizado debate social tanto em nível nacional como internacional. Fóruns, entidades de classe, entidades governamentais e não-governamentais têm-se reunido nesses últimos anos com vistas ao maior encontro de todos os tempos sobre o tema: a Conferência Habitat II, convocada pela Organização das Nações Unidas (ONU) e realizada no período de 03 a 14 de junho deste ano. Para esse evento, o Brasil foi indicado relator da parte da Agenda do Habitat (carta de intenções da conferência) que trata do "direito à moradia". Coube-lhe, assim, a difícil tarefa de justificar, frente a países como Japão, Estados Unidos e Coréia (que se posicionam contra a inclusão desse termo na agenda), a urgente necessidade de se reconhecer a moradia como um direito social.

A participação ativa brasileira em tão importante evento, de caráter mundial, coloca-nos em posição delicada, principalmente quando se verifica, em meio a uma situação eminentemente crítica das áreas urbanas brasileiras, uma lacuna na própria Constituição Federal, que não reconhece a moradia como um direito real, como a saúde, o lazer, o trabalho etc. Mas delicada ainda, fica a situação do Brasil quando, sabedores da realização da Conferência, os “sem teto” de todo país, já bastante organizados, ameaçam “pipocar ocupações de terrenos” na periferia das grandes cidades – conforme se lê nos mais renomados jornais do País. As atuais condições de moradia de milhares de brasileiros chegam a ser deprimentes e configuram verdadeira “chaga social” para grande parte das metrópoles do País. Faz-se, portanto, urgente que se dê início a um processo de reconhecimento da moradia como a célula básica, a partir da qual se desenvolvem os demais direitos do cidadão, já reconhecidos por nossa Carta Magna: a saúde, o trabalho, a segurança, o lazer, entre outros. Sem a moradia o indivíduo perde a identidade indispensável ao desenvolvimento de suas atividades, enquanto ente social e produtivo, se empobrece e se marginaliza. Com ele se empobrece, invariavelmente, a Nação.

O reconhecimento da moradia como direito constitucionalizado reforça a sua conexão com o princípio da dignidade humana, pois sem um espaço minimamente adequado para habitação, não há como se concretizar o exercício pleno da cidadania ou assegurar condições básicas de existência. Assim, proteger o imóvel residencial do cidadão, principalmente em relação a execuções patrimoniais, não é apenas uma opção interpretativa, mas um imperativo que decorre diretamente do pacto constitucional.

A propósito, o respeitado constitucionalista José Afonso da Silva (SILVA, 2011, p. 315) deixa isto muito claro quando defende que:

O direito à moradia é um daqueles direitos que têm uma face negativa e uma face positiva. A face negativa significa que o cidadão não pode ser privado de uma moradia, nem impedido de conseguir e de mantê-la, no que importa a abstenção do Estado e de terceiros.

Em continuidade, ao considerar o bem de família como instrumento de efetivação do direito à moradia, a jurisprudência evoluiu para reconhecer que a proteção conferida ao imóvel residencial deve prevalecer frente a interesses de natureza patrimonial, salvo em situações excepcionalmente previstas em lei. Essa compreensão é especialmente visível em decisões que reafirmam que a função social da moradia deve se sobrepôr a eventuais demandas econômicas (BRASIL, STJ, 2022). A moradia não se limita ao abrigo físico; ela representa um espaço de segurança, identidade e estabilidade social. Tal leitura reforça o entendimento de que o bem de família não pode ser tratado como ativo financeiro disponível, mas como elemento intrínseco à concretização de direitos fundamentais. Dessa maneira, a penhora do único imóvel da entidade familiar, mesmo nos casos de obrigações assumidas por terceiros, como ocorre com fiadores, precisa ser vista com cautela e ponderação. Ainda que a legislação preveja exceções à

impenhorabilidade, essas hipóteses devem ser analisadas com base nos princípios constitucionais que protegem a dignidade e a moradia, evitando que soluções estritamente legais violem comandos constitucionais de maior peso.

No contexto da análise jurisprudencial sobre a penhorabilidade do bem de família, especialmente após o julgamento do Tema 1127 pelo Supremo Tribunal Federal, observa-se o esforço do Judiciário em equilibrar interesses privados e direitos fundamentais. O STJ, ao enfrentar essa matéria, ressaltou que o direito à moradia deve ser compreendido como extensão natural da dignidade da pessoa humana (BRASIL, STJ, 2022), reafirmando que, nos casos de conflito normativo, os princípios constitucionais devem orientar a aplicação das leis ordinárias. Essa abordagem constitucionalizada da moradia impõe um dever de proteção do bem de família não apenas em face do Estado, mas também nas relações privadas. Ao fazê-lo, reconhece-se que a eficácia horizontal dos direitos fundamentais pode e deve incidir sobre os vínculos contratuais, como os contratos de locação em que se estipula a fiança. A jurisprudência que resguarda a impenhorabilidade do imóvel onde reside o fiador, portanto, não visa comprometer a segurança jurídica das relações contratuais, mas sim assegurar que a liberdade de contratar não resulte em violação a direitos existenciais. A discussão jurídica envolvendo a penhora do bem de família do fiador não pode ser reduzida a uma questão de legalidade isolada, mas deve ser compreendida à luz do equilíbrio entre deveres contratuais e garantias constitucionais.

1.2 Lei nº 8.009/1990 e a Impenhorabilidade do Bem de Família

A Lei nº 8.009, de 1990, ao instituir a impenhorabilidade do bem de família, estabeleceu uma proteção legal com forte inspiração constitucional. Sua finalidade social está diretamente vinculada à garantia da moradia como núcleo indispensável à vida digna, razão pela qual o legislador buscou blindar o imóvel residencial do devedor contra execuções, independentemente da natureza da dívida. Essa proteção se insere em um contexto histórico de reafirmação de direitos sociais no Brasil, especialmente diante da necessidade de consolidar um Estado que reconhecesse e promovesse a dignidade da pessoa humana. A norma, portanto, opera como mecanismo de salvaguarda contra a perda arbitrária do lar, elevando a moradia à condição de bem indisponível frente às obrigações patrimoniais comuns. Ao declarar que a proteção ao bem de família visa resguardar a função social da moradia (BRASIL, STJ, 2022), o Superior Tribunal de Justiça reforça a ideia de que o imóvel residencial não é apenas patrimônio, mas extensão da própria cidadania.

