

FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE

CLEVERTON SANTOS DE MELO

**A MITIGAÇÃO DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS CONCERNENTE A
IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR LOCATÍCIO DIANTE
DA SUMULA 549 DO STJ**

**ARACAJU
2017**

CLEVERTON SANTOS DE MELO

**A MITIGAÇÃO DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS: CONCERNENTE A
IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR LOCATÍCIO DIANTE
DA SUMULA 549 DO STJ**

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe, como requisito parcial para a conclusão do curso de Bacharelado em Direito.

ORIENTADORA: Prof^a. Ma. Cristiana Maria Santana Nascimento

**ARACAJU
2017**

Ficha Catalográfica

M517m MELO, Cleverton Santos de.

A Mitigação Dos Princípios Contratuais: concernente a impenhorabilidade do bem de família do fiador locatício diante da Súmula 549 do STJ/ Cleverton Santos de Melo. Aracaju, 2017. 53f.

Monografia (Graduação) – Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe. Coordenação de Direito

Orientadora: Profa. Ma. Cristiana Maria Santana Nascimento

1. A Lei 8.009/90 2. Impenhorabilidade 3. Contrato de Locação I. TÍTULO.

CDU 347.4 (813.7)

Elaborada pela Bibliotecária Lícia de Oliveira – CRB-5/1255

CLEVERTON SANTOS DE MELO

**A MITIGAÇÃO DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS: CONCERNENTE A
IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR LOCATÍCIO DIANTE
DA SUMULA 549 DO STJ**

Monografia apresentada à Banca Examinadora
da Faculdade de Administração e Negócios de
Sergipe, como requisito parcial para a
conclusão do curso de Bacharelado em Direito.

Aprovada em 05/12/2017

BANCA EXAMINADORA

Cristiana Nascimento

Prof.^a Cristiana Maria Santana Nascimento
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

Caroline Valeriano

Prof.^a Caroline Valeriano da Silva
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

Valfranz Andrade Barbosa

Prof. Valfranz Andrade Barbosa
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

DEDICATÓRIA

Tudo que sou agradeço a Deus, pois Ele é o autor e consumidor da minha vida. Aos meus pais por serem instrumentos de instrução pessoal e, a minha querida esposa, pelo seu inefável amor.

AGRADECIMENTOS

A Deus por ter me dado saúde e forças para superar as dificuldades, e por estar sempre ao meu lado. A esta faculdade, seu corpo docente, direção e administração, que oportunizaram a janela no qual hoje vislumbro um horizonte superior eivado pela acendrada confiança no mérito e ética aqui presentes. A minha orientadora, Cristiana Maria Santana Nascimento, pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, pelas suas correções e incentivos. Aos meus pais (Maria Augusta e Cicero), pelo amor, incentivo e apoio incondicional. A estes gratidão eterna. Minha esposa (Laiza Minelly), pela paciência, carinho e apoio. Aos meus amigos (Nilton e Elizangela, Iran e Diana, Edna e Valdemilson, Edileuza e Fernando e a Geovania e Joanes). Aos meus sogros (Ceíça e Orlando) e as minhas cunhadas (Maria, Layane e Lara), pelo carinho e acolhimento. Aos meus irmãos (Cledison, Leila, Leiliane, Elizangela e Jailton Cardim *“in memoriam”*), pelo companheirismo e aprendizado. E, por fim, a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação: o meu muito obrigado!

"Combati o bom combate, completei carreira, guardei a fé." (2 Timóteo 4:7)

RESUMO

O presente estudo tem por objeto analisar a disparidade contida na súmula 549 do STJ, que traz no seu bojo a exceção de da impenhorabilidade do bem família, onde se penhora o unicamente imóvel do fiador locatário. .Assim sendo, o referido instituto atinge somente o bem do fiador, trazendo uma desarmonia com a Constituição Federal, no que se refere ao princípio da isonomia, ao direito à moradia e, de uma forma mais ampla, ao princípio da dignidade da pessoa humana, no qual além de ter respaldo na Carta Maior, tem abrangência no direito internacional, além de mostrar a divergência jurisprudencial, acerca da lei 8.009/90, de forma específica em seu artigo 3º, inciso VII, e suas nuances, bem como as alterações sofridas pelo artigo 82 da lei 8.245/91. E, por derradeiro, aborda sobre o contrato de locação e suas características, contrato de fiança e a origem do instituto do bem de família, mediante o *Homestead*.

