



**Marcelo Evangelista Silva**

**COLISÃO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS:**

**Como o STF faz a ponderação entre o Direito à  
Propriedade e o Direito Social à Moradia em  
Contratos de Locação na área urbana?**

**Monografia apresentada  
à Escola de Formação da  
Sociedade Brasileira de  
Direito Público – SBDP,  
sob a orientação da  
Pesquisadora Luíza  
Pavan Ferraro**

**SÃO PAULO**

**2020**

**Resumo:** A monografia busca discutir uma questão de Direitos fundamentais: Como o STF faz a ponderação entre o Direito à Propriedade e o Direito Social à Moradia em Contratos de Locação na área urbana? O meu objetivo é buscar empiricamente a presença da ponderação. Para isso faço um estudo detalhado dos termos de busca elaborados na metodologia e categorizo os resultados em critérios de relevância, disposição no tempo, classe processual e faço uma análise dos principais casos encontrados. Como resultado, demonstro que na realidade o STF não faz efetivamente ponderações, tendo em vista que pouco se discute esse conflito diretamente.

**Acórdãos citados:** AC 2350 MC, AC 2597 MC-QO, AC 4017, AI 563593, AI 572017, AI 588543, AI 590296, AI 627829, AI 642307, AI 649727 ED, AI 663733, AI 747838 AgR, AI 753862, AI 778718, AI 782833, AI 792188, AI 847416, ARE 1010841, ARE 1040430, ARE 1045845, ARE 1249262, ARE 1249262 AgR, ARE 1251975, ARE 1260147, ARE 1282510, ARE 1282510 AgR, ARE 653824, ARE 693700, ARE 698478, ARE 887425 AgR, ARE 920021, ARE 964059, MS 21851, Pet 2382, Pet 7970, Pet 7971, Pet 8375 ED-AgR, Pet 8486, Pet 8486 AgR, Pet 8494, Pet 9253 MC, Rcl 35773, Rcl 35773 MC, Rcl 37937, Rcl 38822, Rcl 38822 MC, Rcl 39253, Rcl 39770, Rcl 39821 MC, Rcl 41830 MC, Rcl 44697, RE 1211540, RE 1223149, RE 1223843, RE 1228652 AgR, RE 1242616, RE 1242616 AgR, RE 1256594, RE 1258308, RE 1268112, RE 1268476 AgR, RE 1269550 AgR, RE 1269593, RE 1271234, RE 1273764, RE 1274290, RE 1275230, RE 1276295, RE 1277452, RE 1277452 AgR, RE 1277487 AgR, RE 1278282, RE 1278427, RE 1278427 ED, RE 1280380, RE 1280519, RE 1280519 AgR, RE 1280520, RE 1280523, RE 1281997, RE 1283791, RE 1284376, RE 1287488, RE 1288391, RE 1289781, RE 1290112, RE 1292075, RE 1292077, RE 1292731, RE 1293791, RE 1296257, RE 1296259, RE 397725, RE 400998, RE 407688, RE 45741, RE 466878, RE 475855, RE 487230, RE 495105 AgR, RE 495184, RE 593825, RE 605709, RE 605709 EDv, RE 844757, RE 844757 AgR, RMS 35713e RMS 35713 ED.

**Palavras-chave:** Direitos Fundamentais; Direito à propriedade; Direito Social à moradia; contrato de locação; ponderação; Supremo Tribunal Federal.

## **Agradecimentos**

Certa vez, li na seção de curiosidades de uma dessas revistas de ciências que os porcos-espinho ficam juntos no inverno pois se assim não fizerem possivelmente morrem de frio. O problema é justamente o fato deles terem espinhos, o que acaba machucando uns aos outros, mas isso é necessário para sobreviverem. Isso me faz pensar que ninguém está sozinho no mundo. Me lembra que todos nós precisamos uns dos outros, pois apesar dos conflitos, dores, precisamos estar juntos para sobreviver.

Partindo disso, primeiramente, gostaria de agradecer aos meus pais, Cátia e Gesenilton, pois foram aqueles que acreditaram em mim e no poder que a Educação tem de levar as pessoas para espaços e vivências completamente inimagináveis, mesmo num contexto socioeconômico tão adverso que já enfrentamos. E, é claro, que também agradeço à minha irmã, Ana Paula, que apesar de tudo que enfrentou, foi a primeira pessoa da família a conseguir ingressar no ensino superior e me incentiva em tudo que eu posso fazer para adquirir conhecimento.

Agradeço também à minha orientadora, Luíza, e ao Bruno, meu tutor, pela paciência e cuidado. Com muita honestidade me transmitiram, através de comentários, dicas e sugestões, o quanto de conhecimento puderam. Todo esse acompanhamento foi fundamental para o desenvolvimento deste trabalho. Sou muito grato a isso.

Agradeço à Coordenação da Escola de Formação Pública - Mariana, Ana e Yasser –, pelo trabalho invejável que fizeram no decorrer deste ano para nos proporcionar magníficas discussões, eventos e o desenvolvimento de uma monografia, mesmo num momento tão adverso que enfrentamos, de pandemia do COVID-19.

Deixo espaço para agradecer grandemente ao Instituto Semear, Programa de Permanência Estudantil (PPE), Projeto de Promoção à Dedicação Acadêmica (PPDA) e Associação dos Antigos Alunos da Faculdade de Direito da USP. Todos em algum momento proporcionaram, em algum momento, que minha dedicação acadêmica integral esse ano fosse possível.

Aos meus amigos - Fernando, Choco, Raul e aos dois Emerson- pelos momentos felizes, leves e descontraídos que passamos. Eles me faziam esquecer da quantidade de coisas que passavam pela minha cabeça. Muito obrigado.

Agradeço também aos meus amigos franciscanos - Guilherme, Flôres, Fernando, Fabrício, Lucas, Danieli, Gislaine e Letícia -, que foram essenciais para a meu estoque de serotonina, nos momentos difíceis (que não foram poucos), além da troca de experiências daqueles que vivem momentos e contextos sociais parecidos com o meu.

Seria uma ironia numa monografia que fala sobre o Direito à moradia eu não falar da Casa do Estudante. Foi lá que encontrei abrigo e pessoas incríveis. Sem esse espaço eu poderia nem estar aqui hoje para contar isso. Sou muito grato a todos os diretores, ex-diretores e pessoas que apoiam a casa, por lutarem diariamente pela nossa permanência, o nosso espaço.

Ao Serviço de Assessoria Jurídica Universitária (SAJU), principalmente na frente Cidade, que foi o espaço que me proporcionou ter grandes reflexões sobre os problemas que enfrentamos, com uma bagagem de conhecimento enorme. Com toda certeza foi lá que descobri qual seria meu objeto de pesquisa. Os membros do SAJU foram muito importantes para mim, em especial Rafa, Mari, Rick e Marcelo. Muito obrigado por isso.

Agradeço ao corpo docente da Faculdade de Direito da USP, em especial a Eunice Prudente, Fernando Menezes, Alexandre de Moraes, Samuel Barbosa, Conrado Hübner, Alysson Mascaro, Manoel Carlos e Fernando Campilongo. Cada um numa parcela do meu aprendizado.

Por fim, agradeço ao Will por estar comigo em todos os momentos possíveis, suportando cada uma das discussões "chatas" do Direito e os estresses de ser pesquisador. Sem o seu amor, companheirismo, carinho e lealdade tudo teria sido mais difícil.

## **Lista de Abreviaturas**

**AC** - Ação Cautelar

**AC ~~xxxx~~ MC** - Ação Incidental Cautelar ~~xxxx~~

**AgR** - Agravo Regimental

**AI** - Agravo de Instrumento

**ARE** - Recurso Extraordinário com Agravo

**Art.** - Artigo

**CF/88** - Constituição Federal de 1988

**ED** - Embargos de Declaração

**EDv** - Embargos de Divergência

**MC** - Medida Cautelar

**MS** - Mandado de Segurança

**Pet** - Petição

**QO** - Questão de Ordem

**Rcl** - Reclamação

**RE** - Recurso Extraordinário

**RMS** - Recurso Ordinário em Mandado de Segurança

**STF** - Supremo Tribunal Federal

**STJ** - Superior Tribunal de Justiça

**TJSP** - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

## Sumário

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>2. PANORAMA HISTÓRICO E NORMATIVO</b>	<b>9</b>
2.1. Contextualização histórico-social	9
2.2. Previsão normativa e conflito	11
<b>3. METODOLOGIA</b>	<b>17</b>
3.1. Pergunta de Pesquisa	17
3.2. Subperguntas	17
3.3. Hipótese	18
3.4. Definição dos Termos	19
3.5. Justificativa	21
3.6. Metodologia de coleta	22
<b>4. STF E O EMBATE ENTRE MORADIA E PROPRIEDADE</b>	<b>27</b>
4.1. Aspectos Gerais	27
4.1.1. Aspectos de Relevância	27
4.1.2. Classes Processuais encontradas	29
4.1.2.1. Acórdãos	29
4.1.2.2. Decisões Monocráticas	31
4.1.3. Controle de Constitucionalidade	38
4.1.4. Casos X Tempo	39
4.1.5. Casos X Relatores	40
4.2. Análise dos casos	42
4.2.1. Ações de despejo	42
4.2.2. Impenhorabilidade do Bem de Família	43
4.2.2.1. Direito do Idoso	43
4.2.3. Subsídios governamentais	47
4.2.4. Ausência da Discussão no STF	47
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>49</b>
5.1. Confirmação das hipóteses?	49
5.2. Percepções acerca do futuro do tema	50
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>52</b>
Metodologia	52
Tema	53
<b>ANEXO I - Tabelas de Casos</b>	<b>57</b>
<b>ANEXO II - Fichas de Resumos dos Casos Analisados</b>	<b>67</b>

## **1. INTRODUÇÃO**

Historicamente, sabe-se que, desde os povos mais antigos, a moradia tornou-se um dos elementos mais fundamentais para o desenvolvimento humano, seja para sobrevivência, seja para a prática das funções civis enquanto modelo de sociedade que vivemos atualmente, etc. Nesse contexto, surgem garantias que visam garantir Direitos Humanos, Sociais e Civis aos seres humanos em diversas partes do mundo.

Talvez a discussão - e normatização - que mais mereça destaque seja na Declaração Universal dos Direitos Humanos em 1948, onde o direito à moradia digna foi reconhecido e implantado como um dos pressupostos para a dignidade da pessoa humana. Foi através dela que diversos países começaram a discutir com mais assiduidade sobre o tema e implementar normas em seus respectivos ordenamentos jurídicos. No Brasil, a "moradia" enquanto direito social não estava na redação original da Constituição Federal de 1988, ela somente foi incluída através da EC 26/2000. Essa denominação dos direitos sociais, incluindo a moradia, objetivava que o país deveria atuar em prol de sua garantia.

Nessa perspectiva, surge um conflito: como conciliar tal direito com o direito à propriedade que já existia no ordenamento jurídico brasileiro, desde a Constituição Federal de 1824, e também mundo afora. Na verdade, sabe-se que, desde o Direito Romano, o próprio direito surge como uma forma de proteção da própria propriedade. Todavia, há que se falar em função social da propriedade, tema trazido anteriormente na Constituição Federal de 1967, mas que sua discussão muitas vezes acontece somente em torno da produção, no sentido pecuniário, e não necessariamente no que diz respeito à garantia de um direito social disposto da CF/88.

Dentre essas controvérsias, está justamente o contrato de locação, documento instrumentalizado pelo Direito Civil que estabelece a relação entre aquele que necessita de moradia e quem detém da propriedade, não necessariamente físico, que expõe as partes, data de vencimento do aluguel a ser pago pelo locatário, assim como o tempo total de locação.

É justamente considerando os pontos abordados que essa monografia busca entender como o tema do contrato de locação urbana, na garantia do Direito Fundamental à moradia, tem dialogado com os aspectos de proteção da propriedade. Esses conflitos podem aparecer de diferentes maneiras no espaço urbano, seja, por exemplo, em ações de despejo.

Por fim, destaco que, anteriores ao tema da pesquisa, existem neste trabalho algumas áreas de interesse<sup>1</sup>, às quais são fontes de reflexões iniciais ao desenvolvimento do projeto de pesquisa em si. Tais áreas objetivam dialogar com os temas de pesquisa, que demandam reflexões adicionais para a compreensão macro do problema ou dúvida e formulação adequada da hipótese para o recorte ser efetuado com maior maturidade. Neste trabalho, são áreas de interesse: (i) direito à propriedade, (ii) direito fundamental social à moradia, (iii) contratos de locação e (iv) função social da propriedade.

Inicialmente, no capítulo 2, faço uma panorama histórico-social do Direito à moradia e do Direito à propriedade no mundo, desde o surgimento das primeiras normas até leis mais robustas. Junto a isso demonstro onde o conflito entre esses dois direitos, que são princípios constitucionais, ocorre.

Após isso, no capítulo 3, faço um detalhamento da metodologia utilizada nesta monografia, abordando a pergunta de Pesquisa (Como o STF estabelece a ponderação entre o direito fundamental social à moradia e o direito à propriedade privada em contratos de locação na área urbana?) e as subperguntas de pesquisa (i. Como a função social da propriedade é vista nos casos analisados? ii. Houve alguma mudança na interpretação do tema, nos últimos 10 anos? iii. O STF utilizou critérios para estabelecer essa "ponderação"? Quais foram esses critérios? Em quais matérias?), as hipóteses, uma breve definição dos termos, a justificativa da pesquisa e metodologia de coleta utilizada.

---

<sup>1</sup> cf. QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo. Monografia jurídica: Passo a passo - projeto, pesquisa, redação e formatação. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 25-26.



O capítulo 4 é central na monografia, pois lá é o espaço onde faço as análises dos casos encontrados, junto a aspectos de relevância, classes processuais, controle de constitucionalidade, como os casos se comportam durante o tempo, principais relatores e análise dos principais casos encontrados.

## **2. PANORAMA HISTÓRICO E NORMATIVO**

### **2.1. Contextualização histórico-social**

No Brasil, o fenômeno da urbanização, teve início no século XIII, mas somente teve seu grande ápice de destaque no século XX, com o desenvolvimento industrial<sup>2</sup> - o que se pode chamar de contexto de urbano-industrialização, quando o país se configurava tipicamente como um país rural em termos habitacionais<sup>3</sup>-, e que se perdura até a contemporaneidade.

A partir da década de 40, a urbanização se dá intensamente no Brasil e ocasiona amplas mudanças na morfologia e expansão das cidades e na distribuição da população pelo território nacional<sup>4</sup>. Assim, junto a essas mudanças na estrutura urbana das cidades brasileiras e na constituição da sociedade surgiram grandes problemas de habitação no país, principalmente nas grandes metrópoles.

Essa urbanização exacerbada foi capaz de evidenciar a desigualdade social brasileira, decorrente da má distribuição de renda, exclusão social, inclusão precária, segregação territorial e ambiental, ilegalidade e informalidade.<sup>5</sup> As pessoas ao chegar às metrópoles se inseriam de forma muito precária e pouco remunerada nas atividades produtivas e, quase sempre, resolviam os problemas de moradia por meio da autoconstrução - habitações, em geral, informais e precárias, compondo favelas e loteamentos irregulares ou habitavam em cortiços.

Desse modo, até hoje, lidamos com as tais questões: pessoas que necessitam de moradia digna, seja por habitar precariamente em espaços

---

<sup>2</sup> cf. LAPLANE, M.; SARTI, F. (2006). Prometeu acorrentado: o Brasil na indústria mundial no início do século XXI. Política Econômica em Foco, Campinas, CEECON/Unicamp/IE. n. 7.

<sup>3</sup> cf. SANTOS, Milton. A Urbanização Brasileira. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009. 176p.

<sup>4</sup> cf. MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. UM QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL. Mercator (Fortaleza) , Fortaleza, v. 16, e16015, 2017. Disponível em:

<[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1984-22012017000100214&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1984-22012017000100214&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em: 26 maio 2020.

<sup>5</sup>cf. SANTOS, Milton. A Urbanização Brasileira. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009. 176p.

que não dispõem do mínimo de serviços básicos ou mesmo que não dispõem de qualquer habitação ao viver em situação de rua, por conta da falta de alternativas habitacionais para os segmentos sociais de menor renda.

Por outro lado, enquanto vemos essas situações de precariedade, há uma enorme quantidade de imóveis vazios por diferentes razões, públicos e privados, abandonados, em disputa judicial, com dívidas de impostos, proprietários falecidos sem deixar herdeiros, aguardando especulação imobiliária<sup>6</sup>, etc. Assim, é possível perceber notoriamente o conflito social existente entre aqueles que não dispõem de moradia digna com os proprietários.

No Brasil uma frase já foi muito utilizada quando o assunto era déficit habitacional: há mais casas sem gente do que gente sem casa. Isso se comprovaria até algum tempo atrás, quando a quantidade de imóveis desocupados era maior que o déficit habitacional. Todavia, hoje essa frase tornou-se obsoleta pois o problema se agravou ainda mais, tendo em vista que, de acordo com o urbanista Edésio Fernandes - professor de direito urbanístico e ambiental da UCL (University College London) - o Brasil na última pesquisa realizada<sup>7</sup>, em 2018, tinha um déficit habitacional de 6,9 milhões de residências (quantidade de famílias sem casa para morar), em face de cerca de 6,05 milhões de imóveis desocupados há décadas.