Nesse cenário, o bem de família é entendido como um espaço protegido que permite ao indivíduo exercer com plenitude outros direitos fundamentais, como educação, saúde e segurança. Sua função social não se restringe à posse do imóvel, mas abrange o papel que a residência desempenha na formação de vínculos comunitários, na estabilidade emocional dos integrantes da família e na própria ordem pública. Por isso, a jurisprudência passou a consolidar a compreensão de que a impenhorabilidade do bem de família deve ser a regra, e não a exceção. Essa lógica decorre da finalidade protetiva da lei, que visa assegurar o mínimo existencial ao cidadão. Além disso, tal norma assume uma importância ainda maior no contexto de crescente endividamento da população, em que as garantias patrimoniais se tornam vulneráveis. A proteção legal, portanto, impede que o sistema jurídico imponha ônus desproporcionais a quem, apesar de ter contraído dívidas, necessita da preservação de seu único imóvel para garantir sua sobrevivência e de sua família.

Apesar do caráter protetivo predominante, a própria Lei nº 8.009/90 elenca hipóteses em que a impenhorabilidade pode ser afastada. Essas exceções, previstas no seu art. 3º, abrangem situações específicas em que o interesse de proteção da moradia cede diante de outras garantias jurídicas, como, por exemplo, nos casos de pensão alimentícia, financiamento para aquisição do imóvel, impostos relativos ao bem e fiança em contrato de locação. Ainda assim, tais exceções devem ser interpretadas de maneira restritiva, conforme adverte o Superior Tribunal de Justiça de forma explicitada inclusive como parte da ementa, REsp 1.789.5050-SP (BRASIL, STJ, 2022): “A caução levada a registro, embora constitua garantia real, não encontra previsão em qualquer das exceções contidas no artigo 3º da Lei nº 8.009/1990, devendo, em regra, prevalecer a impenhorabilidade do imóvel, quando se tratar de bem de família”.

Esse entendimento é coerente com a lógica constitucional de prevalência do direito à moradia. A interpretação ampliativa dessas exceções poderia comprometer a eficácia prática da lei, permitindo que o bem de família fosse exposto de forma ampla a execuções judiciais, o que contraria seu objetivo original. O debate jurídico atual gira justamente em torno da tensão entre essas exceções legais e os direitos fundamentais constitucionais, o que exige uma análise ponderada por parte do Judiciário, a fim de evitar abusos na execução patrimonial e garantir equilíbrio entre a satisfação do crédito e a proteção social.

1.3 Natureza Jurídica da Fiança em Contratos de Locação

A fiança configura-se como uma das formas mais tradicionais de garantia pessoal no Direito das Obrigações. Sua principal característica reside no compromisso assumido por um terceiro, o fiador, de satisfazer a obrigação de outrem, caso este não a cumpra. A fiança, portanto, cria uma vinculação jurídica que amplia o leque de garantias do credor, permitindo-lhe acionar tanto o devedor principal quanto o fiador em caso de inadimplemento. Diferente das garantias reais, que vinculam bens específicos à satisfação de determinada dívida, a fiança recai sobre o patrimônio global do garantidor, o que amplia sua abrangência e seus riscos. No contexto contratual, sua aplicação é frequente nos contratos de locação, onde locadores exigem essa forma de garantia para assegurar o cumprimento das obrigações locatícias, especialmente o pagamento do aluguel.

O regime jurídico da fiança é regulamentado principalmente pelo Código Civil (artigos 818 a 839), que estabelece regras específicas para sua constituição, validade, extensão e exoneração. Entre suas peculiaridades, destaca-se o caráter subsidiário e eventual da obrigação do fiador: ele só será acionado após a inadimplência do devedor principal. Entretanto, é possível pactuar cláusulas que alterem essa ordem, como a renúncia ao benefício de ordem, o que torna o fiador solidariamente responsável desde o início da inadimplência. Essa possibilidade aumenta o risco assumido por quem se dispõe a prestar fiança, sobretudo quando se considera que a obrigação pode perdurar por longos períodos, caso não haja expressa limitação temporal e, frise-se, praxe no mercado imobiliário. No caso das locações, por exemplo, o fiador pode permanecer vinculado mesmo após a extinção do contrato, se não houver expressa liberação. Trata-se, portanto, de um instituto que exige extrema cautela por parte do garantidor, dada a amplitude dos efeitos que pode produzir. O seu uso frequente nos contratos de locação reforça a necessidade de equilíbrio entre o direito de contratar e a proteção ao patrimônio mínimo dos indivíduos que atuam como fiadores.

A responsabilidade patrimonial do fiador é direta e pode atingir todos os seus bens, inclusive o único imóvel utilizado como residência. Tal fato demonstra o potencial impacto da fiança sobre a esfera existencial do garantidor. Como apontado pelo Supremo Tribunal Federal, o fiador pode, inclusive, ver seu único bem penhorado por dívida de terceiro, caso tenha firmado contrato de locação com fiança (BRASIL, STF, 2022). Essa realidade coloca em evidência a tensão entre a livre estipulação contratual e a proteção constitucional ao direito à moradia. Contudo, essa responsabilidade é alvo de críticas por permitir que indivíduos que não se

beneficiam diretamente do contrato tenham comprometido o bem que garante sua própria habitação. Isso revela uma fragilidade do sistema de garantias, que impõe ao fiador um risco muitas vezes desproporcional à sua capacidade econômica. Portanto, a análise da fiança no âmbito da proteção ao bem de família exige uma leitura constitucionalizada, pautada na dignidade da pessoa humana, para evitar que o exercício da autonomia privada ultrapasse os limites de proteção aos direitos fundamentais, contudo, o aspecto empresarial e mercadológico deve ser posto em pauta, inclusive para não prejudicar relações jurídicas já entabuladas e que estão em pleno vigor.