Palavras-chave: A lei 8.009/90. Impenhorabilidade. Contrato de Locação

ABSTRACT

El presente estudio tiene por objeto analizar la disparidad contenida en la acta 549 del STJ, que trae en su bojo la excepción de la impenuración del bien familiar, donde se adhiere el único inmueble del fiador locatario. Por lo que se refiere al principio de la isonomía, al derecho a la vivienda y, de una forma más amplia, al principio de la dignidad de la persona humana, en el cual además de tener respaldo en la Carta Mayor, tiene alcance en el derecho internacional, además de mostrar la divergencia jurisprudencial, acerca de la ley 8.009 / 90, de forma específica en su artículo 3, inciso VII, y sus matices, así como las alteraciones sufridas por el artículo 82 de la Ley 8.245 / 91. Y, por último, aborda sobre el contrato de arrendamiento y sus características, contrato de fianza y el origen del instituto del bien de familia, mediante el Homestead.

Palabras Clave: La ley 8.009 / 90. Imposibilidad. Contrato de locación.

SUMÁRIO

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | INTRODUÇÃO | 12 |
| 2 | RELATOS HISTÓRICOS DO BEM DE FAMÍLIA | 15 |
| 2.1 | A definição e os tipos de bem família | 16 |
| 2.2 | O avanço da lei do bem de família | 19 |
| 2.3 | A impenhorabilidade..... | 21 |
| 3 | A FIANÇA COMO GARANTIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO | 24 |
| 3.1 | Generalidade dos contratos | 27 |
| 3.2 | Contrato de locação | 33 |
| 3.3 | Contrato de fiança | 36 |
| 4 | AS NUANCES DA LEI 8.009/90 MEDIANTE A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR LOCATÁRIO..... | 39 |
| 4.1 | Artigo 82 da lei 8.245/91..... | 42 |
| 4.2 | Lei 8.009/90..... | 43 |
| 4.3. | Correntes antagônicas e a súmula 549 do STJ..... | 46 |
| 5. | Conclusão | 51 |
| | REFERÊNCIAS..... | 53 |

1 INTRODUÇÃO

A monografia ora exposta almeja observar se há condição da impenhorabilidade do bem de família do fiador, mediante contrato de locação de imóvel residencial, analisando a essencialidade do bem de família para adquirir e assegurar direitos fundamentais.

Portanto, a constituição Federal de 1988, traz em sua essência alguns dispositivos que agasalham direitos inerentes ao indivíduo, tais como: direito à moradia previsto no artigo 6º, caput, onde estar contido nos direitos sociais, que visam proporcionar ao ser humano uma moradia na qual possa viver de maneira digna, podendo assim solidificar os seus anseios básicos, desde a realização de uma casa própria, a constituição de uma família, ou até mesmo manter-se financeiramente.

Nesse viés, encontra-se o princípio da isonomia ou igualdade, exposta no artigo 5º, caput, que em sua essência, preceitua que todos são iguais diante da lei. Em consonância com tais dispositivos supramencionados, surge o princípio da dignidade da pessoa humana que os acolhe.

O presente tema emergiu da observância do autor, ao deparar-se com a disparidade existente no artigo 3º, Inciso VII, da Lei 8.099/90 e a súmula 549 do STJ, no qual o fiador e o locatário não gozam de maneira igualitária as suas obrigações existentes em uma relação de contratual de locação residência, ao passo que, no momento em que o locatário esteja desprovido do seu bem para que assim seja executado, para tanto, se este não vier a adimplir com a sua dívida, a responsabilidade será posta sobre o fiador mediante o proprietário do imóvel.