Aqui, diferente de alguns outros países, não há grandes punições para quem deixa caros metros quadrados vazios. Desse modo, na conjuntura social vigente, essa característica faz crescer a necessidade por habitações e deixa que muitas delas, algumas até em ruínas, sejam invadidas (através movimentos em prol de moradia digna, que criam,

---

<sup>6</sup> i. e. A compra ou aquisição de bens imóveis na perspectiva de vendê-los ou alugá-los posteriormente, na esperança de que seu valor de mercado aumente durante o período de tempo decorrido.

<sup>7</sup> cf. ODILLA, F. et al. Brasil tem 6,9 milhões de famílias sem casa e 6 milhões de imóveis vazios, diz urbanista. ECONOMIA UOL, 2018. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/bbc/2018/05/07/brasil-tem-69-milhoes-de-familias-sem-casa-e-6-milhoes-de-imoveis-vazios-diz-urbanista.htm?cmpid=copiaecola>>. Acesso em: 25 abr 2020.

organizam e administram as ocupações) por aqueles que não tem condições socioeconômicas para pagar por uma habitação adequada.

O Governo Federal já criou uma série de políticas públicas<sup>8</sup> com a proposta de solucionar ou remediar as problemáticas, como é o caso da criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), por meio da Medida Provisória nº 459 de 25/03/2009, que foi convertida na Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Houve também algumas iniciativas no âmbito Estadual<sup>9</sup> e Municipal<sup>10</sup>. Todavia, essas políticas públicas não foram suficientes e os problemas de habitação urbana ainda são latentes no país<sup>11</sup>.

## **2.2. Previsão normativa e conflito**

Direito à moradia e Direito à propriedade, ambos direitos fundamentais resguardados na Constituição Federal de 1988, porém com conflitos anteriormente expostos entre si.

Deve-se considerar, desde então, que o direito à moradia é estabelecido como um dos direitos sociais "garantidos" pela Constituição Federal de 1988 (CF/88)<sup>12</sup>. A CF/88 pode ser considerada como o marco regulatório dos direitos sociais pois possibilitou à Política de Habitação a qualidade de política pública, o que levou à criação de vários programas

---

<sup>8</sup> cf. CARDOSO, Henrique Ribeiro; SANJUAN, Pedro Ernesto Celestino Pascoal. O déficit habitacional no Brasil: a relevância dos instrumentos privados na implementação de políticas públicas de moradia. O déficit habitacional no Brasil: a relevância dos instrumentos privados na implementação de políticas públicas de moradia, 2019. Disponível em: <<https://juslaboris.tst.jus.br/handle/20.500.12178/159671>>. Acesso em: 25 abr 2020.

<sup>9</sup> e. g. A Secretaria de Estado da Habitação de São Paulo, que é responsável pela condução da Política Habitacional do Governo do Estado de São Paulo. Ela traça diretrizes, estabelece metas, planeja e desenvolve programas específicos para o atendimento habitacional da população de baixa renda, com rendimento entre um e dez salários mínimos e tem foco principal naqueles com renda entre um e três salários. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/>>. Acesso em 28 maio 2020.

<sup>10</sup> e. g. Plano Municipal de Habitação de São Paulo. Projeto de Lei nº 619/16. Dezembro de 2016. Disponível em: <[https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221\\_PMH\\_PL\\_bxa.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf)>. Acesso em: 28 maio 2020.

<sup>11</sup> e.g. A população de rua e aquela com moradia precária em São Paulo que é imensa. ARCOVERDE, Léo. Quase 1,2 milhão de famílias vivem em situação precária em SP. G1. 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/quase-12-milhao-de-familias-vivem-em-situacao-precaria-em-sp.ghtml>>. Acesso em: 28 maio 2020.

<sup>12</sup> cf. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 20 abr 2020.

sociais, etc. Desse modo, o que julgo mais essencial de ser destacado é o que está disposto no artigo 6º, caput:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a **moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (grifo meu)

Ademais, o direito à moradia é um direito fundamental normativamente estabelecido desde 1948 pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, que trata da habitação, junto da alimentação, como uma das mais básicas necessidades dos seres humanos, aplicável em todas as partes de mundo, incluindo Brasil:

Artigo XXV 1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle. (grifo meu)

A Constituição Federal vigente, além do direito fundamental social de direito à moradia, também garante o direito à propriedade privada. É justamente aqui onde surgem os principais conflitos que cercam esses dois princípios constitucionais na conjuntura brasileira. Inclusive, a discussão é delicada pois o direito à propriedade já era uma garantia trazida nas constituições anteriores, desde a Constituição de 1824<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Assim dispunha o art. 179 da Constituição de 1824:

"Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Cíveis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte:

[...]

XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnização."

BRASIL. CONSTITUIÇÃO POLITICA DO IMPERIO DO BRAZIL (DE 25 DE MARÇO DE 1824). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm)>. Acesso em: 22 maio 2020.

Alguns sustentam doutrinadores que a propriedade já nasce com o indivíduo<sup>14</sup>, sendo algo inato do próprio ser humano. Contudo, me parece que a propriedade é um conceito criado historicamente para realizar conquistas que seguem um modelo político e econômico e que tal concepção é enraizada na sociedade contemporânea. Todavia, ressalto veementemente que esse papel de julgar conceitos teóricos não é meu intuito principal nesse trabalho, isso poderia facilmente fugir da proposta de uma pesquisa de metodologia empírica que aqui será empregada. Discutirei o que os olhos do STF enxergam sobre o assunto e não os meus. O que pretendo fazer é uma crítica a partir do que será encontrado e analisado.

A propriedade privada requer uma importante consideração de análise, pois é vista como um dos institutos basilares<sup>15</sup> do direito e até da sua própria existência, que, segundo essa concepção, foi estabelecido para solucionar os conflitos que envolviam propriedade.

Assim, percebe-se, assim como concluiu Assis<sup>16</sup> em seu artigo, que a propriedade tem diferenciados tratamentos constitucionais ao longo de sua história. Conforme o tempo: *"é sopesado face à existência de outros direitos do mesmo quilate que com ele podem se confrontar."* Isso fica cada vez mais nítido dentro de uma sociedade moderna e democrática, onde, teoricamente, *"a garantia de direitos de todas as dimensões devem ser*

---

<sup>14</sup> cf. ASSIS, L. G. B. DE. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 103, p. 781-791, 1 jan. 2008. p. 782. Ao afirmar que *"Não é exagero afirmarmos que a propriedade nasce junto com o indivíduo, quase como algo inato do ser humano. Mais do que como um fenômeno jurídico, podemos caracterizá-la como um fenômeno social, por sua vez abraçado pelo Direito. O conceito de propriedade desenvolve-se quase que conjuntamente com a transição da fase do homem selvagem para a do homem sedentário, quando a civilização assenta-se sobre determinados espaços físicos, retirando da terra seu sustento e valores."*

*O poder ideológico do detentor da propriedade, ainda nos primórdios da civilização humana, fica evidente com o surgimento dos clãs religiosos, onde a figura do chefe de família (depois, pater famílias para o Direito Romano) tem destaque e liderança sobre as demais pessoas fixadas em um território."*

<sup>15</sup> cf. REIS, João Emilio de Assis. A propriedade privada na Constituição Federal de 1988: Direito fundamental de dimensões sociais. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-constitucional/a-propriedade-privada-na-constituicao-federal-de-1988-direito-fundamental-de-dimensoes-sociais/>>. Acesso em: 28 maio 2020.

<sup>16</sup> cf. ASSIS, L. G. B. DE. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 103, p. 781-791, 1 jan. 2008. p. 790.

*respeitadas, não mais prevalecendo a lógica liberal burguesa do direito como única fonte de inspiração do processo interpretativo."*

Além de todas as suas disposições no Código Civil, a propriedade privada encontra-se dentro do âmbito dos direitos e garantias fundamentais do indivíduo, obedecendo sua função social, disposta no artigo 5º, incisos XXII e XXIII, da CF/88:

Art. 5. – Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros, e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá sua função social;

Além disso, observa-se que a propriedade é novamente citada pela CF/88, dentro dos princípios gerais da atividade econômica, no artigo 170, incisos II e III:

Art. 170. – A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano, na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observando-se os seguintes princípios:

[...]

II – propriedade privada;

III – função social da propriedade;

Nesse sentido, temos que numa breve análise do dispositivo constitucional, a propriedade é devidamente protegida, constando como um dos direitos fundamentais na Constituição atual. Ademais, destaca-se aqui, com mesmo caráter normativo, que há um comando constitucional que exige que a propriedade atenda a sua função social e isso traz uma série de consequências quando analisados os casos concretos.

Além de tudo isso, é papel dos operadores do direito expôr, conforme Reis<sup>17</sup> dispõe, que:

[...] a propriedade privada foi reafirmada em nosso sistema também como garantia individual e como direito subjetivo do proprietário. Isso implica dizer que a mesma continua tendo como escopo a persecução das necessidades individuais do proprietário e que mantém um conteúdo mínimo enquanto direito subjetivo do proprietário. Contrariando a tese de Duguit, a inserção da propriedade entre os direitos e garantias individuais, bem como a menção à "propriedade privada" nos princípios da ordem econômica força a concepção da propriedade como um direito subjetivo do proprietário, de modo que ela continua a deter um conteúdo mínimo que permite ao proprietário usar, gozar, dispor e reivindicar de quem injustamente a possui. Esse conteúdo mínimo traz a própria essência da propriedade privada e sua manutenção impede que o instituto se desnature.

Aqui pode-se destacar que há a função social como uma forma de conduta para descrever certo comportamento, que necessita de ação prática para atingir certo fim anteriormente exposto no texto constitucional, seja, por exemplo, a coletividade com apoio da função social. Para o doutrinador Ávila, essa regra se relaciona com uma norma descritiva de conduta, a qual a sua aplicação se conecta com uma finalidade que não foi manifestado ou a princípios que lhes são axiologicamente subjacentes, aplicável a fatos tem relação direta com a conduta<sup>18</sup>.

Adianta-se aqui que a função social da propriedade não será o cerne da discussão deste trabalho, tendo em vista que nos casos analisados, a moradia já cumpre em si sua função social, apesar de que um imóvel não-ocioso não necessariamente estar cumprindo sua função social. Nesse sentido, não se trata de imóveis vazios, abandonados ou ociosos, como geralmente se discute em pesquisas de conflito de Direito à Moradia e Direito à Propriedade, mas sim em imóveis que já cumpririam com essa

---

<sup>17</sup> cf. REIS, João Emilio de Assis. A propriedade privada na Constituição Federal de 1988: Direito fundamental de dimensões sociais. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-constitucional/a-propriedade-privada-na-constituicao-federal-de-1988-direito-fundamental-de-dimensoes-sociais/>>. Acesso em: 28 maio 2020.

<sup>18</sup> cf. ÁVILA, Humberto. Teoria dos princípios. 3ª ed., São Paulo: Malheiros, 2004. p. 72.



função social da moradia. Assim, pode-se pensar no inverso, como a perda do direito de habitar o imóvel pode prejudicar a sua função social.

Nesse panorama, surge o contrato de locação residencial, que é o instrumento jurídico que o proprietário, locador, cede o uso de seu imóvel urbano para que outra pessoa, locatária, nele resida. O contrato geralmente é um documento que são fixados o valor e a data de vencimento do aluguel a ser pago pelo locatário, assim como o tempo total de locação.

Ademais, o contrato prevê os direitos e os deveres de cada uma das partes envolvidas, tais como a responsabilidade pelo pagamento de tributos e a indenização de obras e melhoramentos realizados no imóvel. Caso o locatário preste algum tipo de garantia – tal como caução, fiança ou seguro de fiança locatícia –, os seus termos devem estar dispostos neste contrato. Os contratos de Locação de Imóveis Residenciais, são regidos pela Lei 8.245/91, a chamada Lei do Inquilinato, e essa lei sofreu alterações pela Lei 12.112/09.

Mas há situações em que ocorrem conflitos nos moldes deste contrato e a efetivação do direito à moradia. Desse modo, com base nessas controvérsias, o tema da pesquisa é justamente entender, por meio de uma pesquisa empírica de jurisdição constitucional, qual a ponderação – a qual será discutida na definição dos termos – que o judiciário brasileiro, em instância de Corte Constitucional, Supremo Tribunal Federal (STF), faz entre o direito à moradia e a propriedade privada dentro do recorte da área urbana nos contratos de locação.

### **3. METODOLOGIA**

#### **3.1. Pergunta de Pesquisa**

Como o STF estabelece a ponderação entre o direito fundamental social à moradia e o direito à propriedade privada em contratos de locação na área urbana?

Deixo explícito aqui que essa ponderação ocorre de maneira muito superficial nos casos analisados pelo STF, sempre em perspectivas muito transversais. A motivação para isso será sugerida adiante.

#### **3.2. Subperguntas**

1. Como a função social da propriedade é vista nos casos analisados?

Aqui destaca-se a importância do diálogo acadêmico, conforme entendimento de QUEIROZ<sup>19</sup>, tendo em vista que essa subpergunta teve apoio da monografia de Rizzi<sup>20</sup>, que analisou como a função social da propriedade na Constituição de 1988 e seu potencial limitador do direito de propriedade na jurisprudência do STF.

Esta subpergunta à frente é importante para verificarmos como, nos casos abordados, a função social da propriedade tem um papel muito mais complementativo dentre os argumentos apontados do que o protagonista.

2. Houve alguma mudança na interpretação do tema, nos últimos 10 anos?

Novamente, há um diálogo acadêmico com monografias anteriores, tendo em vista que em 2010, houve uma monografia de

---

<sup>19</sup> cf. QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo. Monografia jurídica: Passo a passo - projeto, pesquisa, redação e formatação. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 46.

<sup>20</sup> cf. RIZZI, Ester Gammardella. Análises Jurisprudenciais: função social da propriedade e poder de polícia. 2002. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/funcao-social-da-propriedade-e-poder-de-policia/>>. Acesso em: 27 maio 2020.

Campos<sup>21</sup>, que encontrou que, até 2010, havia "*a existência de apenas uma decisão no plenário que trata do direito constitucional à moradia*" no que diz respeito aos contratos de locação.

Essa subpergunta será respondida no sentido de que, nos últimos 10 anos, o número de ações relacionadas ao tema tem aumentado, principalmente nas ações de impenhorabilidade de do bem de família em fiança locatícia, mas aparentemente a discussão ainda é a mesma, todavia com um volume de casos muito maior.

3. O STF utilizou critérios para estabelecer essa "ponderação"? Quais foram esses critérios? Em quais matérias?

Aqui, por não fazer uma ponderação profunda, adianta-se que foi difícil identificar quais critérios para as decisões.

### **3.3. Hipótese**

Até mesmo antes da pergunta sobre como a ponderação se estabelece, há uma hipótese definida através de um pressuposto, que é o seguinte: há uma ponderação entre direito fundamental social à moradia e direito à propriedade privada. Ora, essa hipótese é a mais importante antes de tudo, pois sem ela não haveria as indagações posteriores sobre a maneira como o STF pondera em relação ao tema.

Outro ponto de destaque, é que, como visto nas monografias citadas anteriormente, suponho que o STF usa a função social da propriedade para viabilizar a materialização do direito à moradia digna. Por outro lado, deve-se usar o direito à propriedade e cláusulas contratuais para inviabilizar o alcance de tal direito.

Por fim desta seção, por entender que o Supremo Tribunal Federal tem sido progressista na materialização dos demais direitos sociais, creio

---

<sup>21</sup> cf. CAMPOS, Núbia Carla. A Efetividade do Direito à Moradia no Judiciário Brasileiro: uma análise comparativa da jurisprudência. 2010. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/a-efetividade-do-direito-a-moradia-no-judiciario-brasil-eiro-uma-analise-comparativa-da-jurisprudencia/>>. Acesso em: 23 maio 2020.

que não será diferente com os direitos sociais. Assim, imagino que, através de uma justa interpretação do texto constitucional, aplicável aos casos julgados, será considerado que função social da propriedade tem papel fundamental nas decisões e que o meio ambiente protegido / ecologicamente equilibrado não se sobrepõe à dignidade da pessoa humana, através de uma moradia que isso a garanta.

### **3.4. Definição dos Termos**

Foi decidido tratar, inclusive presente no título deste trabalho, "*direito à moradia*" como sendo o direito fundamental social à moradia. Busca-se deixar evidente que se trata de um direito constitucionalmente estabelecido. Aqui, da mesma maneira, não se pode confundir o direito à moradia com o direito à propriedade imobiliária.

Ademais, quando fala-se em propriedade privada leia-se, nesse caso, especificamente como imóveis ou área imóvel. Frisa-se que terrenos, lotes são considerados imóveis.

Outro ponto, que é essencialmente importante para a compreensão correta dessa pesquisa é em relação ao termo "ponderação". A definição de Alexy<sup>22</sup>, junto com o ilustre doutrinador Luís Virgílio Afonso da Silva, que afirma que trata da ponderação como um sopesamento, o próprio exercício

---

<sup>22</sup> ALEXY, Robert. *Theorie der Grundrechte*. 2. Aufl., Frankfurt am Main: Suhrkamp, 1994 (1. Aufl., 1985). In: SILVA, Luís Virgílio Afonso da. O proporcional e o razoável. *Revista dos Tribunais*, v. 798, ano 91, p. 23-50, abr. 2002.

da proporcionalidade em sentido estrito<sup>23</sup> não é obrigatoriamente seguida pelo STF. Sabendo que o problema abordado nesta pesquisa apresenta uma colisão de direitos fundamentais, a garantia de cada um desses direitos deve ser realizada numa forma de sopesamento entre eles na busca de atingir um grau ótimo de realização para todos<sup>24</sup>.