1.4 Evolução jurisprudencial do STF: Temas 295 e 1127

A evolução jurisprudencial do Supremo Tribunal Federal (STF) em torno da penhorabilidade do bem de família do fiador teve início com a análise de contratos de locação residencial. No julgamento do Recurso Extraordinário n.º 612.360, em 2010, o STF firmou a tese de repercussão geral no Tema 295, decidindo que a penhora do imóvel residencial do fiador é compatível com os preceitos constitucionais. O fundamento principal da decisão foi a valorização da autonomia da vontade nas relações contratuais, sobretudo considerando o papel da fiança como elemento essencial à segurança do mercado de locações urbanas. Conforme registrado no Tema 295, o STF fixou que é constitucional a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, contudo, sem mencionar se locação residencial ou comercial. A Corte entendeu que, ao assumir livremente a obrigação de fiador, o indivíduo consente com a possibilidade de ver seus bens comprometidos em caso de inadimplemento do locatário, inclusive o imóvel onde reside. A decisão representou um marco na ponderação entre o direito à moradia e a segurança jurídica nas relações privadas.

A tese fixada pelo STF, estabeleceu precedente sólido no tratamento jurídico da fiança e seus efeitos patrimoniais. A Corte considerou que a Lei n.º 8.009/1990, ao prever exceções à impenhorabilidade do bem de família, permite a incidência da penhora nos casos em que a fiança foi livremente pactuada. Na fundamentação do voto condutor da Ministra Ellen Gracie, com citação do Ministro Relator Cezar Peluso de voto exarado junto ao RE 407.688 foi ressaltado que o fiador, ao assumir esse papel, atua no exercício legítimo da autonomia contratual, o que torna proporcional a responsabilização de seu patrimônio, mesmo quando se trata do único bem. É parte do citado voto (BRASIL, STF, 2022):

A respeito, não precisaria advertir que um dos fatores mais agudos de retração e de dificuldades de acesso do mercado de locação predial está, por parte dos candidatos a

locatários, na falta absoluta, na insuficiência ou na onerosidade de garantias contratuais licitamente exigíveis pelos proprietários ou possuidores de imóveis de aluguel.

Nem, tampouco, que acudir a essa distorção, facilitando celebração dos contratos e com isso realizando, num dos seus múltiplos modos de positivação e de realização histórica, o direito social de moradia, é a própria ratio legis da exceção prevista no art. 321 inc. VII, da Lei nº 8.009, de 1990. São coisas óbvias e intuitivas.

[...]

Mas não é caso dessa redução, porque aqui não se alega nem consta estejam disponíveis outras garantias ao crédito exequendo.

Nem parece, por fim, curial invocar-se de ofício o princípio isonômico, assim porque se patenteia diversidade de situações factuais e de vocações normativas – a expropriabilidade do bem do fiador tende, posto que por via oblíqua, também a proteger o direito social de moradia, protegendo direito inerente à condição de locador, não um qualquer direito de crédito.

Não admira, portanto, que, no registro e na modelação concreta do mesmo direito social, se preordene a norma subalterna a tutelar, mediante estímulo do acesso à habitação arrendada para usar os termos da Constituição lusitana -, o direito de moradia de uma classe ampla de pessoas (interessadas na locação), em dano de outra de menor espectro (a dos fiadores proprietários de um só imóvel, enquanto bem de família, os quais não são obrigados a prestar fiança).

Castrar essa técnica legislativa, que não pré-exclui ações estatais concorrentes doutra ordem, romperia equilíbrio do mercado, despertando exigência sistemática de garantias mais custosas para as locações residenciais, com conseqüente desfalque do campo de abrangência do próprio direito constitucional à moradia.

Essa posição, porém, não foi isenta de críticas, especialmente por setores da doutrina que já apontavam para o possível conflito com o princípio da dignidade da pessoa humana e com o direito fundamental à moradia. Nesse sentido,

O direito à moradia emana do respeito à dignidade da pessoa humana, fundamento da República Federativa Brasileira. A dignidade é tarefa e limite para o poder público, devendo também a comunidade em geral e cada uma das pessoas respeitá-la e promovê-la.

Sendo consensual a garantia de uma moradia ou, ao menos, um abrigo para todo ser humano, o direito à moradia compõe o mínimo existencial e, assim, tem sua fundamentalidade material reforçada. A fundamentalidade formal decorre da própria localização no Título II (Dos Direitos e Garantias Fundamentais) da Constituição Federal, e da aplicação do regime jurídico dos direitos fundamentais.

Os direitos fundamentais possuem dupla dimensão, ‘na medida em que podem, em princípio, ser considerados tanto como direitos subjetivos individuais, quanto elementos objetivos fundamentais da comunidade’. Afirma-se que os direitos não podem ser pensados somente como posições jurídicas titularizadas por um indivíduo frente ao Estado, mas também como valores ou fins que a comunidade valoriza e protege (como direito objetivo).

(...)

Em sua dimensão negativa ou defensiva, o direito à moradia traz consigo o direito de o Estado e os demais particulares respeitarem e não tentarem contra a moradia.

Assim, todos estão vinculados ao direito à moradia, devendo interpretar a legislação infraconstitucional e solucionar colisões tendo essa baliza. Nesse prisma, a norma impõe, ainda, a vedação do retrocesso no tratamento legislativo, sendo que o direito à moradia não pode ser suprimido ou restringido arbitrariamente, nem reduzidas as conquistas até agora alcançadas.

(...)

Em sua dimensão negativa ou defensiva, o direito à moradia traz consigo o direito de o Estado e os demais particulares respeitarem e não intentarem contra a moradia.