Neste tom, o artigo 3º, inciso VII da Lei n. 8.009/1990, que se reporta sobre a impenhorabilidade da bem família, reza que há possibilidade da bem família do fiador ser objeto de penhora em face de uma relação locatícia. Assim sendo, a excepcionalidade atinge o direito fundamental à moradia, resguardado na Carta Constitucional em seu artigo 6º.

Destarte, é mister buscar entender se o uso deste dispositivo está posto de modo constitucional, quando refere-se à execução do bem de família do fiador, ao ponto de não fragmentar direito fundamental que lhes pertence.

Assim sendo, é importante que a sociedade tenha uma visão objetiva, no que diz respeito ao contrato de locação, que tem a fiança como uma salvaguarda para um eventual inadimplemento do locatário, vislumbrando, deste modo, a finalidade de ter uma compreensão mais aguçada da obrigação do fiador perante o locatário.

Entende-se que o presente estudo é relevante no que concerne a relação locatícia entre o fiador e o locatário, haja vista tal questão estar presente no cotidiano social.

Por conseguinte, vislumbra-se apreciar a impenhorabilidade do bem de família do fiador na relação locatícia de imóvel residencial. Além disso, pretende-se esmiunçar, de forma mais detalhada, o bem de família, o contrato de fiança, analisando-o e esgrimindo acerca dos princípios do contrato de fiança e da concepção da súmula a ser tratada.

Conforme a corrente majoritária, a penhora do bem de família do fiador locatário é constitucional, mesmo que este tenha a plena consciência de que o seu bem será objeto de penhora a partir do momento em que assinar o contrato de locação, havendo um possível adimplemento do locatário.

Entretanto, se faz necessário observar que a penhora recai sobre o bem, assim maculando o direito à moradia, posto que este insere-se na Carta Maior, que serve de espelho para outras leis. Diante do exposto, vislumbra-se sanar a seguinte indagação:

Há uma violação do direito à moradia mediante a penhora do bem de família na relação locatícia inerente a imóvel residencial?

Tal questionamento será respondido de forma sequenciada no desenrolar deste trabalho, que consistir em três etapas: o surgimento, a concepção e o progresso do bem de família nas sociedades; a origem dos contratos e as suas utilizações, especificamente quanto ao de fiança; e por derradeiro, a impenhorabilidade do bem de família em face da Carta Maior.

Preliminarmente, irá ser abordado a origem dos escritos iniciais do bem de família, que perpassa nos Estados Unidos da América que havia ficado independente á pouco tempo, onde era imprescindível proteger as famílias hipossuficientes, devendo ser resguardadas pelo Estado.

Em seguida, apresentar-se-á o avanço das leis no Brasil, desde a adesão do *homestead*, a definição e os tipos do bem de família, onde agasalha o princípio da dignidade da pessoa humana e a proteção a família. Por último, o que o bem de família tem haver a com impenhorabilidade.

No segundo capítulo, será abordada a fiança como garantia nos contratos de locação. Assim sendo, expressar-se-á os contratos em uma macro visão, com seus conceitos e surgimento.

Em seguida serão analisados: o contrato de fiança e, de forma específica, os contratos de locação, sendo este centro do trabalho. E por fim, será apresentada de forma objetiva e clara o papel da fiança no decorrer do processo, e as complicações que sofridas, bem como suas garantias.

Assim sendo, o terceiro capítulo envolverá todos os assuntos supramencionado, em uma visão ampla: localizar bases sólidas, através dos pensadores constitucionais, no que diz respeito a impenhorabilidade do bem de família.

Ademais, serão delineados o conceito de princípio conforme a legislação, dando uma maior atenção aos que norteiam os contratos de fiança, no qual é o objeto deste trabalho.

Por fim, buscar-se-á posições jurisprudenciais que trazem na prática e à realidade todo o contexto de estudo para fortalecer o parecer final.