Nesse diapasão, destaca-se que razoabilidade e proporcionalidade não são sinônimos, e o que é seguido, geralmente, pelo STF<sup>25</sup>, é um apelo à razoabilidade, que não necessariamente segue nenhuma das regras e sub-regras propostas pelos doutrinadores citados anteriormente. Ressalto ainda que não há qualquer disposição normativa para que use essa regra da

---

<sup>23</sup> cf. "Ainda que uma medida que limite um direito fundamental seja adequada e necessária para promover um outro direito fundamental, isso não significa, por si só, que ela deve ser considerada como proporcional. Necessário é ainda um terceiro exame, o exame da proporcionalidade em sentido estrito, que consiste em um sopesamento entre a intensidade da restrição ao direito fundamental atingido e a importância da realização do direito fundamental que com ele colide e que fundamenta a adoção da medida restritiva. Um exemplo extremo pode demonstrar a importância dessa terceira sub-regra da proporcionalidade. Se, para combater a disseminação da Aids, o Estado decidisse que todos os cidadãos deveriam fazer exame para detectar uma possível infecção pelo HIV e, além disso, prescrevesse que todos os infectados fossem encarcerados, estaríamos diante da seguinte situação: a medida seria, sem dúvida, adequada e necessária - nos termos previstos pela regra da proporcionalidade -, já que promove a realização do fim almejado e, embora seja fácil imaginar medidas alternativas que restrinjam menos a liberdade e a dignidade dos cidadãos, nenhuma dessas alternativas teria a mesma eficácia da medida citada. Somente o sopesamento que a proporcionalidade em sentido estrito exige é capaz de evitar que esse tipo de medidas descabidas seja considerado proporcional, visto que, após ponderação racional, não há como não decidir pela liberdade e dignidade humana (art. 5º e 1º, III), ainda que isso possa, em tese, implicar um nível menor de proteção à saúde pública (art. 6º)." SILVA, Luís Virgílio Afonso da. O proporcional e o razoável. Revista dos Tribunais, v. 798, ano 91, p. 23-50, abr. 2002. p. 40-41.

<sup>24</sup> i. e. "A otimização de um direito fundamental, nesse caso, vai depender das possibilidades jurídicas presentes, isto é, do resultado do sopesamento entre os princípios colidentes, que nada mais é do que a sub-regra da proporcionalidade em sentido estrito." SILVA, Luís Virgílio Afonso da. O proporcional e o razoável. Revista dos Tribunais, v. 798, ano 91, p. 23-50, abr. 2002. p. 44.

<sup>25</sup> "Enquanto aquela tem uma estrutura racionalmente definida, que se traduz na análise de suas três sub-regras (adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito), esta ou é um dos vários topoi dos quais o STF se serve, ou uma simples análise de compatibilidade entre meios e fins; [...] 3. A aplicação da regra da proporcionalidade pelo Supremo Tribunal Federal consiste apenas em um apelo à razoabilidade; 4. As sub-regras da proporcionalidade guardam uma relação de subsidiariedade, o que significa dizer que nem sempre será necessária a aplicação de todas elas; 5. Para que uma medida seja considerada adequada, nos termos da regra da proporcionalidade, não é necessário que o seu emprego leve à realização do fim pretendido, bastando apenas que o princípio que legitime o objetivo seja fomentado; 6. A regra da proporcionalidade não encontra seu fundamento em dispositivo legal do direito positivo brasileiro, mas decorre logicamente da estrutura dos direitos fundamentais como princípios jurídicos; 7. Se se aceita, portanto, a definição de princípio jurídico como mandamento de otimização, necessário é também aceitar a aplicação da regra da proporcionalidade, pois ambos guardam uma relação de implicação. SILVA, Luís Virgílio Afonso da. O proporcional e o razoável. Revista dos Tribunais, v. 798, ano 91, p. 23-50, abr. 2002. p. 45.

proporcionalidade ou alguma outra, todavia, também não há nada que a impeça de ser invocada por algum dos ministros que compõem a Corte<sup>26</sup>.

### **3.5. Justificativa**

Deve-se aqui destacar, sobretudo, que uma possível maneira de justificar a pesquisa é expor a relevância do que se pretende descobrir<sup>27</sup>. Entender, efetivamente, a relação que o poder judiciário brasileiro, em sua maior instância, faz entre o direito à moradia e a propriedade privada é essencial para pensarmos quais os melhores e possíveis caminhos que podem ser tomados para possíveis decisões difusas, seja em políticas públicas, projetos de lei, alteração de normas jurídicas, ações de cunho privado, etc.

Esses caminhos são urgentes. Como já abordado, o Brasil tem um déficit habitacional de quase 7 milhões de residências e cerca de 6 milhões de imóveis desocupados<sup>28</sup>. Falar de direito à moradia digna é falar num direito que leva ao cidadão o exercício dos demais direitos fundamentais. Sem acesso a ele, é praticamente impossível pensar no exercício de muitos outros direitos fundamentais.

---

<sup>26</sup> cf. "[...] a Constituição não prevê a aplicação da regra da proporcionalidade. E, por uma razão lógica, se não a prevê, também não pode abrir exceções e dizer quando ela não é aplicável. Se se entende, no entanto, que a regra da proporcionalidade decorre logicamente do fato de os direitos fundamentais, em sua maioria, serem princípios, e não regras, não há como tentar afastar a aplicação da regra da proporcionalidade, sob o argumento de que não há previsão constitucional a respeito. Isso não significa, contudo, que, necessariamente, uma aplicação da proporcionalidade poderá autorizar a admissão de provas obtidas por meios ilícitos. Se se entende que essa vedação é uma regra, no sentido definido por Alexy e brevemente comentado no item 2 deste trabalho, não haveria a possibilidade de sopesamento com outros princípios colidentes, porque regras, ao contrário dos princípios, não comportam sopesamento. Não haveria, por conseguinte, como relativizar a proibição das provas ilícitas por meio da aplicação da regra da proporcionalidade, pois essa só é aplicada quando há colisão entre princípios, não nos casos de conflitos entre regras." SILVA, Luís Virgílio Afonso da. O proporcional e o razoável. Revista dos Tribunais, v. 798, ano 91, p. 23-50, abr. 2002. p. 44-45.

<sup>27</sup> cf. QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo. Monografia jurídica: Passo a passo - projeto, pesquisa, redação e formatação. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 69.

<sup>28</sup> cf. ODILLA, F. et al. Brasil tem 6,9 milhões de famílias sem casa e 6 milhões de imóveis vazios, diz urbanista. ECONOMIA UOL, 2018. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/bbc/2018/05/07/brasil-tem-69-milhoes-de-familias-sem-casa-e-6-milhoes-de-imoveis-vazios-diz-urbanista.htm?cmpid=copiaecola>>. Acesso em: 25 abr 2020.

Ademais, não só em relação ao direito à moradia, a importância do que será encontrado no Tribunal Constitucional é capaz de entender como os direitos sociais são respeitados numa sociedade criada a partir de um regime colonizador e escravocrata, e que hoje se sustenta num modelo capitalista, que os conflitos entre propriedade e direitos sociais fundamentais são quase que inerentes - natural - a esse modelo, mas com vários resquícios desse passado em sua estrutura, inclusive no judiciário.

Por fim, destaca-se, com base nas constatações observadas anteriormente que, concretamente, pode-se dizer que é possível perceber que há uma relevante quantidade de conflitos sobre a temática no STF e cabe uma análise mais detalhada e que busque parâmetros e critérios para os julgamentos.

### **3.6. Metodologia de coleta**

A metodologia empregada foi de pesquisa empírica, de cunho qualitativo e quantitativo. Durante a elaboração do pré-projeto, as pesquisas de seleção preliminar dos acórdãos ocorreram no dia 15/05/2020, por meio do site do STF, realizada na seção de "*Pesquisa de Jurisprudência*"<sup>29</sup>. Inicialmente, os termos utilizados foram "*direito adj2 moradia e propriedade*".

Essa busca gerou um universo de 222 resultados, de modo a ser 9 acórdãos, 205 decisões monocráticas e 5 decisões da presidência e 3 informativos. Não foram obtidos retornos para súmulas, súmulas vinculantes, questões de ordem e repercussões gerais. Ademais, não serão utilizados nesta pesquisa os informativos.

---

<sup>29</sup> cf. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Pesquisa de Jurisprudência. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/pesquisarJurisprudencia.asp>>. Acesso em 15 de abr. 2020.

Assim, restaram um total de 219 casos a serem analisados. Todavia, houve uma atualização<sup>30</sup> no algoritmo responsável por fazer a busca no site e os resultados, por utilizar inteligência artificial na sua programação passou a mostrar mais resultados que anteriormente e essa busca por "direito ~2 moradia e propriedade" - destaca-se que o operador "adj" passou a ser "~" - gerou um universo de 611 resultados, de modo a ser 13 acórdãos (sendo 3 de repercussão geral e 1 de questões de ordem), 558 decisões monocráticas e 40 informativos. Não foram obtidos resultados nos campos coletânea de acórdãos e súmulas.

Após a discussão dos pré-projetos, elaborei uma pesquisa mais específica na plataforma já atualizada com os termos "direito ~2 moradia e propriedade e locação". Isso resultou em um universo de 83 resultados, de modo a ser 4 acórdãos, 72 decisões monocráticas e 7 informativos, que foram descartados. Não foram obtidos resultados nos campos coletânea de acórdãos, repercussão geral, questões de ordem, e súmulas. Desse modo, elaborei uma nova planilha para que esse material fosse analisado.

Essa análise, inicialmente, foi a termo de ementa, nos acórdãos, e decisão, nas decisões monocráticas, para uma filtragem do que realmente poderia contribuir para a pesquisa, conforme colunas da tabela elaborada. Desse modo, nessa seção, há uma tabela com as expressões de busca, os casos encontrados, e as justificativas para a sua seleção ou descarte, com grau de relevância. Nessa análise preliminar, 33 dos resultados foram classificados como relevantes, 5 irrelevantes e 38 parcialmente relevantes pelos motivos dispostos na tabela.

---

<sup>30</sup> STF. STF moderniza pesquisa de jurisprudência e facilita acesso aos usuários. 25 maio 2020. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=444028&ori=1>>. Acesso em 26 maio 2020.



Saliento, novamente, a importância do diálogo acadêmico<sup>31</sup> com as demais monografias sobre direitos sociais da Sociedade Brasileira de Direito Público na Escola de Formação Pública. Elas me proporcionaram chegar nos termos mais adequados, entender quais questões são mais relevantes e qual tem sido a interpretação do STF.

Nesses termos, destaco a monografia da Núbia Carla Campos<sup>32</sup> como peça fundamental para uma possível continuidade de pesquisa. Ela encontrou que até 2010, havia *"a existência de apenas uma decisão no plenário que trata do direito constitucional à moradia"* em contratos de locação. Nesse sentido, estudo a possibilidade de minha monografia também uma ênfase ao que mudou nos últimos 10 anos, a partir da decisão que por ela foi estudada.

No decorrer da pesquisa, percebemos que foi necessária refazer a tabela de casos da pesquisa pois foi verificado junto com a orientadora e o tutor que havia uma falha ao pesquisar os casos na ferramenta de busca do STF, no sentido de que não havia sido selecionada a opção "inteiro teor", que é importante. Então foi necessário um dispêndio de tempo não previsto nesta atividade.

Além disso, para a pesquisa conseguir adquirir informações na perspectiva de uma sistematização, foram acrescentadas mais colunas na planilha de casos, que ao final ficou: Título (Classe e Número), Relator, Data de publicação, Data de julgamento, Órgão julgador, Ementa, Relevância, Motivo, Explicação Relevância, Tema, Fatos, Requerente, Tipo

---

<sup>31</sup> "Pesquisa é inserir-se em um campo do saber acadêmico em que outras pessoas também estão pesquisando objetos semelhantes aos que eventualmente nos interessarão. Nosso trabalho nada mais é do que um diálogo com a produção desse campo. A ideia cartesiana do homem que se contrapõe ao mundo que sua razão permite conhecer pode funcionar como descrição ideal de nossa racionalidade matemática, mas definitivamente não serve como modelo da prática de pesquisa. Mesmo nos casos de pesquisas individuais, a pesquisa e a monografia dela resultantes são empreitadas comunitárias (em seu sentido de ação); nosso trabalho dialoga sempre com que já se produziu e está sendo produzido no seu campo de estudos." QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo. Monografia jurídica: Passo a passo - projeto, pesquisa, redação e formatação. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 46.

<sup>32</sup> cf. CAMPOS, Núbia Carla. A Efetividade do Direito à Moradia no Judiciário Brasileiro: uma análise comparativa da jurisprudência. 2010. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/a-efetividade-do-direito-a-moradia-no-judiciario-brasil-eiro-uma-analise-comparativa-da-jurisprudencia/>>. Acesso em: 23 maio 2020.

de Requerente (PF/PJ), Fundamento principal, Dispositivos Questionados, Requerido, Tipo de Requerido (PF/PJ), Voto vencido, Casos citados / Precedentes, Fundamento do voto vencido, Decisão e Outras questões relevantes, inspirado no modelo de ficha de leitura de jurisprudência proposto professor Rafael Mafei Rabelo Queiroz, citado anteriormente.

Foi iniciada a análise dos casos. No início desta análise não sabia qual era a melhor estratégia ao analisar cada decisão, se começava das mais antigas, das mais recentes, ou ainda, de maneira aleatória. Decidimos começar a análise pelos casos mais antigos e percebemos que foi uma boa decisão considerando que é nítida a evolução da jurisprudência e do tipo de ação proposta, além dos termos e princípios que são invocados.

Já em 18/11/2020 foi realizada uma nova pesquisa a fim de buscar casos mais recentes que surgiram no decorrer do desenvolvimento da pesquisa, após a penúltima busca. Isso gerou um universo de 36 acórdãos, sendo 3 de repercussão geral e 1 questão de ordem, 105 decisões monocráticas e 7 informativos. Os informativos foram descartados desta pesquisa. Todos esses casos, exceto os informativos, estão dispostos no Anexo I.

Destaca-se que os critérios de relevância são formados através dos seguintes critérios:

- Casos que apresentam relação direta com a pergunta de pesquisa, mesmo que o debate não seja tão profundo → RELEVANTES
- Casos que abordam o tema numa discussão que, em si, não apresenta exatamente uma relação direta com a pergunta de pesquisa, mas que discutem de alguma maneira o tema objetivado e/ou trazem o debate de alguma das subperguntas de pesquisa. Em outras palavras, casos que tratam do tema de uma maneira transversal ou com conflito indireto → PARCIALMENTE RELEVANTES
- Casos que não apresentam a discussão objetivada, nem de maneira direta ou indireta, ou que a discussão não ultrapassa os aspectos

processuais → IRRELEVANTES

Assim, os casos classificados como relevantes serão analisados em profundidade, os parcialmente relevantes serão analisados com menos profundidade, de uma maneira mais agrupada e geral, e os irrelevantes não serão analisados.

## **4. STF E O EMBATE ENTRE MORADIA E PROPRIEDADE**

Partindo para a análise propriamente dita, aqui apresento os principais achados, onde o conflito acontece. Busco percorrer um caminho de análise do mais amplo ao mais específico. Nesse sentido, apresento quais casos apareceram quando se buscou os termos estabelecidos anteriormente.

Assim, faz-se uma análise de aspectos de relevância, principais relatores e como a discussão do tema aparece propriamente nos casos analisados, os principais debates, o núcleo de cada discussão, quais as demandas gerais que aparecem e de que maneira as decisões se dão (qual direito prevalece).

### **4.1. Aspectos Gerais**

#### **4.1.1. Aspectos de Relevância**

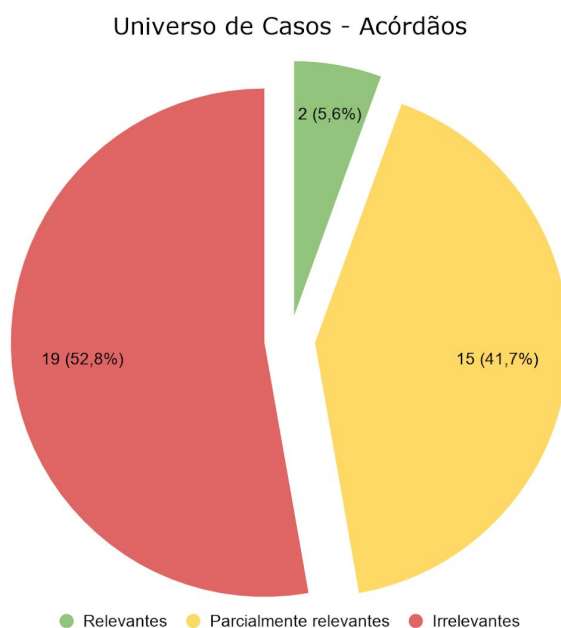
Num panorama geral, após a análise de cada um dos resultados, dos 35 acórdãos, categorizamos 2 acórdãos como "relevantes" e 15 como "parcialmente relevantes". Das decisões monocráticas, classificamos 9 como relevantes e 82 como "parcialmente relevantes".