Assim, todos estão vinculados ao direito à moradia, devendo interpretar a legislação infraconstitucional e solucionar colisões tendo essa baliza. Nesse prisma, a norma impõe, ainda, a vedação do retrocesso no tratamento legislativo, sendo que o direito à moradia não pode ser suprimido ou restringido arbitrariamente, nem reduzidas as conquistas até agora alcançadas.

Na sua dimensão positiva ou prestacional, o direito à moradia implica um dever do Estado de editar normas jurídicas para efetivar o direito, e de promover a satisfação do interesse mediante atuação judicial ou administrativa (HONÓRIO, p. 25-57, 2008).

Ainda assim, a jurisprudência passou a se consolidar nesse sentido, influenciando as decisões proferidas em instâncias inferiores e sedimentando o entendimento de que a proteção legal conferida ao bem de família pode ser relativizada em razão da vontade das partes expressa na relação contratual de fiança locatícia.

Contudo, no ano de 2018, discussões mais acaloradas e aprofundadas surgiram no julgamento do Recurso Extraordinário 605.709, da relatoria da Ministra Rosa Weber onde se pontuou de forma enfática que a Súmula 295 do STF tratava-se apenas de locações residenciais e não das comerciais, conforme passagem da citada Ministra:

O fragmento acima não deixa dúvida de que o Plenário desta Suprema Corte, ao julgamento do RE nº 407.688, cotejou, repiso, o direito à moradia do fiador com idêntico direito dos candidatos a locatários, esposando, ao final, a compreensão de que o “acesso à habitação arrendada” sofreria revés, se fragilizada a garantia fidejussória, pela afirmação da impenhorabilidade do bem de família do fiador. Isso porque, segundo a corrente majoritária então formada, a exclusão do bem de família do fiador do alcance da garantia fidejussória prestada em contrato de locação residencial teria como resultado a exigência, por locadores, de outras modalidades de garantia, mais onerosas, a serem prestadas pelos locatários, a exemplo de cauções ou seguros, em cenário paradoxalmente suscetível de dificultar ou mesmo inviabilizar, em alguns casos, a consecução do próprio direito à moradia, previsto no art. 6º da Magna Carta.

Esse entendimento restou reafirmado ao julgamento do recurso extraordinário paradigmático nº 612.360, ocasião em que, enfrentado o tema nº 295 da repercussão geral, o Plenário deste Supremo Tribunal Federal assentou a seguinte tese:

É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000.

A reafirmação da jurisprudência, no aludido apelo extremo paradigmático, teve por base precedentes que enfocaram a fiança prestada para viabilizar locação residencial, como bem ressaltou o Ministro Roberto Barroso, na presente assentada, em voto-vista proferido depois da manifestação do Ministro Dias Toffoli.

Essa circunstância distintiva impede, portanto, a submissão do caso concreto ora em julgamento, que envolve contrato de locação de imóvel comercial, às mesmas balizas que orientaram a decisão proferida por este Suprema Corte sob o regime da

repercussão geral, restrita aquela, em suas razões de decidir, ao exame da constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação residencial (BRASIL, STF, 2018).

Posteriormente, no ano de 2022, quando do julgamento do Recurso Extraordinário n.º 1.307.334/SP, o STF se debruçou novamente sobre o tema e acabou entendendo pela ampliação desse entendimento, fixando no Tema 1127, o novo entendimento de que também nos contratos de locação comercial é constitucional a penhora do bem de família do fiador. O relator do referido recurso, Ministro Alexandre de Moraes, afirmou que a exclusão da locação comercial da exceção legal geraria instabilidade nas garantias locatícias e comprometeria a liberdade de empreender, prevista constitucionalmente. Para o Supremo, não há razão jurídica para distinguir entre os tipos de locação no tocante à possibilidade de penhora do bem do fiador, uma vez que o risco é assumido conscientemente por aquele que voluntariamente presta garantia. Com essa decisão, o STF reafirma a centralidade da autonomia da vontade e da função econômica da fiança nas relações privadas, consolidando a orientação jurisprudencial de que a proteção conferida pela Lei n.º 8.009/1990 não é absoluta, podendo ser relativizada em favor da estabilidade dos contratos, ainda que isso implique afetar diretamente o bem essencial à moradia do fiador.

1.5 Conflito aparente entre princípios constitucionais

A proteção à moradia e a liberdade contratual são princípios constitucionais que, embora essenciais à ordem jurídica, podem entrar em tensão quando aplicados a situações concretas, como nos casos de penhora do bem de família do fiador. De um lado, o direito à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, representa um dos pilares da dignidade da pessoa humana, sendo considerado condição indispensável ao exercício pleno da cidadania. De outro, a liberdade contratual, decorrente da autonomia privada, assegura aos indivíduos o direito de pactuar livremente obrigações e garantias, inclusive assumindo responsabilidades patrimoniais alheias. Essa dicotomia ganha contornos relevantes na hipótese de penhora do único bem residencial do fiador que, embora não tenha se beneficiado diretamente do contrato, ofereceu garantia voluntária ao locador. Nesse contexto, o Supremo Tribunal Federal reconheceu que há tensão entre o direito à moradia do fiador e a liberdade de contratar garantias no âmbito da livre iniciativa (BRASIL, STF, 2022), sinalizando a complexidade da matéria e a necessidade de uma abordagem equilibrada por parte do Judiciário.

A colisão entre esses princípios não se resolve por simples aplicação de hierarquia normativa, mas exige a adoção do método da ponderação, conforme desenvolvido na teoria dos princípios. A ponderação pressupõe a análise das circunstâncias do caso concreto, considerando a intensidade da restrição imposta a cada direito e os impactos decorrentes da prevalência de um sobre o outro. No caso específico da penhorabilidade do bem de família do fiador, o Judiciário deve avaliar se a livre contratação de garantias justifica, em determinada situação, a restrição do direito fundamental à moradia. Essa tarefa interpretativa requer sensibilidade constitucional, pois trata-se de encontrar um ponto de equilíbrio entre o valor econômico dos contratos e a proteção mínima ao núcleo existencial da pessoa.

