

**Abílio Manuel Mota Veloso de Araújo**

**LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL COMERCIAL E  
O BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR**

Curitiba  
Juruá Editora  
2021

---

Visite nossos sites na Internet  
*www.jurua.com.br* e  
*www.editorialjurua.com*  
e-mail: *editora@jurua.com.br*

---

A presente obra foi aprovada pelo Conselho Editorial Científico da Jurua Editora, adotando-se o sistema *blind view* (avaliação às cegas). A avaliação inominada garante a isenção e imparcialidade do corpo de pareceristas e a autonomia do Conselho Editorial, consoante as exigências das agências e instituições de avaliação, atestando a excelência do material que ora publicamos e apresentamos à sociedade.

**ISBN: 978-65-5605-356-1**

**JURUA**  
EDITORA

Brasil – Av. Munhoz da Rocha, 143 – Juvevê – Fone: (41) 4009-3900  
Fax: (41) 3252-1311 – CEP: 80.030-475 – Curitiba – Paraná – Brasil

Europa – Rua General Torres, 1.220 – Lojas 15 e 16 – Fone: (351) 223 710 600 –  
Centro Comercial D'Ouro – 4400-096 – Vila Nova de Gaia/Porto – Portugal

**Editor:** José Ernani de Carvalho Pacheco

---

Araújo, Abílio Manuel Mota Veloso de.

A663      Locação de imóvel comercial e o bem de família do  
fiador./ Abílio Manuel Mota Veloso de Araújo./ Curitiba:  
Jurua, 2021.

184p.: il.; 21,5cm

1. Locação de imóveis. 2. Aval e fiança. 3. Bem de  
família. 4. Direito comercial. I. Título.

CDD 346.07 (22.ed)

CDU 347.44

000082

---

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Bibliotecária: Maria Isabel Schiavon Kinasz, CRB9 / 626

# SUMÁRIO

---

<b>ABREVIATURAS ADOTADAS</b> .....	13
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>Capítulo I – RELATOS HISTÓRICOS DA LOCAÇÃO URBANA</b> .....	21
1.1 ORIGEM DA LOCAÇÃO URBANA E SUA IMPORTÂNCIA PARA A SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA .....	21
1.2 EVOLUÇÃO DAS NORMAS LOCATÍCIAS URBANAS NO BRASIL .....	23
<b>Capítulo II – CONCEITOS</b> .....	29
2.1 A LOCAÇÃO URBANA: RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL .....	29
2.1.1 A Locação Residencial .....	31
2.1.2 A Locação Não Residencial .....	39
2.2 AS GARANTIAS LOCATÍCIAS .....	52
2.2.1 Caução .....	54
2.2.1.1 Caução de bens imóveis .....	54
2.2.1.2 Caução de bens móveis .....	56
2.2.1.3 Caução em dinheiro .....	56
2.2.1.4 Caução em títulos de crédito e ações .....	57
2.2.2 Fiança .....	58
2.2.3 Seguro de Fiança Locatícia .....	65
2.2.4 Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo de Investimento .....	70
2.3 O BEM DE FAMÍLIA: SUA PROTEÇÃO LEGAL E AS EXCEÇÕES À IMPENHORABILIDADE .....	72
2.4 O CRÉDITO COMO DIREITO PERSONALÍSSIMO E COMO ELE- MENTO ESSENCIAL DA ORDEM ECONÔMICA NACIONAL .....	76

<b>Capítulo III – A CONSTRUÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA</b> .....	85
3.1 A FIANÇA COMO GARANTIA NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E O FIADOR COMO SÓCIO DA PESSOA JURÍDICA LOCATÁRIA .....	85
3.2 BENEFÍCIO DE ORDEM NA FIANÇA E SOLIDARIEDADE PASSIVA ENTRE FIADOR E LOCATÁRIO .....	90
3.3 LIBERDADE DE CONTRATAR E AUTONOMIA DA VONTADE DO FIADOR .....	93
3.4 O BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR: A REGRA DA IMPENHORABILIDADE E A EXCEÇÃO À LUZ DOS PRECEDENTES OBRIGATÓRIOS – A CONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR .....	98
3.5 O DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA .....	105
3.6 O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA LIVRE INICIATIVA COMO FOMENTO À ECONOMIA, À GERAÇÃO DE EMPREGO, RENDA E À PRÓPRIA MORADIA .....	108
<b>Capítulo IV – A MUTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA</b> .....	113
4.1 A DISTINÇÃO OPERADA PELA 1ª TURMA DO STF NO JULGAMENTO DO RE 605.709 ( <i>INCONSISTENT DISTINGUISHING</i> ) E A OFENSA AOS PRECEDENTES OBRIGATÓRIOS .....	113
4.2 OFENSA AO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA ISONOMIA .....	126
4.2.1 Da Igualdade entre os Locadores e da Igualdade da Natureza dos Créditos .....	129
4.2.2 Da Igualdade entre o Caso Concreto (RE 605.709) e os Precedentes Obrigatórios .....	136
4.2.3 Da Desigualdade Legal entre Locatários e Fiadores .....	137
4.3 OFENSA AO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA SEPARAÇÃO DE PODERES .....	140
4.4 SEGURANÇA JURÍDICA E SUPERAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DOS PRECEDENTES ( <i>OVERRULING</i> E <i>OVERTURNING</i> ) .....	144
<b>Capítulo V – CONCLUSÃO</b> .....	165
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	169
<b>ÍNDICE REMISSIVO</b> .....	173