Demais casos, aqueles classificados como irrelevantes foram descartados desta pesquisa. Todavia, ressalta-se que todos os casos estão dispostos no ANEXO I, que corresponde às tabelas de casos, divididos em acórdãos e decisões monocráticas.

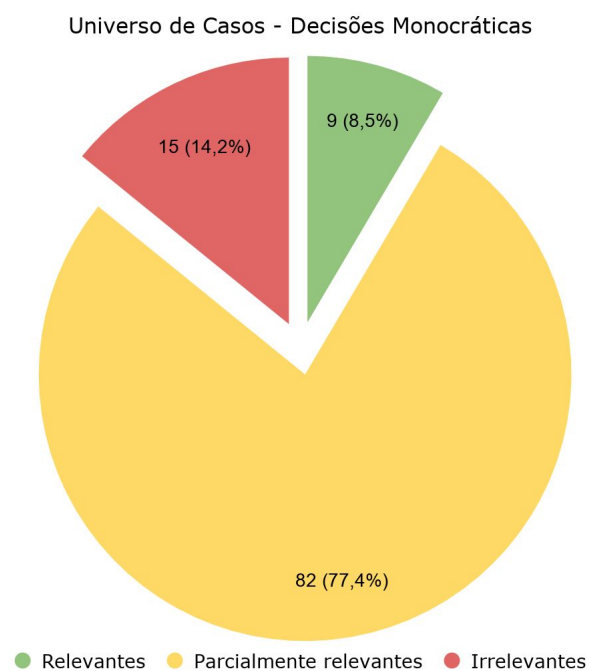
Percebe-se que quando buscado os termos acordados anteriormente na metodologia, os acórdãos apresentam menos da metade a classificação "relevante" ou "parcialmente relevantes". Nesse sentido, os acórdãos classificados como "irrelevantes" são a maioria. Já nas decisões monocráticas, a situação é distinta. Os casos categorizados como "parcialmente relevantes" representam pouco mais que  $\frac{3}{4}$  (três quartos) da para a pesquisa. Além disso, os casos "relevantes" são mais representativos

que nos acórdãos, apesar de que os principais debates ocorrem nos acórdãos, conforme será mostrado no decorrer desta monografia.

Os gráficos a seguir ilustram melhor esses dados abordados anteriormente:



Fonte: Elaboração própria



Fonte: Elaboração própria

#### 4.1.2. Classes Processuais encontradas

Aqui realizamos a tarefa de organizar os resultados obtidos com as pesquisas realizadas no que diz respeito ao tipo de recurso utilizado em cada um deles. Ressalta-se que esses resultados já trazem resultados filtrados em termos de relevância para a presente monografia.

##### 4.1.2.1. Acórdãos

Foram encontrados recursos dos seguintes tipos: i) Agravo Regimental no Recurso Extraordinário; ii) Agravo Regimental no Agravo de Instrumento; iii) Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com agravo; iv) Recurso Extraordinário;

Abaixo, encontra-se a tabela referente aos 17 acórdãos já filtrados em termos de relevância ("relevantes" ou "parcialmente relevantes") para a pesquisa:

<b>Tipo de recurso</b>	<b>Número do processo</b>	<b>Órgão julgador</b>	<b>Relator</b>	<b>Total</b>
Agravo Regimental no Recurso Extraordinário	<a href="#">RE 1228652 AgR</a>	Segunda Turma	CÁRMEN LÚCIA	8
	<a href="#">RE 1268476 AgR</a>	Primeira Turma	ROBERTO BARROSO	
	<a href="#">RE 1269550 AgR</a>	Primeira Turma	ALEXANDRE DE MORAES	
	<a href="#">RE 1277452 AgR</a>	Segunda Turma	RICARDO LEWANDOWSKI	
	<a href="#">RE 1277487 AgR</a>	Primeira Turma	ALEXANDRE DE MORAES	
	<a href="#">RE 1280519 AgR</a>	Segunda Turma	RICARDO LEWANDOWSKI	
	<a href="#">RE 495105 AgR</a>	Primeira Turma	MARCO AURÉLIO	

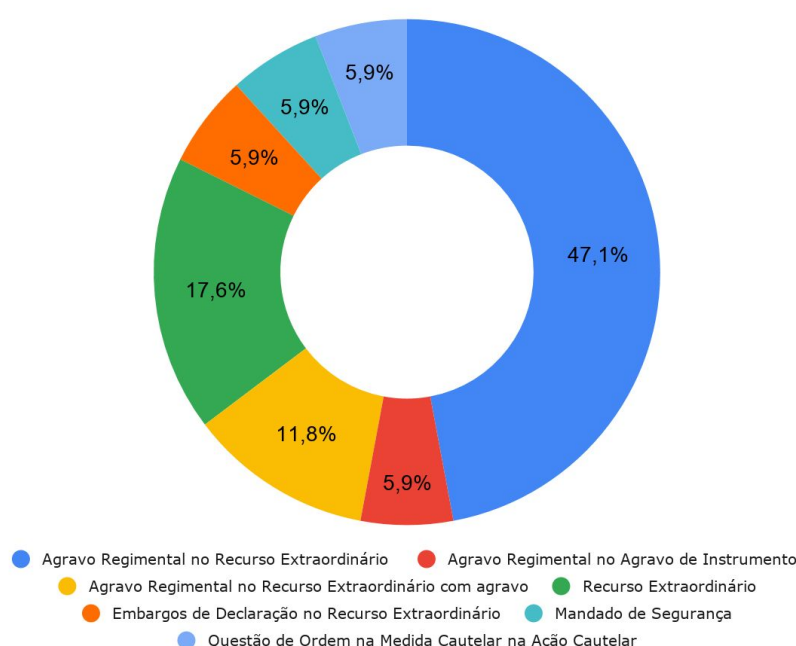
	<a href="#">RE 844757 AgR</a>	Segunda Turma	CÁRMEN LÚCIA	
Agravo Regimental no Agravo de Instrumento	<a href="#">AI 747838 AgR</a>	Segunda Turma	DIAS TOFFOLI	1
Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com agravo	<a href="#">ARE 1282510 AgR</a>	Segunda Turma	RICARDO LEWANDOWSKI	2
	<a href="#">ARE 887425 AgR</a>	Segunda Turma	CÁRMEN LÚCIA	
Recurso Extraordinário	<a href="#">RE 407688</a>	Tribunal Pleno	CEZAR PELUSO	3
	<a href="#">RE 45741</a>	Segunda Turma	LAFAYETTE DE ANDRADA	
	<a href="#">RE 605709</a>	Primeira Turma	DIAS TOFFOLI	
Embargos de Declaração no Recurso Extraordinário	<a href="#">RE 1278427 ED</a>	Segunda Turma	CÁRMEN LÚCIA	1
Mandado de Segurança	<a href="#">MS 21851</a>	Tribunal Pleno	GILMAR MENDES	1
Questão de Ordem na Medida Cautelar na Ação Cautelar	<a href="#">AC 2597 MC-QO</a>	Segunda Turma	AYRES BRITTO	1

Fonte: Elaboração própria

Conforme pode-se perceber, o tipo de recurso "Agravo Regimental no Recurso Extraordinário" é o que mais se verifica nas ações analisadas, representando quase metade das ações analisadas. Seguindo, temos o "Recurso Extraordinário", com a segunda maior quantidade de casos nas ações analisadas, representando pouco mais que  $\frac{1}{6}$  (um sexto) de todas as ações, e o "Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com Agravo", com

a terceira maior quantidade de casos, o que representa pouco mais que 1/9 (um nono). Por fim, temos o "Agravamento Regimental no Agravo de Instrumento", "Embargos de Declaração no Recurso Extraordinário", "Mandado de Segurança" e "Questão de Ordem na Medida Cautelar na Ação Cautelar", cada desses com somente um caso, o que juntos representam menos de 1/4 (um quarto) dos casos analisados.

A seguir, encontra-se o gráfico que corresponde à porcentagem de ações de cada um dos recursos:



Fonte: Elaboração própria

#### 4.1.2.2. Decisões Monocráticas

Nas decisões monocráticas, foram encontrados recursos dos seguintes tipos: i) Ação Cautelar; ii) Ação Incidental Cautelar; iii) Agravo de Instrumento; iv) Agravo Regimental na Petição; v) Agravo Regimental no Recurso Extraordinário; vi) Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com Agravo; vii) Agravo Regimental nos Embargos de Declaração na Petição; viii) Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento; ix) Embargos de Declaração no Recurso Ordinário em Mandado de Segurança; x) Embargos de Divergência no Recurso Extraordinário; xi) Medida Cautelar



na Petição; xii) Medida Cautelar na Reclamação; xiii) Petição; xiv) Reclamação; xv) Recurso Extraordinário com Agravo; xvi) Recurso Extraordinário; e xvii) Recurso Ordinário em Mandado de Segurança.

Abaixo, encontra-se a tabela referente aos 91 decisões monocráticas já filtradas em termos de relevância (relevantes ou parcialmente relevantes) para a pesquisa:

<b>Tipo de recurso</b>	<b>Número do processo</b>	<b>Relator</b>	<b>Total</b>
Ação Incidental Cautelar	AC 2350 MC	CARLOS BRITTO	1
Ação Cautelar	AC 4017	EDSON FACHIN	1
Agravo de Instrumento	AI 563593	MARCO AURÉLIO	12
	AI 572017	ELLEN GRACIE	
	AI 588543	SEPÚLVEDA PERTENCE	
	AI 590296	SEPÚLVEDA PERTENCE	
	AI 627829	JOAQUIM BARBOSA	
	AI 642307	MARCO AURÉLIO	
	AI 663733	MENEZES DIREITO	
	AI 753862	MARCO AURÉLIO	
	AI 778718	CÁRMEN LÚCIA	
	AI 782833	JOAQUIM BARBOSA	
	AI 792188	EROS GRAU	
	AI 847416	MARCO AURÉLIO	

Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento	AI 649727 ED	MARCO AURÉLIO	1
Recurso Extraordinário com Agravo	ARE 1010841	GILMAR MENDES	12
	ARE 1040430	MARCO AURÉLIO	
	ARE 1045845	DIAS TOFFOLI	
	<a href="#">ARE 1249262</a>	GILMAR MENDES	
	<a href="#">ARE 1251975</a>	ROSA WEBER	
	<a href="#">ARE 1260147</a>	CÁRMEN LÚCIA	
	<a href="#">ARE 1282510</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	
	ARE 653824	CÁRMEN LÚCIA	
	ARE 693700	MARCO AURÉLIO	
	ARE 698478	MARCO AURÉLIO	
	ARE 920021	CÁRMEN LÚCIA	
	ARE 964059	CÁRMEN LÚCIA	
Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com Agravo	<a href="#">ARE 1249262 AgR</a>	GILMAR MENDES	1
Petição	Pet 2382	NELSON JOBIM	5
	<a href="#">Pet 7970</a>	LUIZ FUX	
	<a href="#">Pet 7971</a>	LUIZ FUX	
	<a href="#">Pet 8486</a>	GILMAR MENDES	
	<a href="#">Pet 8494</a>	LUIZ FUX	

Medida Cautelar na Petição	<a href="#">Pet 9253 MC</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	1
Agravo Regimental na Petição	<a href="#">Pet 8486 AgR</a>	GILMAR MENDES	1
Agravo Regimental nos Embargos de Declaração na Petição	<a href="#">Pet 8375 ED-AgR</a>	GILMAR MENDES	1
Reclamação	<a href="#">Rcl 35773</a>	ROSA WEBER	6
	<a href="#">Rcl 37937</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	
	<a href="#">Rcl 38822</a>	LUIZ FUX	
	<a href="#">Rcl 39253</a>	ROSA WEBER	
	<a href="#">Rcl 39770</a>	ROSA WEBER	
	<a href="#">Rcl 44697</a>	DIAS TOFFOLI	
Medida Cautelar na Reclamação	<a href="#">Rcl 35773 MC</a>	ROSA WEBER	4
	<a href="#">Rcl 38822 MC</a>	LUIZ FUX	
	<a href="#">Rcl 39821 MC</a>	CELSO DE MELLO	
	<a href="#">Rcl 41830 MC</a>	GILMAR MENDES	
Recurso Extraordinário	<a href="#">RE 1211540</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	41
	<a href="#">RE 1223149</a>	CÁRMEN LÚCIA	
	<a href="#">RE 1223843</a>	ALEXANDRE DE MORAES	
	<a href="#">RE 1242616</a>	GILMAR MENDES	
	<a href="#">RE 1256594</a>	EDSON FACHIN	

	<a href="#">RE 1258308</a>	ALEXANDRE DE MORAES
	<a href="#">RE 1268112</a>	GILMAR MENDES
	<a href="#">RE 1269593</a>	EDSON FACHIN
	<a href="#">RE 1271234</a>	RICARDO LEWANDOWSKI
	<a href="#">RE 1273764</a>	MARCO AURÉLIO
	<a href="#">RE 1274290</a>	LUIZ FUX
	<a href="#">RE 1275230</a>	EDSON FACHIN
	<a href="#">RE 1276295</a>	RICARDO LEWANDOWSKI
	<a href="#">RE 1277452</a>	RICARDO LEWANDOWSKI
	<a href="#">RE 1278282</a>	MARCO AURÉLIO
	<a href="#">RE 1278427</a>	CÁRMEN LÚCIA
	<a href="#">RE 1280380</a>	ROSA WEBER
	<a href="#">RE 1280519</a>	RICARDO LEWANDOWSKI
	<a href="#">RE 1280520</a>	MARCO AURÉLIO
	<a href="#">RE 1280523</a>	RICARDO LEWANDOWSKI
	<a href="#">RE 1281997</a>	CÁRMEN LÚCIA
	<a href="#">RE 1283791</a>	RICARDO LEWANDOWSKI
	<a href="#">RE 1284376</a>	MARCO AURÉLIO

	<a href="#">RE 1287488</a>	CÁRMEN LÚCIA	
	<a href="#">RE 1288391</a>	MARCO AURÉLIO	
	<a href="#">RE 1289781</a>	ROSA WEBER	
	<a href="#">RE 1290112</a>	CÁRMEN LÚCIA	
	<a href="#">RE 1292075</a>	ROSA WEBER	
	<a href="#">RE 1292077</a>	ROSA WEBER	
	<a href="#">RE 1292731</a>	ROSA WEBER	
	<a href="#">RE 1293791</a>	CÁRMEN LÚCIA	
	<a href="#">RE 1296257</a>	CÁRMEN LÚCIA	
	<a href="#">RE 1296259</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	
	RE 397725	SEPÚLVEDA PERTENCE	
	RE 400998	JOAQUIM BARBOSA	
	RE 466878	SEPÚLVEDA PERTENCE	
	RE 475855	ELLEN GRACIE	
	<a href="#">RE 487230</a>	MARCO AURÉLIO	
	<a href="#">RE 495184</a>	MARCO AURÉLIO	
	RE 593825	EROS GRAU	
	RE 844757	CÁRMEN LÚCIA	
Agravo Regimental no Recurso Extraordinário	<a href="#">RE 1242616 AgR</a>	GILMAR MENDES	1

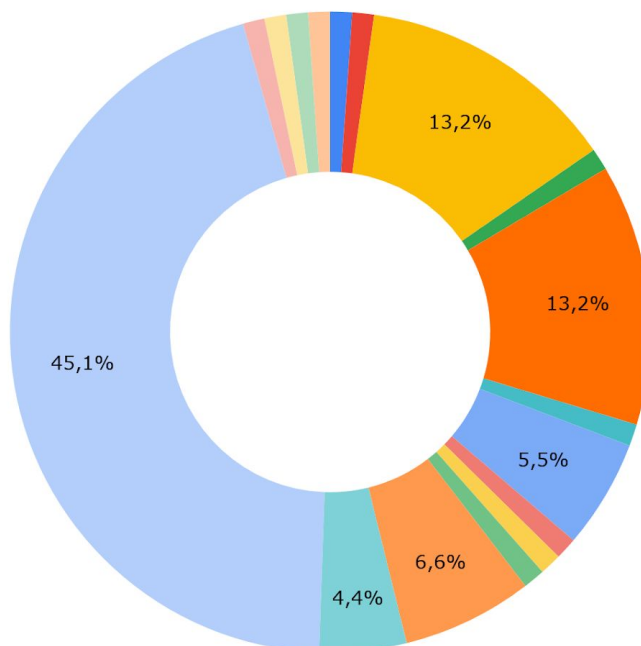
Embargos de Divergência no Recurso Extraordinário	<a href="#">RE 605709 EDv</a>	ROSA WEBER	1
Recurso Ordinário em Mandado de Segurança	RMS 35713	GILMAR MENDES	1
Embargos de Declaração no Recurso Ordinário em Mandado de Segurança	<a href="#">RMS 35713 ED</a>	GILMAR MENDES	1

Fonte: Elaboração própria

Pode-se perceber que o tipo recursal que mais se verifica nas ações analisadas é o "Recurso Extraordinário", seguido por "Agravado de Instrumento" e "Recurso Extraordinário com Agravo".