Assim segue a doutrina de Marie-Christine Fuchs:

Em síntese, todos concordam que as Constituições deveriam garantir o nível de proteção mais alto possível dos direitos fundamentais. Nada obstante, proteger mais o direito fundamental de um é proteger menos o direito fundamental de outro. Conseqüentemente, como vimos acima, submeter um terceiro a um efeito vinculante direto e imediato dos direitos fundamentais para proteger menos os direitos fundamentais de outro significará sempre uma ingerência do Estado na livre relação de forças entre terceiros. Trata-se de uma redistribuição de forças entre particulares pelo Estado e, logo, uma interferência na liberdade pessoal (FUCHS, p. 221-232, 2018).

Continuando, pontua o constitucionalista Guilherme Peña de Moraes:

A doutrina ressalta que o direito à moradia não deve ser confundido com o direito de propriedade, na medida em que o direito à moradia pode, por exemplo, ser implantado por normas jurídicas que estimulem a oferta de imóveis para a finalidade de locação habitacional pelo mecanismo do reforço das garantias contratuais do locador, como, v.g., a penhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de locação descrito no art. 3º, inciso VII da Lei 8.009/90, que não contraria o direito à moradia desenhado no art. 6º, caput, da Constituição Federal, com a redação atribuída pela EC nº 26/2000 (MORAES, p. 558, 2010).

O STF, ao julgar os Temas 295 e 1127, demonstrou uma inclinação por prestigiar a autonomia contratual em nome da segurança jurídica e da estabilidade das relações locatícias. Entretanto, o mesmo tribunal já proferiu decisões em sentido diverso, especialmente em casos excepcionais em que o risco social da penhora se mostrava desproporcional. Essa instabilidade interpretativa reforça a importância do princípio da proporcionalidade como critério orientador, permitindo que o juiz analise a razoabilidade da medida constritiva à luz dos direitos fundamentais envolvidos. Em última instância, a solução dos conflitos entre moradia e liberdade contratual dependerá de uma atuação judicial criteriosa, comprometida com os

valores constitucionais e atenta às implicações práticas de suas decisões sobre a vida das pessoas.

1.6 Segurança jurídica e modulação dos efeitos

A segurança jurídica é um dos pilares do Estado de Direito, assegurando aos indivíduos previsibilidade e estabilidade nas relações jurídicas. No campo das decisões judiciais, esse princípio se materializa por meio da proteção à confiança legítima, um desdobramento do postulado da boa-fé objetiva. Trata-se da expectativa razoável de que o ordenamento jurídico se comporte de maneira coerente e estável ao longo do tempo. Essa proteção é especialmente relevante em contextos em que decisões judiciais modificam entendimentos consolidados, afetando situações jurídicas previamente constituídas.

No caso da penhora do bem de família do fiador, mudanças na jurisprudência podem comprometer a confiança que locadores, locatários e fiadores depositaram nas regras então vigentes. Como reconheceu o Supremo Tribunal Federal, a aplicação retroativa indiscriminada da tese pode induzir a uma violação da confiança que os jurisdicionados depositam no Poder Público (BRASIL, STF, 2022). Essa afirmação evidencia a necessidade de o Judiciário manejar com cautela os efeitos temporais de suas decisões, especialmente quando envolvem direitos fundamentais e relações econômicas amplamente praticadas.

Em julgados que envolvem repercussão geral, a preocupação com a segurança jurídica justifica o uso da técnica da modulação dos efeitos. Tal mecanismo permite ao Supremo Tribunal Federal, por maioria qualificada, definir que os efeitos de determinada decisão vinculante só produzirão efeitos a partir de um marco temporal específico, geralmente o julgamento da tese ou outro momento fixado pela Corte. A modulação visa evitar que a alteração do entendimento jurídico prejudique relações já consolidadas, assegurando uma transição harmônica entre regimes interpretativos distintos.

Assim, a modulação dos efeitos e a proteção da confiança legítima formam um conjunto de mecanismos essenciais à estabilização do sistema jurídico, sobretudo em temas sensíveis como a penhorabilidade do bem de família. A adoção dessas ferramentas não compromete o princípio da legalidade nem a independência judicial, mas sim reforça o compromisso das cortes superiores com a coerência normativa e com a responsabilidade institucional. Quando bem aplicadas, essas técnicas não apenas protegem o cidadão contra mudanças abruptas e inesperadas, como também fortalecem a legitimidade do Poder Judiciário. É nesse contexto que

se insere a relevância do controle temporal das decisões, especialmente naquelas que reinterpretam normas legais com grande impacto social e econômico. No caso do fiador, a segurança jurídica não se limita à preservação patrimonial, mas abrange também a expectativa de que o Estado respeitará as regras do jogo jurídico em vigor no momento da contratação. Desse modo, o direito à estabilidade normativa passa a integrar o conteúdo essencial da dignidade da pessoa humana, impedindo que mudanças interpretativas produzam efeitos desproporcionais e lesivos à boa-fé.

No julgamento do Tema 1127, a discussão sobre a modulação dos efeitos da tese fixada esteve presente justamente em razão da possibilidade de que a aplicação retroativa da decisão prejudicasse fiadores que assumiram obrigações em momento anterior, confiando em interpretação diversa da jurisprudência. A decisão passou a valer apenas para os casos futuros (efeito *ex nunc*), com exceção de processos ainda não transitados em julgado até a data da publicação do acórdão.