A seguir encontra-se o gráfico que corresponde à porcentagem de ações de cada um dos recursos:

- Ação Incidental Cautelar
- Ação Cautelar
- Agravo de Instrumento
- Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
- Recurso Extraordinário com Agravo
- Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com Agravo
- Petição
- Medida Cautelar na Petição
- Agravo Regimental na Petição
- Agravo Regimental nos Embargos de
- Reclamação
- Medida Cautelar na Reclamação
- Recurso Extraordinário
- Agravo Regimental no Recurso Extraordinário
- Embargos de Divergência no no Recurso
- Recurso Ordinário em Mandado de Segurança
- Embargos de Declaração no Recurso Ordinário



Fonte: Elaboração própria

#### **4.1.3. Controle de Constitucionalidade**

Para o professor e atual ministro do STF, Alexandre de Moraes, "controlar a constitucionalidade significa verificar a adequação (compatibilidade) de uma lei ou de um ato normativo com a Constituição, verificando seus requisitos formais e materiais."<sup>33</sup>

Nesses termos, sabe-se que o controle concentrado ou abstrato de constitucionalidade, é a maneira de objetivar a declaração de inconstitucionalidade de alguma lei ou ato normativo, independentemente da existência de um caso concreto. Dessa maneira, caso a norma seja declarada inconstitucional, perde-se sua validade, na perspectiva de garantir a segurança das relações jurídicas que não devem ocorrer na presença de normas inconstitucionais. Assim, a declaração de inconstitucionalidade é no controle concentrado, o objeto principal da ação.

De acordo com a Constituição Federal de 1988, as espécies de controle concentrado de constitucionalidade são: i) Ação Direta de Inconstitucionalidade Genérica – ADI ou ADIn, conforme art. 102, inciso I, alínea a; ii) Ação Direta de Inconstitucionalidade Interventiva – ADIn Interventiva, de acordo com o art. 36, inciso III; iii) Ação Direta de Inconstitucionalidade por Omissão – ADIN por Omissão, disposta no art. 103, § 2º; iv) Ação Declaratória de Constitucionalidade – ADECON ou ADC, conforme art. 102, inciso I, alínea a; e v) Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental – ADPF, de acordo com o art. 102, § 1º.

De acordo com os resultados obtidos, já filtrados por relevância, nenhum dos casos encontrados - tanto nos acórdãos como nas decisões monocráticas - possuem espécies processuais de controle concentrado. Todas são, desse modo, de controle difuso ao versarem somente casos concretos.

Nesse sentido, o que se percebe é que, aparentemente, existem conflitos constitucionais aparentes no que diz respeito ao arcabouço

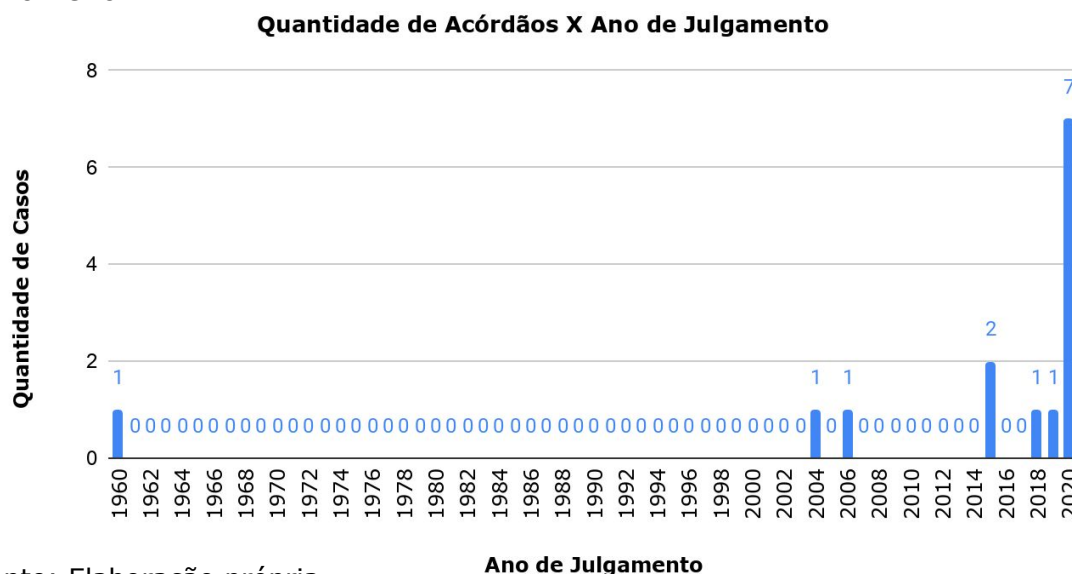
---

<sup>33</sup> cf. MORAES, Alexandre de. Direito constitucional. 13ª Ed. São Paulo: Atlas, 2003. p. 469.

normativo brasileiro, mas que por alguma razão eles não chegam a ser discutidos no STF. Nesses termos, entende-se que de alguma maneira confirma-se o que foi visto nos capítulos iniciais desta pesquisa, ao percebermos a quantidade de normas que existem em defesa do Direito à moradia em face do Direito à propriedade, apesar de existirem diversos conflitos concretos, que são judicializados de modo recorrente. A propósito, é essa recorrência que abordaremos logo a seguir.

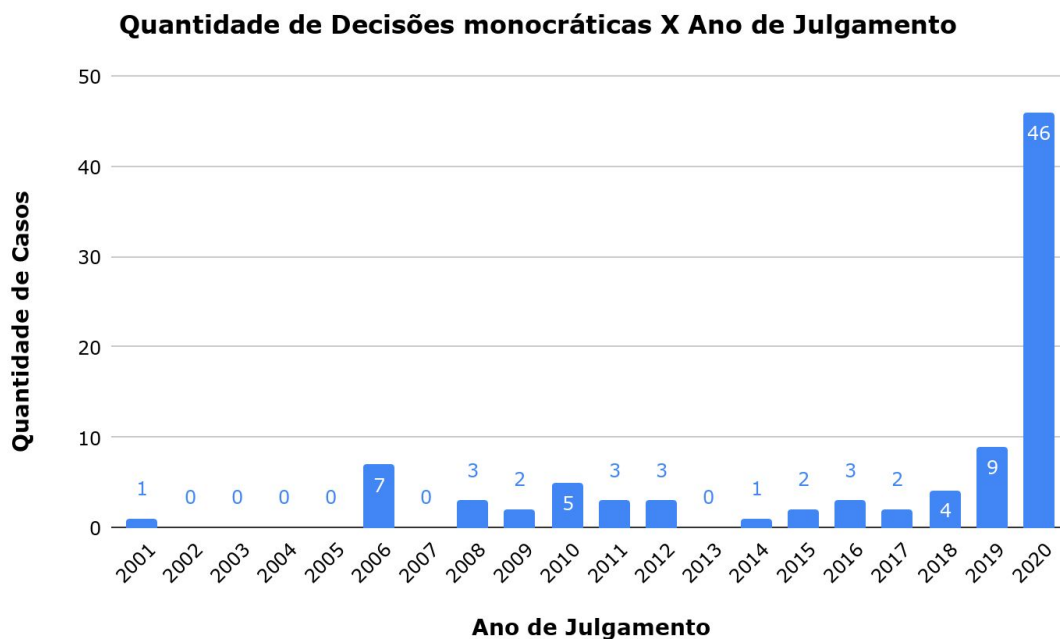
#### 4.1.4. Casos X Tempo

Quando se organiza a quantidade de casos por ano observa-se que, por algum motivo que não nos é aparente, houve mais julgamentos em 2020, tanto em acórdãos como decisões monocráticas, ainda considerando que essa busca foi feita até 18/11/2020. Os gráficos a seguir ilustram esse fenômeno:



Fonte: Elaboração própria





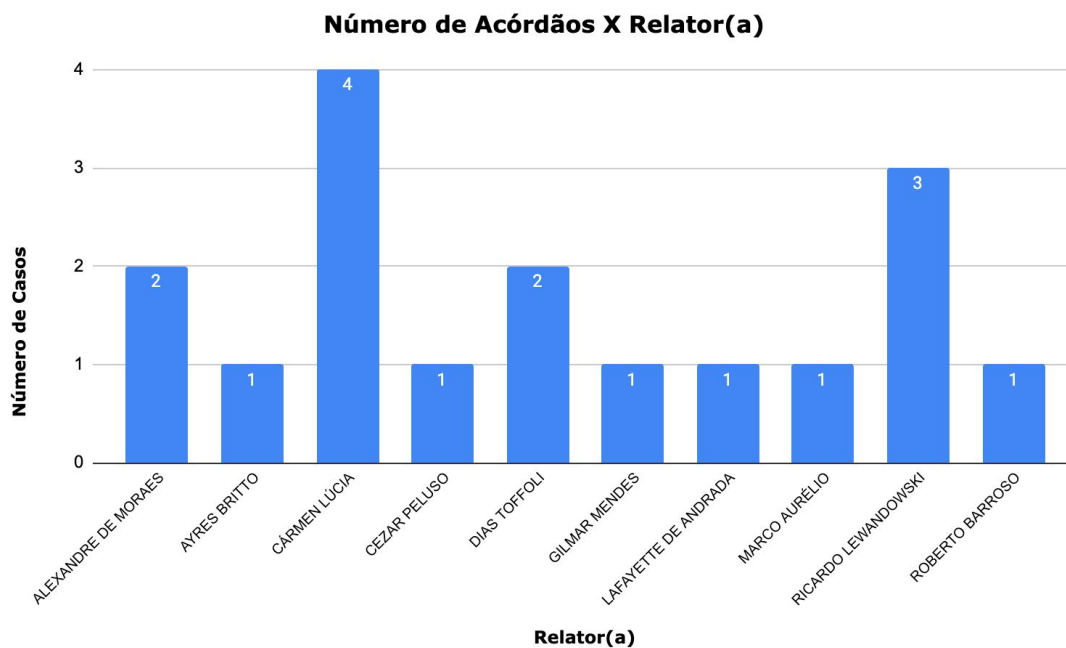
Fonte: Elaboração própria

#### **4.1.5. Casos X Relatores**

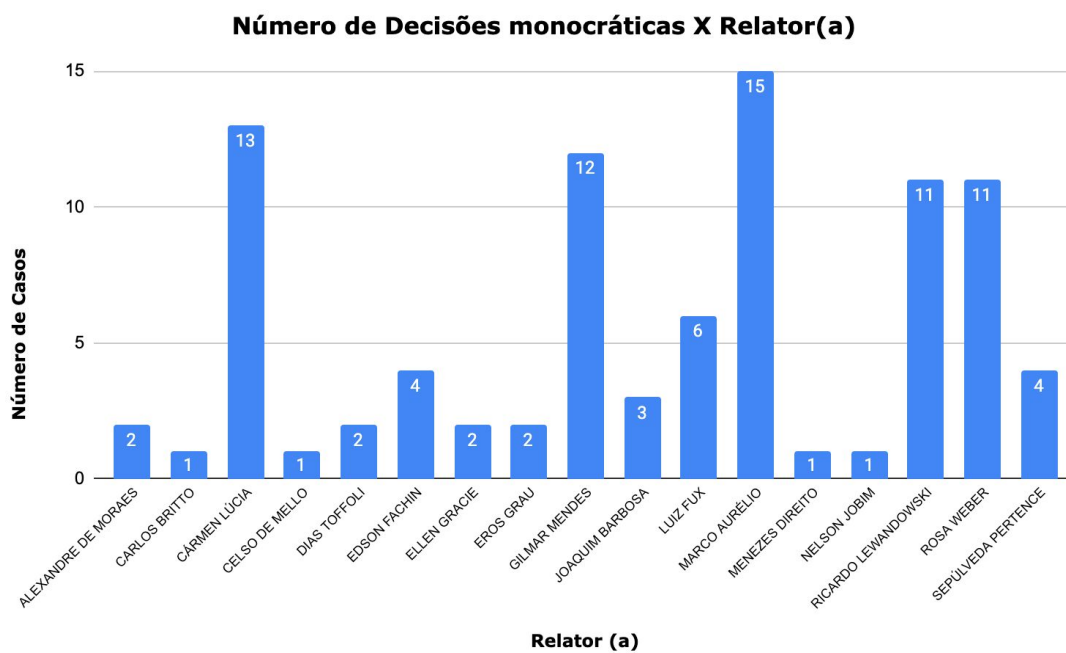
Quando se analisa os casos pela perspectiva de quem são os principais relatores, temos que nos acórdãos que a Ministra Cármen Lúcia (4 ações), seguida pelo Ministro Ricardo Lewandowski (3 ações), é quem mais tem relatoria. Já quando trata-se das decisões monocráticas, o Ministro Marco Aurélio (15 ações) é aquele que decidiu nos casos analisados, seguido pela Ministra Cármen Lúcia (13 ações) e pelo Ministro Gilmar Mendes (12 ações).

Deve-se destacar que o ano de cada julgamento influencia na quantidade de casos que cada ministro julgou, pois como visto, recentemente tem surgido mais casos que o habitual. Desse modo, é realmente esperado que o número de relatores esteja relacionado aos atuais ministros do STF.

As informações abordadas anteriormente podem ser conferidas nos gráficos a seguir:



Fonte: Elaboração Própria



Fonte: Elaboração Própria

## **4.2. Análise dos casos**

### **4.2.1. Ações de despejo**

RECURSO EXTRAORDINÁRIO 45.741 / RJ

Essa é a ação mais antiga, relacionada ao tema da pesquisa, que teve-se acesso no sistema de busca de jurisprudência do STF. Trata-se de um Recurso Extraordinário, com julgamento em 25/10/1960, com relatoria do Ministro Lafayette de Andrada, em Tribunal Pleno, na época em que o STF era ligado ao Ministério da Viação e Obras Públicas.

O interessante de acórdão é o fato de que o objetivo do julgamento foi decidir pela interpretação sobre a lei revogada Nº 1300/1950<sup>34</sup>, em seu artigo 15, inciso II, que segue:

Art. 15. Durante a vigência desta lei não será concedido despejo, a não ser:

[...]

II - se o proprietário que residir ou utilizar prédio alheio, pedir, pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio;

As partes foram ambas pessoas físicas. O recorrente entrou com um recurso contra uma decisão que o impedia de despejar seu inquilino, pois não era a primeira vez que despejava o recorrido. Ademais, possuía outros vários imóveis, mas alegava uso próprio.

No julgamento, deu-se provimento ao Recurso Extraordinário, o que possibilitou a ação de despejo em face do recorrido pelo entendimento de que havia mais de 5 anos do despejo anterior, não foi o imóvel ora objeto da ação, além de o fato de possuírem vários imóveis não o inibe de retornar ao que pretende para seu uso pessoal e de sua família.

Não citou-se qualquer doutrina, precedentes ou jurisprudência no voto.

---

<sup>34</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1950-1969/l1300.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l1300.htm)

Aqui, percebe-se que não havia uma proteção forte sobre o direito à moradia, na perspectiva de proteger o inquilino, parte nitidamente mais vulnerável. Então, houve uma proteção do direito à moradia, porém do lado da parte menos vulnerável.

#### **4.2.2. Impenhorabilidade do Bem de Família**

Dos resultados encontrados na pesquisa, a grande maioria das ações tratam do tema de impenhorabilidade do bem de família em fiança locatícia. Elas, geralmente, abordam os recursos que discutem a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, prevista no inciso VII, do artigo 3º, da Lei Nº 8.009/90, introduzido pela Lei n. 8.245/91, pelo controle difuso de constitucionalidade.

A questão que gira em torno dessas ações é justamente se a norma constitucional permite a penhora do bem de família de fiador que oferece como garantia seu único bem imóvel em que reside, considerando a Emenda Constitucional 26/2000, que institui o direito à moradia como norma constitucional de direito fundamental social.

##### **4.2.2.1. Direito do Idoso**

Apesar de ser um ponto deslocado do ponto principal de discussão desta monografia, cabe citar o Direito do Idoso, que foi invocado pelo menos três vezes nos casos analisados (RCL 44.697 SP, PET 7.971 SP, e principalmente no RE 495105 AGR / SP) para expressão de vulnerabilidade de idosos para o andamento do caso de maneira mais eficiente e pela garantia do direito à moradia.

A ação que percebe-se uma grande quantidade de debates e que pode-se dizer que é jurisprudência consolidada é o RE 407688, que analisaremos a seguir.

## RECURSO EXTRAORDINÁRIO 407.688-8 / SP

Trata-se de um recurso extraordinário que aborda a responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado para a penhora de seu imóvel residencial, bem de família, em uma ação de despejo no contrato de locação.

É um recurso contra acórdão do antigo Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, que negou provimento a agravo de instrumento interposto pelo ora recorrente.

[...] juiz da causa indeferiu pedido de liberação do bem de família do recorrente, objeto de constrição em processo executivo com fundamento na exceção legal à regra da impenhorabilidade de tais bens, nos termos do art. 311 inc. VII, da Lei nº 8.009, de 29.03.1990, pois o devedor executado ostenta a condição incontroversa de fiador em contrato de locação.

A alegação dos recorrentes gira em torno de uma possível afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF/88. Nesse sentido, também discute-se a constitucionalidade do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91.

O recurso extraordinário é desprovido, com o argumento de que a penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da CF/88.

Inconformado, o fiador interpôs recurso extraordinário. Como apontado na decisão que o admitiu na origem, "cinge-se a controvérsia em saber se a penhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de locação persiste, ou não, com o advento da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, que ampliou a disposição do artigo 69 da Constituição Federal, incluindo a moradia entre os direitos sociais"

VOTO VENCEDOR

O voto vencedor foi o do ministro-relator, Cezar Peluso, acompanhado pela maioria dos ministros. Peluso votou pela constitucionalidade da norma, o que não garantiu o direito à moradia ao fiador. Para ele, o direito à moradia pode ser qualificado como um direito subjetivo, no espaço existencial da pessoa humana, "independentemente da sua justiciabilidade e exequibilidade imediatas".