1.7. Interpretação do STJ sobre a fiança e o bem de família

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) desempenhou papel central na consolidação do entendimento sobre a possibilidade de penhora do bem de família do fiador, mesmo antes da fixação da tese vinculante pelo Supremo Tribunal Federal. Em 2015, o STJ editou a Súmula 549, que dispõe expressamente: “É válida a penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação” (BRASIL, STJ, 2015). Essa orientação pacificou a jurisprudência interna da Corte e passou a nortear as decisões das instâncias inferiores. A justificativa adotada pelo STJ apoia-se na ideia de que a fiança, por constituir uma garantia pessoal voluntária, permite ao fiador assumir riscos inclusive sobre seu patrimônio familiar. Tal posicionamento visa preservar a funcionalidade dos contratos de locação, considerados essenciais para o dinamismo do mercado imobiliário.

Ainda que tenha adotado uma linha interpretativa favorável à penhorabilidade do bem do fiador, o STJ manteve certa rigidez no trato de outras garantias. Isso ficou evidente no julgamento do Recurso Especial 1.789.505-SP, em que se discutiu a possibilidade de penhora do bem de família em hipóteses de caução e não fiança, oferecida em contrato de locação. Ao julgar o REsp, a Corte concluiu que apenas a fiança possui respaldo legal como exceção à impenhorabilidade. Como destacado na ementa do julgado, “a fiança se enquadra como exceção legal; a caução, por outro lado, não autoriza penhora do bem de família” (BRASIL, STJ, 2022).

Nesse sentido, o STJ reafirmou que as exceções previstas na Lei nº 8.009/1990 são taxativas e devem ser interpretadas de forma restritiva. A caução, mesmo que igualmente voluntária, não integra o rol de hipóteses legais que autorizam a constrição do bem de família, justamente por não estar expressamente prevista na norma.

Essa distinção feita pelo STJ entre fiança e caução revela uma importante inflexão interpretativa quanto à proteção do patrimônio mínimo. Embora ambas as garantias tenham por finalidade assegurar o cumprimento das obrigações contratuais, apenas a fiança gera, na ótica do STJ, a possibilidade de penhora do bem de família. A Corte fundamenta sua posição na literalidade da norma, conferindo primazia à legalidade estrita no que diz respeito às exceções. Por outro lado, ao tratar da fiança, adota uma leitura mais ampla da finalidade econômica do contrato de locação, compreendendo que o fiador atua como peça-chave na concessão da posse ou do uso do imóvel. A jurisprudência do STJ, portanto, busca equilibrar o respeito à norma protetiva com as exigências práticas do mercado de locações. Tal entendimento, embora coerente em sua lógica interna, acabou gerando debates relevantes quando confrontado com o posicionamento mais recente do STF no Tema 1127, especialmente no que tange à amplitude da proteção da moradia e à uniformização da interpretação constitucional.

1.8. Análise comparativa entre STF e STJ após o tema 1127

A análise comparativa entre os entendimentos do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre a penhorabilidade do bem de família demonstra mais convergências do que propriamente divergências. A percepção inicial de que as decisões das duas Cortes seriam conflitantes decorre, em grande parte, da natureza distinta dos institutos jurídicos analisados em cada caso. O STF, ao julgar o Tema 1127, afirmou a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação comercial, esclarecendo que o entendimento já fixado no Tema 295, que levou em conta um caso de locação residencial, também alcançava a locação comercial. Por sua vez, o STJ, no julgamento do Tema 1091, reafirmou que a fiança em contrato de locação é válida, quer em locação residencial ou comercial. Contudo, o STJ faz distinção em fiança e outros meios garantidores, como por exemplo a caução. Portanto, não há propriamente uma colisão entre os precedentes, e sim a delimitação clara dos efeitos da exceção prevista no artigo 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990, aplicável apenas à fiança.

Essa distinção entre os institutos é fundamental para compreender o alcance das decisões e a coerência entre os posicionamentos das duas Cortes. A fiança, por ser mencionada expressamente na lei como hipótese de exceção à impenhorabilidade, permite a penhora do bem de família do fiador. A caução, ao contrário, não possui amparo legal específico que autorize essa medida, motivo pelo qual o STJ a exclui do rol de exceções. A delimitação técnica adotada por ambas as Cortes revela um esforço de preservação da legalidade e da coerência interpretativa, mesmo diante da complexidade que envolve a proteção de direitos fundamentais.

Nesse contexto, é relevante destacar o papel das Cortes Superiores na consolidação dos entendimentos sobre direitos fundamentais e na orientação das instâncias inferiores em situações infraconstitucionais. Como observado pelo STF, ambas as Cortes exercem papel essencial na consolidação de entendimentos sobre direitos fundamentais (BRASIL, STF, 2022), especialmente em temas de alta complexidade e impacto social, como a penhorabilidade do bem de família. O STF, enquanto guardião da Constituição, tem a missão de interpretar os direitos fundamentais à luz do texto constitucional, promovendo o equilíbrio entre princípios como moradia, livre iniciativa e segurança jurídica. Já o STJ, como Corte uniformizadora da legislação infraconstitucional, contribui para a aplicação coerente e previsível da Lei nº 8.009/1990. A atuação coordenada entre essas duas esferas de jurisdição é imprescindível para evitar insegurança jurídica e oferecer diretrizes claras aos operadores do Direito. A análise comparativa entre os Temas 1127 e 1091, portanto, não apenas desmistifica supostas divergências, como também revela a necessidade de harmonização interpretativa no interior do sistema jurídico brasileiro, reafirmando a importância de decisões consistentes e alinhadas com os valores constitucionais.

2 IMPACTOS E REPERCUSSÕES DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA

2.1 Impactos Econômicos e Sociais

A jurisprudência sobre a penhorabilidade do bem de família do fiador repercute diretamente no funcionamento do mercado imobiliário, influenciando a forma como contratos de locação são negociados e garantidos. A possibilidade de constrição do único imóvel do fiador, especialmente após os Temas 295 e 1127, elevou a percepção de risco entre potenciais garantidores, reduzindo a disposição de pessoas físicas em oferecer fiança. Como resultado, locatários enfrentam maiores dificuldades para encontrar garantias pessoais, recorrendo com

mais frequência a seguros-fiança ou cauções em dinheiro, que, embora mais seguros para o credor, aumentam os custos de transação e excluem inquilinos de menor renda do mercado formal de locação. De acordo com o Superior Tribunal de Justiça, a jurisprudência sobre penhorabilidade influencia diretamente a disponibilidade e o custo das garantias locatícias (BRASIL, STJ, 2022), revelando um impacto concreto nas dinâmicas comerciais do setor. O reflexo é a retração da oferta e o encarecimento das alternativas de garantia, o que compromete o acesso à moradia nas grandes cidades e acirra as desigualdades sociais.