Nesse sentido, afirma que a dimensão objetiva supõe o pagamento de prestações aos cidadãos, no que chama de classe dos direitos a prestações, dependentes da atividade mediadora dos poderes públicos. Para Peluso existem várias formas do Estado concretizar o direito social à moradia e que o direito social à moradia não pode ser confundido com o direito à propriedade imobiliária ou direito de ser proprietário do imóvel.

Segundo o ministro, a ordem constitucional não desestimula normas que visam a estimular e incrementar as ofertas de imóveis para fins de locação. Para ele, é acertada a possibilidade de penhorabilidade do bem do fiador no caso de não haver mais formas de sanar os débitos provenientes da relação locatícia.

Peluso ressalta que não há ofensa ao princípio isonômico porque é visto que existe diversidade de situações fáticas e de vocações normativas entre o locatário e o fiador.

Por fim, o Ministro Relator afirma que impedir a técnica legislativa abordada poderia romper com equilíbrio do mercado, despertando exigência sistemática de garantias mais custosas para as locações residenciais, o que ocasionaria um desfalque do campo de abrangência do próprio direito constitucional à moradia.

#### VOTO DIVERGENTE

O voto divergente que mais teve destaque foi o do Ministro Eros Grau, que foi acompanhado pelos Ministros Carlos Britto e Celso de Mello. Ele teve seu voto firmado no argumento de que o caráter programático do artigo 6º da CF não pode prosperar, tendo em vista que, na sua

interpretação, o legislador estaria vinculado pelos preceitos da CF, ao considerar que seus textos têm eficácia normativa vinculante. iniciou a divergência em seu voto.

Eros Grau inicia seu voto falando do papel do imóvel residencial que instrumenta a proteção ao indivíduo e família e a capacidade de proverem sua subsistência, e que a impenhorabilidade garantiria isso. Ressalta que seu voto é pela garantia do que é previsto na constituição e não no equilíbrio do mercado.

Além disso, o ministro cita o voto do Ministro Carlos Velloso, nos REs 352.940 e 449.657, com o posicionamento de que o artigo 6º da CF, com a redação dada pela Emenda nº 26/2000, não admite mais a vigência da lei 8.245/91, que instituiu a penhorabilidade do bem de família do bem do fiador.

O ministro apresenta uma hipótese de que se o locatário decidisse deixar de pagar o aluguel com o intuito de poupar e adquirir sua casa própria perderia o fiador sua propriedade. Desse modo, demonstrou que, na sua visão, há uma nítida afronta à isonomia entre o locatário - que não pode ter seu bem de família penhorado mesmo sendo inadimplente com suas obrigações - e o fiador, que perderia seu bem, nesse caso, considerando que seu é penhorável.

Eros Grau afirma que o Direito Civil, na época, estava passando por uma constitucionalização e que no caso não é possível a cogitação da chamada "reserva do possível".

No que diz respeito ao argumento trazido pelo Ministro Cezar Peluso que dispõe sobre o impacto das locações imobiliárias, o ministro afirma que "não hão de faltar políticas públicas, adequadas à fluência desse mercado, sem comprometimento do direito social e da garantia constitucional".

### **4.2.3. Subsídios governamentais**

#### **MANDADO DE SEGURANÇA 21851 / DF**

Trata-se de um Mandado de segurança impetrado contra atos do Tribunal de Contas da União e do Delegado Regional do Banco Central do Brasil em que os impetrantes objetivam que não ocorra a rescisão de contratos de locação de unidades residenciais ocupadas pelos impetrantes, e que seja cassado o ato do Tribunal de Contas que proíbe pagamento das locações em curso destinadas a garantir auxílio-moradia dos impetrantes.

Os autores do MS alega ter direito a um auxílio-moradia, tendo em vista que se mudou de cidade por pedido do empregador. Todavia ele foi morar na residência própria do empregador e tem direito ao auxílio-moradia por conta do deslocamento. Questionam o art. 4º, do Decreto nº 91.245/85, ressaltando a excepcionalidade prevista no Decreto nº 93.902/87, art. 1º, inciso II e parágrafo único.

No seu voto, o relator apresenta insubsistência do direito à moradia em imóveis de terceiros, alugados para esse fim pela Autarquia, ante a legislação federal proibitiva, prestigiada na decisão do órgão apontado como coator. Ademais, estavam frente à impossibilidade de obrigar o Banco Central a prover-se, em locação de apartamentos de propriedade de terceiros, para cedê-los a determinados servidores, mediante o pagamento de taxa de ocupação.

O mandado de segurança foi indeferido. Para fundamentar seu voto, o ministro relator citou o MS 21.582, Rel. Min. Octavio Gallotti, DJ 29.6.01 e a ADI 449 de 29-8-1996. Ademais, observou-se o art. 251 da lei 8.112/90 com a regra constante do art. 39, caput, da CF/88.

### **4.3. Ausência da Discussão no STF**

O STF não trata tão diretamente as questões objetivadas. Aparentemente o STF afasta ações, tendo em vista que o processo



constitucional ainda é um pouco obscuro em relação aos critérios de admissibilidade.

A Lei de Locação é uma Lei infraconstitucional, logo, se as partes optassem pelo controle difuso de constitucionalidade, entrar por exemplo com um Recurso Especial, ele provavelmente não seria admitido pelo argumento de que seria uma violação reflexa à Constituição Federal, apesar desse argumento ser por muitas vezes seletivo pela obscuridade saber do que seria essa violação reflexa e quais os requisitos do RE.

Assim, na maioria dos casos, como visto no ponto 4.1.2. - que diz respeito às classes processuais encontradas nos casos-, trata de admissibilidade e não de discussão das questões propostas.

Nesse sentido, vale a pena numa futura pesquisa, ampliar o espectro para uma análise de casos no STJ também e demais tribunais inferiores, em como estão analisando a questão do direito à moradia nos contratos de locação, pois, como visto na presente pesquisa, o STF não se pronunciou de maneira expressiva.

É interessante também pensar nessa postura aparentemente defensiva do STF, já que ele não tratou do assunto: é válido que a corte não admita tais casos por esses argumentos? Por que a corte optou pela ausência de discussão e se eximiu de julgar essas questões, que como visto nos capítulos mais introdutórios têm impactos tão importantes na garantia de um Direito Fundamental na sociedade brasileira?

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Geralmente, quando se pesquisa trabalhos acadêmicos empíricos sobre Direito Social à Moradia, é muito comum encontrarmos trabalhos de forma *lato sensu*, sem trazer muito debate para a concretude de contratos de locação, por exemplo. Desse modo, é um desafio pesquisar sobre temas que são ainda pouco discutidos, ao mesmo tempo que são muito instigantes. E nessa monografia saímos com muito mais perguntas do que respostas

Os resultados da presente pesquisa não foram exatamente como o esperado, tendo em vista que imaginávamos que haveria várias ações com o conflito direto entre Direito à Propriedade e o Direito Social à Moradia em contratos de locação na área urbana, em ações de despejo de inadimplemento de aluguel ou prestações de financiamento imobiliário, por exemplo. Todavia, as ações encontradas não tratavam do tema dessa maneira. Na verdade, a grande maioria delas tratavam de temas transversais, mas que de alguma maneira também falavam desse conflito, quase sempre de maneira rasa.

Percebe-se que, nos casos analisados, o STF tem votado de maneira técnica e pouco progressista. Desde a monografia de Campos<sup>35</sup>, o que se percebe é que nos últimos 10 anos o número de ações relacionadas ao tema tem aumentado consideravelmente, principalmente nas ações de impenhorabilidade de do bem de família em fiança locatícia.

### **5.1. Confirmação das hipóteses?**

Talvez a maior das hipóteses deste trabalho era que o STF faria uma ponderação entre o direito fundamental social à moradia e direito à propriedade privada. Essa hipótese não está totalmente equivocada, pois o STF de certa maneira faz uma ponderação entre os princípios. Todavia, essa

---

<sup>35</sup> cf. CAMPOS, Núbia Carla. A Efetividade do Direito à Moradia no Judiciário Brasileiro: uma análise comparativa da jurisprudência. 2010. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/a-efetividade-do-direito-a-moradia-no-judiciario-brasil-eiro-uma-analise-comparativa-da-jurisprudencia/>>. Acesso em: 23 maio 2020.

ponderação se dá de maneira muito rasa e quase sem discussão aprofundada sobre o tema, a exemplo da única decisão que discute de maneira mais fundamentada e voltada ao debate, que é o RE 407.688-8 / SP.

Outra hipótese que havíamos feito era a da função social da propriedade para viabilizar a materialização do direito à moradia digna. Porém, o que pôde-se perceber é que ela praticamente não é abordada nos casos analisados, e mesmo quando citada é de uma maneira estritamente superficial. Ademais, deve-se considerar também que havíamos suposto que o STF poderia usar o direito à propriedade e cláusulas contratuais para inviabilizar o alcance de tal direito, o que definitivamente não acontece na corte.

Tratando-se de controle de constitucionalidade, pode-se dizer que as hipóteses foram de certo modo atendidas, no sentido de que pensamos em ações que tratassem de controle difuso. Isso porque, como visto nos capítulos iniciais deste trabalho, o Brasil de certa maneira tem várias normas, em diferentes graus de jurisdição, que deveriam garantir o Direito à moradia digna. Todavia, o que ocorre é justamente o que os casos mostram - ao serem 100% de controle difuso - é que os conflitos ocorrem na prática.

Outro ponto que merece destaque é que o STF entende como Direito à moradia como sendo o direito à habitação e não como propriedade imobiliária - nos termos do voto do Ministro Cezar Peluso no RE 407.688-8 / SP -, como era suposto.

## **5.2. Percepções acerca do futuro do tema**

Talvez um dos pontos mais interessantes dessa pesquisa é entender a evolução histórica no tema e quais são os atores das demandas que chegam ao STF, pois isso é fundamental para entender o acesso à moradia no Brasil.

Aparentemente, quem enfrenta problemas bem mais concretos sequer consegue chegar ao STF. O que sabe-se é que algumas delas conseguem chegar no TJSP, por exemplo, conforme Campos<sup>36</sup> discute.

Fazendo uma rápida busca pelos termos "direito adj2 moradia e propriedade e locação" na seção de jurisprudência do STJ (atualizado em 25/02/2021), encontra-se 235 resultados, os quais são 3 acórdãos e 232 decisões monocráticas. Nesse sentido, talvez a discussão objetivada nesta pesquisa pode ser encontrada nessas decisões ou em instâncias ainda mais inferiores, como os Tribunais Regionais, mas seria necessário repetir a pesquisa para encontrar a resposta.

E é justamente nesse ponto que deve-se pensar os motivos pelos quais tais ações não alcançam a corte constitucional brasileira. Os motivos podem ser dos mais variados, desde aspectos processuais de competência, socioeconômicos, etc. Para responder isso seria necessário a feitura de uma outra pesquisa. Por esse motivo, deixo espaço para abordar que a falta de informações sobre a ponderação que imaginávamos que o STF faz entre Direito Social à moradia e Direito à propriedade.

Nesses termos, pode-se dizer que a falta de informação é uma informação. Em outras palavras, quando há falta de determinado há uma causa para isso, e a resposta para essa causa é justamente um gancho para uma nova pesquisa.

---

<sup>36</sup> cf. CAMPOS, Núbia Carla. A Efetividade do Direito à Moradia no Judiciário Brasileiro: uma análise comparativa da jurisprudência. 2010. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/a-efetividade-do-direito-a-moradia-no-judiciario-brasil-eiro-uma-analise-comparativa-da-jurisprudencia/>>. Acesso em: 23 maio 2020.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### A. Metodologia

ECO, Umberto. (1932). **Como se faz uma tese**. 26ª ed., 2ª reimpressão. Tradução: Gilson Cesar Cardoso de Souza. Título original: Come si fa una tesi di laurea. São Paulo: Editora Perspectiva, 2016. ISBN:9788527300797.

EPSTEIN, Lee; KING, Gary. **Pesquisa empírica em direito** [livro eletrônico]: as regras de inferência. São Paulo: Direito GV, 2013.(Coleção acadêmica livre) 14 Mb; PDF. Título original: The rules of inference. Vários tradutores. ISBN 978-85-64678-10-1. Disponível em: <[https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/11444/Pesquisa\\_empirica\\_em\\_direito.pdf](https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/11444/Pesquisa_empirica_em_direito.pdf)>. Acesso em: 20 abr. 2020.

FERRAREZI JUNIOR, Celso. **Guia do trabalho científico**: do projeto à redação final: monografia, dissertação e tese. 1ªed., 5ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2017.

KLAFKE, Guilherme Forma. **Os acórdãos do STF como documentos de pesquisa e suas características distintivas**. 2015. Disponível em: <[https://www.academia.edu/17431113/Os\\_Ac%C3%B3rd%C3%A3os\\_do\\_STF\\_como\\_documentos\\_de\\_pesquisa\\_e\\_suas\\_caracter%C3%ADsticas\\_distintivas](https://www.academia.edu/17431113/Os_Ac%C3%B3rd%C3%A3os_do_STF_como_documentos_de_pesquisa_e_suas_caracter%C3%ADsticas_distintivas)>. Acesso em: 20 abr. 2020.

LOPES. José Reinaldo Lima. **Régua e compasso (ou metodologia para um trabalho jurídico sensato)**. Disponível em: <[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3934065/mod\\_resource/content/1/Regua%20e%20compasso%20revisto.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3934065/mod_resource/content/1/Regua%20e%20compasso%20revisto.pdf)>. Acesso em: 21 abr. 2020

MACEDO JÚNIOR, Ronaldo Porto. O método de leitura estrutural. **Revista Direito GV**, São Paulo, v. 2, n. 4, p.5-41, mar. 2007. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/2814/cade>

rno%20direito%2016%20-%20revisado%20031207.pdf>. Acesso em: 20 abr. 2020.

QUEIROZ, Rafael Mafei Rabelo. **Monografia jurídica**: Passo a passo - projeto, pesquisa, redação e formatação. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SALOMON, Délcio Vieira. **Como fazer uma monografia**. Preparação do original Mitsue Morisawa. 13ª ed. São Paulo, Editora WMF Martins Fontes, 2014.

## **B. Tema**

ALEXY, Robert. **Theorie der Grundrechte**. 2. Aufl., Frankfurt am Main: Suhrkamp, 1994 (1. Aufl., 1985). In: SILVA, Luís Virgílio Afonso da. O proporcional e o razoável. Revista dos Tribunais, v. 798, ano 91, p. 23-50, abr. 2002.

ARCOVERDE, Léo. **Quase 1,2 milhão de famílias vivem em situação precária em SP**. G1. 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/quase-12-milhao-de-familias-vivem-em-situacao-precaria-em-sp.ghtml>>. Acesso em: 28 maio 2020.

ASSIS, L. G. B. DE. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo**, v. 103, p. 781-791, 1 jan. 2008.

ÁVILA, Humberto. **Teoria dos princípios**. 3ª ed., São Paulo: Malheiros, 2004.

BERCOVICI, Gilberto. **A função social da propriedade, constituição econômica e desenvolvimento, uma leitura a partir da Constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2005.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 20 abr. 2020.

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO POLITICA DO IMPERIO DO BRAZIL** (DE 25 DE MARÇO DE 1824). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm)>. Acesso em: 22 maio 2020.

BARBOUR, Vivian Legname. **STF e Desobediência Civil: um olhar sobre a atuação dos movimentos sociais na luta pela terra**. 2008. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/stf-e-desobediencia-civil-um-olhar-sobre-a-atuacao-dos-movimentos-sociais-na-luta-pela-terra/>>. Acesso em: 22 maio 2020.

CARDOSO, Henrique Ribeiro; SANJUAN, Pedro Ernesto Celestino Pascoal. **O déficit habitacional no Brasil: a relevância dos instrumentos privados na implementação de políticas públicas de moradia**. O déficit habitacional no Brasil: a relevância dos instrumentos privados na implementação de políticas públicas de moradia, 2019. Disponível em: <<https://juslaboris.tst.jus.br/handle/20.500.12178/159671>>. Acesso em: 25 abr. 2020.

CAMPOS, Núbia Carla. **A Efetividade do Direito à Moradia no Judiciário Brasileiro: uma análise comparativa da jurisprudência**. 2010. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/a-efetividade-do-direito-a-moradia-no-judiciario-brasileiro-uma-analise-comparativa-da-jurisprudencia/>>. Acesso em: 23 maio 2020.

CORTIANO JUNIOR, Eroulths. A PROPRIEDADE PRIVADA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. **Revista Brasileira de Direito Civil**, Rio de Janeiro. V. 2, p. 22-41. out / dez 2014. ISSN 2358-6974.

LAPLANE, M.; SARTI, F. (2006). **Prometeu acorrentado: o Brasil na indústria mundial no início do século XXI**. Política Econômica em Foco, Campinas, CECON/Unicamp/IE. n. 7.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. **UM QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL**. Mercator (Fortaleza) , Fortaleza, v. 16, e16015, 2017. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1984-22012017000100214&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1984-22012017000100214&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em: 26 maio 2020.

MONTEIRO, Marcela Nogueira. **O Caso Raposa Serra do Sol e a Jurisprudência do Tribunal Regional Federal da Primeira Região**: uma análise do contexto jurisprudencial no qual se inserem as 19 cláusulas condicionantes. 2010. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/o-caso-raposa-serra-do-sol-e-a-jurisprudencia-do-tribunal-regional-federal-da-primeira-regiao-uma-analise-do-contexto-jurisprudencial-no-qual-se-inserem-as-19-clausulas-condicionantes/>>. Acesso em: 29 maio 2020.