A propósito, a ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers, *Amicus Curiae* junto ao Leading Case RE 130.733-4, que deu origem ao Tema 1127, alertou durante o julgamento que:

[...] a caução em dinheiro é limitada a apenas três meses de aluguel (art. 37, §2º, da Lei de Locações), nem sendo sempre aceita pelos locadores, portanto, o seguro fiança locatícia implica em custos muito altos para o locatário junto a respectiva seguradora (sem falar que sua obtenção fica condicionada a aprovação da seguradora, sob seu exclusivo critério), e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento praticamente não é utilizada. (Vol 30, Fl. 23 do citado recurso).

Além disso, segundo a mesma Associação:

[...] nos shopping centers, a grande maioria dos contratos de locação são garantidos por fiança, passando, inclusive, de 90% os contratos em alguns desses empreendimentos. Nesse cenário, criar um estímulo econômico de substituição da fiança nas locações comerciais por outros tipos de garantia provocaria profundas mudanças no mercado, em especial para os lojistas menores, que irão se deparar com custos e complexidades adicionais relacionados à locação de imóveis comerciais, o que poderá até mesmo inviabilizar o negócio. (Vol. 30, Fl. 25 do mesmo recurso).

Em continuidade, além das consequências econômicas para o mercado imobiliário, a penhorabilidade do bem de família do fiador impõe riscos sociais severos, particularmente para aqueles que prestaram garantia por laços afetivos ou familiares. Muitos fiadores se veem inseridos em relações contratuais sem plena consciência das implicações legais da fiança, acreditando tratar-se de um gesto de solidariedade e não de um ato que pode comprometer seu patrimônio essencial. A execução do único bem residencial em decorrência do inadimplemento do locatário pode provocar a desestruturação da vida do fiador, afetando sua estabilidade econômica e habitacional, gerando um efeito cascata que ultrapassa os limites do contrato e alcança direitos fundamentais, como o direito à moradia e à dignidade. Esses efeitos são particularmente graves quando recaem sobre pessoas idosas, de baixa renda ou que não possuem outra fonte de segurança habitacional além do imóvel penhorado.

A conjugação entre os efeitos econômicos no mercado e os impactos sociais sobre os indivíduos aponta para a necessidade de equilíbrio na aplicação da jurisprudência sobre penhorabilidade. Embora a proteção ao crédito e à livre iniciativa seja fundamental para o funcionamento do setor de locações, ela não pode suplantar, de maneira irrestrita, a função social da moradia e os direitos fundamentais do fiador. A ponderação entre esses valores deve guiar tanto as decisões judiciais quanto as propostas legislativas de aperfeiçoamento do regime das garantias locatícias. O Judiciário, ao consolidar teses de repercussão geral, deve considerar não apenas a coerência jurídica, mas também os efeitos sistêmicos de suas decisões sobre os mercados e as populações vulneráveis. Nesse contexto, uma jurisprudência que reconheça a relevância das consequências práticas é mais eficaz na promoção de justiça material. Reconhecer que o direito não se limita à abstração normativa, mas afeta vidas concretas, é essencial para garantir que o sistema jurídico atue como instrumento de inclusão e proteção, e não como vetor de precarização habitacional e desigualdade patrimonial.

2.2 Impactos da jurisprudência no mercado imobiliário e nas relações contratuais

2.2.1 Efeitos das decisões sobre locadores, locatários e fiadores

A consolidação da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, especialmente no Tema 1127, influenciou diretamente a estrutura das relações contratuais no âmbito das locações comerciais. Com a validação da penhora do bem de família do fiador, aumentou-se a percepção de risco entre os particulares que se dispõem a garantir obrigações alheias, sobretudo quando se trata do único imóvel residencial. A segurança jurídica conferida ao locador, por outro lado, reforça a força executiva dos contratos de locação e estimula a utilização da fiança como instrumento de garantia, ao mesmo tempo que impõe cautela aos fiadores no momento da contratação.

Do ponto de vista prático, os fiadores passaram (ou deveriam passar) a considerar com mais atenção as implicações jurídicas e patrimoniais da fiança em contratos de locação comercial e residencial.

Em síntese, o equilíbrio entre a liberdade de contratar e a proteção patrimonial das partes contratantes torna-se mais delicado diante da jurisprudência consolidada. As decisões judiciais influenciam não apenas a interpretação da lei, mas também o comportamento dos agentes econômicos e a própria estrutura das relações contratuais.

2.2.2 Reflexos no mercado imobiliário e segurança jurídica

O mercado imobiliário, sensível às garantias legais e à estabilidade jurídica, também foi diretamente afetado pelas decisões do STF e do STJ. A possibilidade de execução do bem de família do fiador representa, para o locador, uma ampliação do escopo de segurança contratual, incentivando a celebração de contratos com fiança. Em contrapartida, a maior exposição patrimonial do fiador gera retração da oferta de garantias pessoais, sobretudo em cenários de instabilidade econômica, o que pode elevar o custo das locações, dificultando o acesso de pequenos empreendedores a espaços comerciais.

A clareza jurídica promovida pelo julgamento dos Temas 1127 e 1091 tende a melhorar o ambiente negocial ao reduzir disputas judiciais decorrentes de interpretações contraditórias. Ao mesmo tempo, a distinção firmada entre as garantias (fiança e caução) permite que locadores e locatários adequem melhor suas estratégias contratuais. O papel do Judiciário, nesse contexto, transcende a simples solução de litígios e contribui diretamente para a definição dos parâmetros de confiança no mercado.

A segurança jurídica é fortalecida quando os precedentes se tornam previsíveis e estáveis, orientando a conduta dos agentes privados. Contudo, a existência de zonas cinzentas (como o alcance da fiança em contratos atípicos ou mistos) ainda pode gerar disputas futuras. A contínua uniformização dos entendimentos jurisprudenciais é, portanto, essencial para consolidar um cenário jurídico que favoreça o desenvolvimento econômico sem comprometer os direitos fundamentais dos envolvidos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise dos julgados do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça em torno da penhorabilidade do bem de família do fiador revela um percurso jurisprudencial que, embora possa inicialmente sugerir divergência, na realidade, configura abordagens distintas sobre figuras jurídicas distintas. O STF, ao julgar os Temas 295 e 1127, reconheceu a constitucionalidade da penhora do imóvel residencial do fiador, mesmo quando o contrato de locação é comercial. Já o STJ, no Tema 1091, seguiu a mesma linha de raciocínio, contudo, em diversos outros julgados, já patenteou que a exceção se trata apenas em contrato de fiança e não em outras formas de garantia. Assim, as decisões não se contrapõem, mas operam em esferas específicas do direito obrigacional e da execução patrimonial, evidenciando a necessidade de leitura técnica e contextualizada de cada precedente.

Em termos de segurança jurídica, as decisões das Cortes Superiores cumprem papel relevante ao oferecer diretrizes mais claras para os tribunais inferiores e para os atores envolvidos nas relações locatícias. Contudo, a percepção de instabilidade e insegurança ainda persiste no meio jurídico e contratual, principalmente em razão das diferentes interpretações dadas às garantias locatícias e da ausência de uniformização legislativa mais explícita. A consequência disso é a retração de fiadores dispostos a vincular seus bens em contratos de locação, afetando tanto a confiança no sistema de garantias quanto o equilíbrio contratual entre locadores e locatários. Além disso, a aplicação retroativa das decisões pode gerar efeitos concretos gravosos sobre fiadores que não tinham plena ciência dos riscos à época da contratação (modulação de efeitos junto ao Tema 1127 descarta tal hipótese).

No que se refere ao direito à moradia, as decisões do STF enfrentam o desafio de compatibilizar a proteção desse direito fundamental com os valores constitucionais da livre iniciativa e da autonomia contratual. A jurisprudência tem sinalizado que a fiança, por envolver consentimento expresso do fiador, não viola o núcleo essencial da proteção constitucional à moradia.

Diante desse panorama, a harmonização normativa surge como alternativa viável para consolidar os entendimentos e reduzir incertezas jurídicas. A revisão legislativa do art. 3º da Lei nº 8.009/1990, com a expressa distinção entre fiança e outras garantias, pode contribuir para maior previsibilidade e estabilidade nas relações contratuais.

Assim, a compreensão da evolução jurisprudencial sobre a penhorabilidade do bem de família revela não apenas a complexidade da proteção à moradia no ordenamento jurídico, mas também os desafios impostos à coerência entre as decisões das Cortes Superiores.

SUPORTE FINANCEIRO

Não houve.

DECLARAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE

Os autores declaram não haver conflito de interesse.

CONTRIBUIÇÃO DOS AUTORES

Luiz Francisco Borges: Conceitualização, Revisão de literatura, Metodologia da Pesquisa, Levantamento dos dados da pesquisa, Redação inicial, Redação final do artigo e correção; **Edson da Silva Junior:** Conceitualização, Revisão de literatura, Metodologia da Pesquisa, Levantamento dos dados da pesquisa, Redação final do artigo e correção; **Taís Nader Marta:** Redação final do artigo e correção, Formatação nas normas da Revista, Submissão no site e autor para correspondência.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 5 out. 1988.
- BRASIL. Lei n.º 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 n.º 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. Seção 1.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Emenda Constitucional n.º 601, de 15 de dezembro de 1998**. Disponível em: www.camara.gov.br. Acesso em: 13 mar. 2013.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário n.º 612.360**, Rel. Min. Ellen Gracie, rel. p/ o acórdão Min. Rosa Weber, j. 08 fev. 2011, DJe 10 jun. 2011.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário n.º 605.709**, Rel. Min. Dias Toffoli, rel. p/ o acórdão Min. Rosa Weber, j. 12 jun. 2018, DJe 18 fev. 2019.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário n.º 1.307.334**, Rel. Min. Alexandre de Moraes, j. 21 out. 2022, DJe 28 out. 2022.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Tema de Repercussão Geral n.º 1127**. Disponível em: <https://www.stf.jus.br/>. Acesso em: 08 jun. 2025.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1.822.040**, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 01 ago. 2022, DJe 08 ago. 2022.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n.º 549**. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Inicio/Sumulas/Sumula-549.aspx>. Acesso em: 08 jun. 2025.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Tema Repetitivo n.º 1091**. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/>. Acesso em: 08 jun. 2025.
- FUCHS, Marie-Christine. O efeito irradiante dos direitos fundamentais e a autonomia do direito privado: a "decisão Luth" e suas consequências. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, v. 16, p. 221-232, jul.-set. 2018. Tradução e notas de OTAVIO LUIZ RODRIGUES JR. e PATRÍCIA CÂNDIDO ALVES FERREIRA.
- HONÓRIO, Cláudia. Penhorabilidade do bem de família do fiador e direito à moradia: uma leitura sistemática constitucional. **Revista Forense**, v. 396, p. 25-57, mar.-abr. 2008.
- MORAES, Guilherme Peña de. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Atlas, 2010.
- ROCHA, Cármen Lúcia Antunes. O princípio da dignidade da pessoa humana e a exclusão social. **Revista Interesse Público**, Porto Alegre, n. 4, p. 33, 1999.

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 34. ed. São Paulo: Malheiros, 2011.