MORAES, Alexandre de. **Direito constitucional**. 13ª Ed. São Paulo: Atlas, 2003.

NARTIS, Felipe. **Apontamentos sobre o Direito à Moradia na Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal**. 2015. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/apontamentos-sobre-o-direito-a-moradia-na-jurisprudencia-do-supremo-tribunal-federal/>>. Acesso em: 25 maio 2020.

NUNES, Fernanda Costa Meneses. **A Política Urbana Constitucional e o Embate entre os Direitos à Moradia e ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado no TJSP**. 2013. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/a-politica-urbana-constitucional-e-o-embate-entre-os-direitos-a-moradia-e-ao-meio-ambiente-ecologicamente-equilibrado-no-tjsp/>>. Acesso em: 19 maio 2020.

ODILLA, F. et al. **Brasil tem 6,9 milhões de famílias sem casa e 6 milhões de imóveis vazios, diz urbanista**. ECONOMIA UOL, 2018. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/bbc/2018/05/07/brasil-tem-69-milh>



oes-de-familias-sem-casa-e-6-milhoes-de-imoveis-vazios-diz-urbanista.htm?cmpid=copiaecola>. Acesso em: 25 abr. 2020.

REIS, João Emilio de Assis. **A propriedade privada na Constituição Federal de 1988:** Direito fundamental de dimensões sociais. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-constitucional/a-propriedade-privada-na-constituicao-federal-de-1988-direito-fundamental-de-dimensoes-sociais/>>. Acesso em: 28 maio 2020.

RIZZI, Ester Gammardella. Análises Jurisprudenciais: função social da propriedade e poder de polícia. 2002. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/funcao-social-da-propriedade-e-poder-de-policia/>>. Acesso em: 27 maio 2020.

SANTOS, Margareth Alves. A Aplicação dos Requisitos da Função Social da Propriedade no Âmbito da Reforma Agrária pelo Supremo Tribunal Federal. 2006. Disponível em <<http://www.sbdp.org.br/publication/a-aplicacao-dos-requisitos-da-funcao-social-da-propriedade-no-ambito-da-reforma-agraria-pelo-supremo-tribunal-federal/>>. Acesso em: 22 maio 2020.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

SILVA, Luís Virgílio Afonso da. O proporcional e o razoável. **Revista dos Tribunais**, v. 798, ano 91, p. 23-50, abr. 2002.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Pesquisa de Jurisprudência. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em 25 fev. 2021.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Pesquisa de Jurisprudência.** Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/pesquisarJurisprudencia.asp>>. Acesso em 15 abr. 2020.

## ANEXO I - Tabelas de Casos

- Tabela de Acórdãos:

<b>Título (Classe e Número)</b>	<b>Relator</b>	<b>Data de publicação</b>	<b>Data de julgamento</b>	<b>Órgão julgador</b>	<b>Relevância</b>
<a href="#">RE 1277452 AgR</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	09/11/2020	04/11/2020	Segunda Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1280519 AgR</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	09/11/2020	04/11/2020	Segunda Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ARE 1282510 AgR</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	04/11/2020	26/10/2020	Segunda Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ADI 5452</a>	CÁRMEN LÚCIA	06/10/2020	22/09/2020	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">RE 1278427 ED</a>	CÁRMEN LÚCIA	21/09/2020	16/09/2020	Segunda Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1277487 AgR</a>	ALEXANDRE DE MORAES	19/10/2020	31/08/2020	Primeira Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1269550 AgR</a>	ALEXANDRE DE MORAES	08/09/2020	24/08/2020	Primeira Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1268476 AgR</a>	ROBERTO BARROSO	08/09/2020	24/08/2020	Primeira Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Pet 8422 AgR</a>	CELSON DE MELLO	14/09/2020	24/08/2020	Segunda Turma	IRRELEVANTE
<a href="#">Pet 8627 AgR</a>	CELSON DE MELLO	14/09/2020	24/08/2020	Segunda Turma	IRRELEVANTE
<a href="#">ADI 5333</a>	CÁRMEN LÚCIA	06/03/2020	14/02/2020	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">ADI 5856</a>	LUIZ FUX	06/03/2020	14/02/2020	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE

<a href="#">RE 1228652 AgR</a>	CÁRMEN LÚCIA	10/12/2019	29/11/2019	Segunda Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1223843 ED</a>	ALEXANDRE DE MORAES	04/12/2019	20/11/2019	Primeira Turma	IRRELEVANTE
<a href="#">ADI 282</a>	ALEXANDRE DE MORAES	28/11/2019	05/11/2019	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">AP 1030</a>	EDSON FACHIN	13/02/2020	22/10/2019	Segunda Turma	IRRELEVANTE
<a href="#">ADI 2354</a>	DIAS TOFFOLI	04/12/2019	27/09/2019	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">RE 565089</a>	MARCO AURÉLIO	28/04/2020	25/09/2019	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">RE 605709</a>	DIAS TOFFOLI	18/02/2019	12/06/2018	Primeira Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ADC 42</a>	LUIZ FUX	13/08/2019	28/02/2018	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">ACO 362</a>	MARCO AURÉLIO	03/10/2017	16/08/2017	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">RE 636199</a>	ROSA WEBER	03/08/2017	27/04/2017	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">MS 32569</a>	MARCO AURÉLIO	10/02/2017	10/11/2015	Primeira Turma	IRRELEVANTE
<a href="#">ARE 887425 AgR</a>	CÁRMEN LÚCIA	03/08/2015	23/06/2015	Segunda Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">AI 747838 AgR</a>	DIAS TOFFOLI	08/06/2015	12/05/2015	Segunda Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 844757 AgR</a>	CÁRMEN LÚCIA	19/12/2014	16/12/2014	Segunda Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 495105 AgR</a>	MARCO AURÉLIO	28/11/2013	05/11/2013	Primeira Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE

<a href="#">RE 767332 RG</a>	GILMAR MENDES	22/11/2013	31/10/2013	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">ARE 758235 AgR</a>	DIAS TOFFOLI	19/12/2013	17/09/2013	Primeira Turma	IRRELEVANTE
<a href="#">ARE 754930 AgR</a>	DIAS TOFFOLI	18/10/2013	20/08/2013	Primeira Turma	IRRELEVANTE
<a href="#">ADI 2416</a>	EROS GRAU	14/10/2013	12/12/2012	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">ADI 3330</a>	AYRES BRITTO	22/03/2013	03/05/2012	Tribunal Pleno	IRRELEVANTE
<a href="#">AC 2597 MC-QO</a>	AYRES BRITTO	28/06/2012	27/03/2012	Segunda Turma	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 407688</a>	CEZAR PELUSO	06/10/2006	08/02/2006	Tribunal Pleno	RELEVANTE
<a href="#">MS 21851</a>	GILMAR MENDES	18/06/2004	19/02/2004	Tribunal Pleno	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 45741</a>	LAFAYETTE DE ANDRADA	25/05/1961	25/10/1960	Segunda Turma	RELEVANTE

- Tabela de Decisões Monocráticas:

<b>Título (Classe e Número)</b>	<b>Relator (a)</b>	<b>Data de publicação</b>	<b>Data de julgamento</b>	<b>Relevância</b>
<a href="#">RE 1296257</a>	CÁRMEN LÚCIA	17/11/2020	13/11/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 44697</a>	DIAS TOFFOLI	18/11/2020	13/11/2020	RELEVANTE
<a href="#">RE 1296259</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	13/11/2020	11/11/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE

<a href="#">RE 1289781</a>	ROSA WEBER	09/11/2020	03/11/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Pet 9253 MC</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	05/11/2020	03/11/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1293791</a>	CÁRMEN LÚCIA	28/10/2020	27/10/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1292731</a>	ROSA WEBER	28/10/2020	26/10/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1292075</a>	ROSA WEBER	23/10/2020	20/10/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1290112</a>	CÁRMEN LÚCIA	21/10/2020	19/10/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1292077</a>	ROSA WEBER	19/10/2020	13/10/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1284376</a>	MARCO AURÉLIO	02/10/2020	29/09/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1288391</a>	MARCO AURÉLIO	29/09/2020	22/09/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ACO 1602</a>	GILMAR MENDES	15/09/2020	11/09/2020	IRRELEVANTE
<a href="#">RE 1287488</a>	CÁRMEN LÚCIA	10/09/2020	09/09/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1283791</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	09/09/2020	04/09/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 39304 ED</a>	EDSON FACHIN	14/09/2020	03/09/2020	IRRELEVANTE
<a href="#">RE 1274290</a>	LUIZ FUX	01/09/2020	31/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1275230</a>	EDSON FACHIN	02/09/2020	31/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ARE 1282510</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	02/09/2020	31/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE

<a href="#">RE 1280520</a>	MARCO AURÉLIO	01/09/2020	28/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1269593</a>	EDSON FACHIN	01/09/2020	28/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1273764</a>	MARCO AURÉLIO	01/09/2020	28/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 42918</a>	LUIZ FUX	28/08/2020	25/08/2020	IRRELEVANTE
<a href="#">Pet 9083</a>	LUIZ FUX	24/08/2020	19/08/2020	IRRELEVANTE
<a href="#">RE 1280519</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	21/08/2020	19/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1280523</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	21/08/2020	19/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1281997</a>	CÁRMEN LÚCIA	27/08/2020	18/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1278282</a>	MARCO AURÉLIO	10/08/2020	04/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1277452</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	05/08/2020	03/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1276295</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	06/08/2020	03/08/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1278427</a>	CÁRMEN LÚCIA	05/08/2020	31/07/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1280380</a>	ROSA WEBER	05/08/2020	30/07/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 41830 MC</a>	GILMAR MENDES	01/07/2020	25/06/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1271234</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	23/06/2020	19/06/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ARE 1251975</a>	ROSA WEBER	02/06/2020	29/05/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE

<a href="#">RE 1268112</a>	GILMAR MENDES	03/06/2020	28/05/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ARE 1260147</a>	CÁRMEN LÚCIA	14/05/2020	12/05/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1242616</a> <a href="#">AgR</a>	GILMAR MENDES	22/04/2020	16/04/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ARE 1249262</a> <a href="#">AgR</a>	GILMAR MENDES	22/04/2020	15/04/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Pet 8375</a> <a href="#">ED-AgR</a>	GILMAR MENDES	17/04/2020	13/04/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 39821 MC</a>	CELSO DE MELLO	07/04/2020	03/04/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Pet 8486 AgR</a>	GILMAR MENDES	03/04/2020	31/03/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 39770</a>	ROSA WEBER	02/04/2020	31/03/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 38822</a>	LUIZ FUX	12/03/2020	10/03/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1256594</a>	EDSON FACHIN	11/03/2020	09/03/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1258308</a>	ALEXANDRE DE MORAES	09/03/2020	05/03/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 39253</a>	ROSA WEBER	04/03/2020	28/02/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1242616</a>	GILMAR MENDES	26/02/2020	20/02/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ARE 1249262</a>	GILMAR MENDES	12/02/2020	07/02/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 38822 MC</a>	LUIZ FUX	03/02/2020	16/01/2020	PARCIALMENTE RELEVANTE

<a href="#">Pet 8486</a>	GILMAR MENDES	03/02/2020	19/12/2019	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 37937</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	03/12/2019	29/11/2019	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Pet 8494</a>	LUIZ FUX	18/11/2019	11/11/2019	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1211540</a>	RICARDO LEWANDOWSKI	19/11/2019	11/11/2019	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1223843</a>	ALEXANDRE DE MORAES	14/10/2019	09/10/2019	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Rcl 35773</a>	ROSA WEBER	02/10/2019	26/09/2019	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 1223149</a>	CÁRMEN LÚCIA	21/08/2019	15/08/2019	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">ARE 1207356 AgR</a>	GILMAR MENDES	06/08/2019	01/08/2019	IRRELEVANTE
<a href="#">Rcl 35773 MC</a>	ROSA WEBER	01/08/2019	09/07/2019	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 605709 EDv</a>	ROSA WEBER	27/06/2019	24/06/2019	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RMS 35713 ED</a>	GILMAR MENDES	26/11/2018	22/11/2018	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">Pet 7971</a>	LUIZ FUX	16/11/2018	13/11/2018	RELEVANTE
<a href="#">Pet 7970</a>	LUIZ FUX	16/11/2018	13/11/2018	RELEVANTE
RE 1079931	ALEXANDRE DE MORAES	28/08/2018	22/08/2018	IRRELEVANTE
ARE 1141928	GILMAR MENDES	02/08/2018	28/06/2018	IRRELEVANTE
RMS 35713	GILMAR MENDES	21/05/2018	16/05/2018	RELEVANTE



ARE 1045845	DIAS TOFFOLI	19/05/2017	15/05/2017	PARCIALMENTE RELEVANTE
ARE 1040430	MARCO AURÉLIO	05/05/2017	27/04/2017	RELEVANTE
ARE 1010841	GILMAR MENDES	30/11/2016	22/11/2016	RELEVANTE
ARE 984715	MARCO AURÉLIO	13/09/2016	01/09/2016	IRRELEVANTE
ARE 964059	CÁRMEN LÚCIA	25/05/2016	20/05/2016	RELEVANTE
ARE 920021	CÁRMEN LÚCIA	03/02/2016	25/01/2016	RELEVANTE
AI 861006 AgR	CÁRMEN LÚCIA	11/12/2015	02/12/2015	IRRELEVANTE
AC 4017	EDSON FACHIN	10/11/2015	06/11/2015	PARCIALMENTE RELEVANTE
ARE 924898	ROSA WEBER	05/11/2015	28/10/2015	IRRELEVANTE
AI 649727 ED	MARCO AURÉLIO	09/10/2015	30/09/2015	PARCIALMENTE RELEVANTE
STA 785	Presidente	30/03/2015	24/03/2015	IRRELEVANTE
RE 844757	CÁRMEN LÚCIA	26/11/2014	20/11/2014	PARCIALMENTE RELEVANTE
Rcl 18852	CÁRMEN LÚCIA	30/10/2014	17/10/2014	IRRELEVANTE
ARE 685644	RICARDO LEWANDOWSKI	06/08/2014	21/07/2014	IRRELEVANTE
ARE 698478	MARCO AURÉLIO	05/12/2012	29/11/2012	PARCIALMENTE RELEVANTE
ARE 693700	MARCO AURÉLIO	06/08/2012	02/07/2012	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 495184</a>	MARCO AURÉLIO	27/02/2012	14/02/2012	PARCIALMENTE RELEVANTE
ARE 653824	CÁRMEN LÚCIA	30/08/2011	23/08/2011	PARCIALMENTE RELEVANTE

AI 847416	MARCO AURÉLIO	30/06/2011	20/06/2011	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 753862	MARCO AURÉLIO	26/05/2011	13/05/2011	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 782833	JOAQUIM BARBOSA	08/10/2010	27/09/2010	PARCIALMENTE RELEVANTE
<a href="#">RE 487230</a>	MARCO AURÉLIO	28/06/2010	08/06/2010	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 627829	JOAQUIM BARBOSA	31/05/2010	13/05/2010	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 792188	EROS GRAU	28/04/2010	09/04/2010	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 778718	CÁRMEN LÚCIA	03/03/2010	19/02/2010	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 776868	CÁRMEN LÚCIA	09/02/2010	16/12/2009	IRRELEVANTE
AI 642307	MARCO AURÉLIO	29/06/2009	15/06/2009	PARCIALMENTE RELEVANTE
AC 2350 MC	CARLOS BRITTO	11/05/2009	04/05/2009	PARCIALMENTE RELEVANTE
RE 593825	EROS GRAU	10/11/2008	29/10/2008	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 663733	MENEZES DIREITO	10/09/2008	26/08/2008	RELEVANTE
AI 563593	MARCO AURÉLIO	28/06/2006	12/06/2006	PARCIALMENTE RELEVANTE
RE 397725	SEPÚLVEDA PERTENCE	10/05/2006	24/04/2006	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 590296	SEPÚLVEDA PERTENCE	04/05/2006	18/04/2006	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 588543	SEPÚLVEDA PERTENCE	04/05/2006	18/04/2006	PARCIALMENTE RELEVANTE

RE 400998	JOAQUIM BARBOSA	23/06/2006	17/04/2006	PARCIALMENTE RELEVANTE
RE 475855	ELLEN GRACIE	19/04/2006	30/03/2006	PARCIALMENTE RELEVANTE
RE 466878	SEPÚLVEDA PERTENCE	19/04/2006	28/03/2006	PARCIALMENTE RELEVANTE
AI 572017	ELLEN GRACIE	25/04/2006	24/03/2006	PARCIALMENTE RELEVANTE
Pet 2382	NELSON JOBIM	25/06/2001	19/06/2001	PARCIALMENTE RELEVANTE

## ANEXO II - Fichas de Resumos dos Casos Analisados

<b>CASO Nº 001 - Ação de Despejo</b>
<b>Órgão julgador:</b> Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal - STF
<b>Fonte:</b> <a href="http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&amp;docID=145279">http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&amp;docID=145279</a> <b>Classe e nº:</b> RECURSO EXTRAORDINÁRIO 45.741 / RJ
<b>Relator:</b> MINISTRO LAFAYETTE DE ANDRADA
<b>Data do Julgamento:</b> 25/10/1960 <b>Data de Publicação:</b> 25/05/1961
<b>Partes:</b> Requerente: WALDEMAR RODRIGUES FERREIRA - Pessoa Física Requerido: JOSÉ HENRIQUE LIMA - Pessoa Física
<b>Ementa:</b> "IMÓVEL - LOCAÇÃO - PODE O PROPRIETARIO, QUE RESIDE EM CASA ALUGADA, PEDIR UM DE SUA PROPRIEDADE PARA SUA MORADIA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO."
<b>Dispositivos questionados:</b> Inciso II, do artigo 15, da LEI No 1.300, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1950
<b>Fatos:</b> O recorrente entrou com um recurso contra uma decisão que o impedia de despejar seu inquilino, pois não era a primeira vez que despejava o recorrido. Ademais, possuía outros vários imóveis, mas alegava uso próprio.
<b>Fundamento principal:</b> Independente de quantos imóveis tem quer utilizar aquele com sua família pois tem esse direito
<b>Decisão:</b> Procedente, por unanimidade
<b>Voto vencido:</b> Ministro Relator
<b>Fundamento do voto vencido:</b> No julgamento, deu-se provimento ao Recurso Extraordinário, o que possibilitou a ação de despejo em face do recorrido pelo entendimento de que havia mais de 5 anos do despejo anterior, não foi o imóvel ora objeto da ação, além de o fato de possuírem vários imóveis não o inibe de retornar ao que pretende para seu uso pessoal e de sua família.
<b>Casos citados/precedentes:</b> Não houve
<b>Direito à moradia é a principal discussão?</b> Sim

**Direito à moradia prevalece?**

Sim, mas para a parte menos vulnerável da relação jurídica

**Outras questões relevantes:**

- Legislação antiga, não mais aplicável.
- O caso foi julgado na época pelo STF, que era ligado ao Ministério da Viação e Obras Públicas

**CASO Nº 002 - Impenhorabilidade do Bem de Família - Residência**

**Órgão julgador:** Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal - STF

**Fonte:**

<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=2235377>

**Classe e nº:** QUESTÃO DE ORDEM NA MEDIDA CAUTELAR NA AÇÃO CAUTELAR 2.597 DISTRITO FEDERAL

**Relator:** MINISTRO AYRES BRITTO

**Data do Julgamento:** 27/03/2012

**Data de Publicação:** 28/06/2012

**Partes:**

Requerente: WAGNER MENDONÇA LOPES E OUTRO(A/S) - Pessoa Física  
Requerido: BANCO DO BRASIL S/A - Pessoa Jurídica

**Ementa:** QUESTÃO DE ORDEM. MEDIDA CAUTELAR. LIMINAR QUE ATRIBUI EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REFERENDO DA TURMA. INCISOS IV E V DO ART. 21 DO RI/STF. DIREITO À MORADIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

**Dispositivos questionados:** INCISOS IV E V DO ART. 21 DO RI/STF e Lei 8.009/90

**Fatos:** "Os autores com dívida no Banco do Brasil teve seu imóvel penhorado, e após concluída a arrematação do imóvel arguíram afirmando ser bem de família, mas o MS foi inadmitido. Inconformados, os requerentes interpuseram recurso extraordinário (inadmitido na origem) e agravo de instrumento (convertido em apelo extremo). Na sequência, a instituição financeira credora manejou agravo regimental (pendente de julgamento)."

**Fundamento principal:** A ação de execução de título executivo extrajudicial tem por fundamento carta de fiança assinada pelos autores, em função do desconto periódico de duplicatas emitidas em favor da empresa Compushow Computadores Ltda, da qual eram sócios (fls. 608

dos autos do AI 677.388). Não é só. Nos termos da jurisprudência desta nossa Corte, a Lei nº 8.009/90 é aplicável às execuções em andamento quando da respectiva entrada em vigor (RE 168.700, sob a relatoria do ministro Carlos Velloso). Nessa contextura, o exame preliminar da controvérsia sinaliza para a plausibilidade do direito invocado na inicial. Dando-se que a continuação do processo executório e a consequente expropriação do imóvel em exame causarão danos irreversíveis aos autores.

**Decisão:** Deferida a liminar requerida. O relator fez para suspender os atos executórios alusivos ao bem de família de propriedade dos autores, até o trânsito em julgado do apelo extremo.

Mantida a decisão concessiva de efeito suspensivo ao apelo extremo por seus próprios fundamentos. Fica prejudicado o agravo regimental interposto pelo Banco do Brasil S.A.

**Voto vencido:** Ministro Relator

**Fundamento do voto vencido:** A introdução do direito à moradia no rol dos direitos do art. 6º (EC 26/2000) da Magna Carta veio num contexto de densificação dos princípios da dignidade da pessoa humana e da segurança social. Densificação que se patenteia em diversos dispositivos constitucionais, de que são exemplos: a) o inciso IV do art. 7º, a respeito dos itens de despesas a ser atendidas pelo salário mínimo; b) o art. 183, que trata do chamado "usucapião extraordinário" (aquisição do domínio de áreas urbanas com até duzentos e cinquenta metros quadrados); c) o art. 226, que dispensa à família "especial proteção do Estado". Ademais, os danos seriam irreversíveis para os autores.

**Casos citados/precedentes:** RE 407.688, AI 677.388 e RE 168.700.

**Direito à moradia é a principal discussão?** Sim

**Direito à moradia prevalece?** Sim

**Outras questões relevantes:** -

#### **CASO Nº 003 - Impenhorabilidade do Bem de Família - Residência**

**Órgão julgador:** Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal - STF

**Fonte:**

<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=8634435>

**Classe e nº:** AG. REG. NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 747.838 PARANÁ

**Relator:** MINISTRO DIAS TOFFOLI

**Data do Julgamento:** 12/05/2015

**Data de Publicação:** 08/06/2015

**Partes:**

Agravantes: CLEBERTO DO NASCIMENTO E SILVA e YOLANDA TEREZINHA DO NASCIMENTO E SILVA - Pessoas Física

Agravados: MASSA FALIDA DE CLEBER NASCIMENTO E SILVA E YOLANDA TEREZINHA DO NASCIMENTO E SILVA - Pessoas Física  
BANCO DO BRASIL S/ A - Pessoa Jurídica

**Ementa:** Agravo regimental no agravo de instrumento. Competência do relator para negar seguimento a recurso manifestamente inadmissível. Bem de família. Impenhorabilidade. Exceções. Prequestionamento. Ausência. Legislação infraconstitucional. Ofensa reflexa. Fatos e provas. Reexame. Impossibilidade. Precedentes.

1. É competente o relator (art. 557, caput, do Código de Processo Civil e art. 21, § 1º, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal) para negar seguimento "ao recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com a súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior".

2. Não se admite o recurso extraordinário quando o dispositivo constitucional que nele se alega violado não está devidamente prequestionado. Incidência das Súmulas nºs 282 e 356/STF.

3. Inadmissível, em recurso extraordinário, a análise da legislação infraconstitucional e o reexame de fatos e provas dos autos. Incidência das Súmulas nº 636 e 279/STF.

4. Agravo regimental não provido.

**Dispositivos questionados:** arts. 1º, inciso III, 5º, inciso LIV, 6º, e 93, inciso IX, da Constituição Federal

**Fatos:** Cleberto do Nascimento e Silva interpõe agravo de instrumento contra a decisão que não admitiu recurso extraordinário.

**Fundamento principal:** Afirmam contrariedade aos artigos 1º, inciso III, 5º, inciso LIV, 6º, e 93, inciso IX, da Constituição Federal

**Decisão:** Negado provimento ao agravo regimental

**Voto vencido:** Ministro Relator

**Fundamento do voto vencido:** Verifica-se que a Corte de origem concluiu pela possibilidade da penhora do bem em questão amparada nas disposições da legislação infraconstitucional, mormente o art. 3º, inciso V, da Lei nº 8.009/90, e nos fatos e nas provas dos autos.

Para dissentir dessa conclusão e acolher a tese dos agravantes, seria necessário analisar a citada legislação e reexaminar o conjunto fático-probatório da causa, o que é inadmissível em recurso extraordinário.

Incidência das Súmulas nºs 636 e 279.

**Casos citados/precedentes:** RE nº 763.824/AgR-DF, Segunda Turma, Relator o Ministro Teori Zavascki, DJe de 02/10/13; AI nº 811.723/SP-AgR, Primeira Turma, Relator o Ministro Roberto Barroso, DJe de 8/8/14; RE nº 760.160/PR-AgR, Segunda Turma, Relator o Ministro Ricardo Lewandowski, DJe de 3/2/14; ARE nº 801.373/RS-AgR, Primeira Turma, Relator o Ministro Roberto Barroso, DJe de 3/3/15; RE nº 321.778/MG-AgR, Segunda Turma, Relator o Ministro Carlos Velloso, DJ de 26/9/03; RE nº 608.558/RJ-AgR, Primeira Turma, Relator o Ministro Ricardo Lewandowski, DJe de 6/8/10; AI nº 844.615/SP-AgR, Segunda Turma, Relator o Ministro Ricardo Lewandowski, DJe de 20/11/12; AI nº 599.166/SP-AgR, Relatora a Ministra Cármen Lúcia, DJe de 26/6/09; e ARE nº 768.082/SP-AgR, Primeira Turma, Relatora a Ministra Rosa Weber, DJe de 29/4/14.

**Direito à moradia é a principal discussão?** Não, a discussão se volta em torno de aspectos processuais

**Direito à moradia prevalece?** Não

**Outras questões relevantes:** -

**CASO Nº 004 - Impenhorabilidade do Bem de Família (Residência) - Responsabilidade Solidária pelos débitos do afiançado**

**Órgão julgador:** Tribunal Pleno do Supremo Tribunal Federal - STF

**Fonte:**

<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=261768>

**Classe e nº:** Recurso Extraordinário 407.688-8/SP

**Relator:** MINISTRO CEZAR PELUSO

**Data do Julgamento:** 08/02/2006

**Data de Publicação:** 06/10/2006

**Partes:**

Recorrente: MICHEL JACQUES PERON - Pessoa Física

Recorrido: - ANTONIO PECCI - Pessoa Física

**Ementa:** "EMENTA: FIADOR. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. Constitucionalidade do art.3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91. Recurso extraordinário desprovido.



Votos vencidos. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República"

**Dispositivos questionados:** " art. 6º da CF. Constitucionalidade do art.3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91 ; art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República"

**Fatos:**

"O caso teve origem em razão da fiança prestada pelo recorrente em contrato de locação para fins residenciais. Dada a inadimplência do locatário, o locador acionou o fiador e, não dispondo este de recursos suficientes para saldar a dívida, iniciou-se o processo de execução, com a penhora do bem de família do fiador. Mantida a sentença que determinou a penhora, impetrou o fiador agravo de instrumento junto ao Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, alegando que o imóvel objeto da penhora era bem de família e que o artigo 3º, VII, da Lei n. 8.009/90, dispositivo que permitia a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, haveria sido revogado pela Emenda Constitucional n. 26/2000, visto que esta teria incluído o direito à moradia no rol dos direitos sociais. Ainda, sustentou o agravante que a norma questionada fere o princípio da isonomia, posto que cria situação em que o locatário, apesar de devedor solidário, mantém seu direito ao bem de família incólume, em detrimento do mesmo direito subjetivo do fiador. À data de 25/11/2002, a 2ª Câmara do referido Tribunal desproveu o agravo de instrumento, nos termos do voto do relator, o qual fundamentou a decisão sob a perspectiva de que o direito à moradia invocado pelo agravante seria norma de eficácia limitada, de caráter programático. [...] Dessa forma, foi interposto o recurso extraordinário visando a reforma da decisão. Consta a data de entrada no STF de 09/10/2003.

**Fundamento principal:** O imóvel objeto da penhora era bem de família e que o artigo 3º, VII, da Lei n. 8.009/90, dispositivo que permitia a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, haveria sido revogado pela Emenda Constitucional n. 26/2000.

**Decisão:** Negado provimento ao recurso

**Voto vencido:** Ministro Relator

**Fundamento do voto vencido:** O Ministro Carlos Velloso destacou a inconstitucionalidade do disposto no inciso VII, do artigo 3º, da Lei nº 8.009/1990, tendo em vista a flagrante violação ao princípio da isonomia previsto no caput do artigo 5º da CF/88. Ademais, falou-se da invalidade do referido dispositivo legal no sentido de que o dispositivo ofende o direito à moradia, que é um direito social,

conforme artigo 6º da Constituição.
<b>Casos citados/precedentes:</b> RE 352.940; RE 449.657;
<b>Direito à moradia é a principal discussão?</b> Não
<b>Direito à moradia prevalece?</b> Não, prevaleceu o Direito de Execução do Credor
<b>Outras questões relevantes:</b> -

<b>CASO Nº 005 - AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS - Impenhorabilidade do Bem de Família - Residência</b>
<b>Órgão julgador:</b> Supremo Tribunal Federal - STF
<b>Fonte:</b> <a href="https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/despacho102230/false">https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/despacho102230/false</a> <b>Classe e nº:</b> AGRAVO DE INSTRUMENTO - 663.733 / RS
<b>Relator:</b> Min. MENEZES DIREITO
<b>Data do Julgamento:</b> 26/08/2008 <b>Data de Publicação:</b> 10/09/2008
<b>Partes:</b> Agravante: ADONIS MARTINS - Pessoa Física Agravado: CONDOMINIO DO EDIFICIO IMPERIA - Pessoa Jurídica
<b>Ementa:</b> APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CITAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA
<b>Dispositivos questionados:</b> Contrariedade ao artigo 6º da Constituição Federal
<b>Fatos:</b> Adonis Martins interpõe agravo de instrumento contra a decisão que não admitiu recurso extraordinário assentado em contrariedade ao artigo 6º da Constituição Federal.
<b>Fundamento principal:</b> Contrariedade à CF.
<b>Decisão:</b> Negaram provimento ao apelo
<b>Voto vencido:</b> Ministro Relator
<b>Fundamento do voto vencido:</b> A impenhorabilidade do bem de família não se aplica às despesas condominiais.

<b>Casos citados/precedentes:</b> Questão de Ordem no Agravo de Instrumento nº 664.567/RS, Pleno, Relator o Ministro Sepúlveda Pertence, DJ de 6/9/07; RE nº 407.688/SP, Tribunal Pleno, Relator o Ministro Cezar Peluso, DJ de 6/10/06; e RE nº 439.003/SP, Segunda Turma, Relator o Ministro Eros Grau, DJ de 2/3/07.
<b>Direito à moradia é a principal discussão?</b> Sim
<b>Direito à moradia prevalece?</b> Não
<b>Outras questões relevantes:</b> -

<b>CASO Nº 006 - Benefício de auxílio-moradia em contrato de locação residencial</b>
<b>Órgão julgador:</b> Tribunal Pleno do Supremo Tribunal Federal - STF
<b>Fonte:</b> <a href="http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&amp;docID=85623">http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&amp;docID=85623</a> <b>Classe e nº:</b> MANDADO DE SEGURANÇA 21851 / DF
<b>Relator:</b> MINISTRO GILMAR MENDES
<b>Data do Julgamento:</b> 19/02/2004 <b>Data de Publicação:</b> 18/06/2004
<b>Partes:</b> Impetrante: JOSE MARIA VALENTE E OUTROS - Pessoa Física Impetrado: TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO e BANCO CENTRAL DO BRASIL- BACEN - Pessoa Jurídica
<b>Ementa:</b> "EMENTA: Mandado de segurança impetrado contra atos do Tribunal de Contas da União e do Delegado Regional do Banco Central do Brasil. 2. Pleito de rescisão de contratos de locação de unidades residenciais ocupadas pelos impetrantes, e cassação de ato do Tribunal de Contas que proíbe pagamento das locações em curso destinadas a garantir auxílio-moradia dos impetrantes. 3. Precedente: MS 21.582, Rel. Min. Octavio Gallotti, DJ 29.6.01. 4. Caráter estatutário do vínculo funcional dos impetrantes. 5. Insubsistência do direito à moradia em imóveis de terceiros, alugados para esse fim pela Autarquia, ante a legislação federal proibitiva, prestigiada na decisão do órgão apontado como coator. 6. Impossibilidade de obrigar o Banco Central a prover-se, em locação de apartamentos de propriedade de terceiros para cedê-los a determinados servidores, mediante o pagamento de taxa de ocupação. 7. Mandado de segurança indeferido"
<b>Dispositivos questionados:</b> art. 4º, do Decreto nº 91.245/85,

ressalvando a excepcionalidade prevista no Decreto nº 93.902/87, art. 1º, inciso II e parágrafo único.
<b>Fatos:</b> O autor do MS alega ter direito a um auxílio-moradia, tendo em vista que se mudou de cidade por pedido do empregador. Todavia ele foi morar em residência própria do empregador.
<b>Fundamento principal:</b> Tem direito ao auxílio-moradia por conta do deslocamento
<b>Decisão:</b> Indeferido, por unanimidade
<b>Voto vencido:</b> Ministro Relator
<b>Fundamento do voto vencido:</b> art. 251 da lei 8.112/90 com a regra constante do art. 39, caput, da CF/88.
<b>Casos citados/precedentes:</b> MS 21.582, Rel. Min. Octavio Gllotti e ADI 449 de 29-8-1996
<b>Direito à moradia é a principal discussão?</b> Não
<b>Direito à moradia prevalece?</b> Não
<b>Outras questões relevantes:</b> -