Desta forma, é salutar afirmar o trabalho não busca ir de encontro com os textos jurídicos, e nem tão pouco ir de encontro com o ordenamento jurídico brasileiro, na medida em que sua finalidade estar em proporcionar uma introspecção acerca das decisões tomadas pelo judiciário, ao passo que estas podem influenciar no âmbito social acerca do mundo imobiliário.

2 RELATOS HISTÓRICOS DO BEM DE FAMÍLIA

O atual instituto denominado “bem de família” teve a sua origem no direito norte-americano, precisamente no Texas, mediante o ¹*Homestead Act*, por volta do ano de 1839, que em sua essência emanava o significado de local do lar, cuja finalidade era de resguardar a propriedade familiar do modo do governo Texano, como preleciona Silvio Venosa:

O instituto do bem de família teve origem nos Estados Unidos da América do Norte, precisamente na República do Texas, com a edição da Lei do *Homestead*, em 26 de janeiro de 1839. O significado da expressão *Homestead* reporta-se ao local do lar (*home*=lar; *setead*=local), surgida em defesa da pequena propriedade e que objetivava proteger as famílias radicadas na República do Texas. (VENOSA, 2015, p. 457).

Nota-se que essa proteção é oriunda de uma crise econômica vivenciada no Texas, em meio ao processo de independência norte americano, sendo este de suma importância para o instituto supramencionado, assim sendo, provocada por vários imigrantes que contraíram empréstimos nos bancos em virtude das terras férteis no solo americano, pois estas tinham a intenção desencadear um desenvolvimento na edificação escolas e estradas, porém este objetivo não fora alcançado, ocasionando sérios problemas ao ponto de levar os bancos à falência, além de levar a população a hipossuficiência e foi, mediante estes eventos, que o governo da República do Texas elaborou a lei *homestead exemption act* em 26 de janeiro de 1839, com a finalidade de vetar a penhora da propriedade familiar em uma possível execução. (AZEVEDO, 1974, p. 20-21).

Para tanto, o *Homestead* já trazia em seu escopo a preocupação com o bem família, ou seja, com a moradia do indivíduo, protegendo-lhes da impenhorabilidade caso ocorresse uma execução. Nesta esteira, João Hora Neto, aduz:

Em síntese, a referida lei do *Homestead* buscou fixar o homem à terra, na medida em que decretou a impenhorabilidade dos bens móveis domésticos, além dos bens imóveis, visando, em suma, a proteção da família e seu imóvel de morar [...] (HORA, 2006, p. 19).

¹ Lei da Propriedade Rural, o objetivo dessa lei era promover uma distribuição de terras para quem tivesse a perspectiva de estabelecer-se como colono e pequeno fazendeiro nas terras do Oeste dos Estados Unidos.

Segundo Hora (2006, p. 20), Mediante este processo de surgimento do instituto supramencionado, desencadeia dois tipos de *Homestead*: o formalista, o qual depende de uma forma para que seja aplicado, onde se era necessário que a declaração fosse juntada ao cartório de Registro de imóveis, dando origem ao bem de família Voluntário; já o *Homestead* Direito, independe dessa formalidade, mostrando apenas o animus de morar, assim ensejando o bem de família Legal, ressaltando-se que o primeiro gira em torno da vontade do titular, entretanto o outro é imposto pela lei.

Portanto, para Azevedo (1974, p.34), este instituto é o primeiro que aborda sobre a impenhorabilidade, objetivando proteger o bem de família de penhora ou outro modo de execução que venha a violar o abrigo familiar.

2.1 A definição e os tipos de bem de família

Diante das premissas ora mencionadas, cabe a este subtítulo delinear a definição e os tipos de bem de família, com solidificação nos princípios constitucionais, haja vista estar envolto da inalienabilidade e impenhorabilidade. Dito isto, vejamos alguns conceitos.

Externa Clovis Beviláqua:

Nos Estados Unidos da América, onde se originou o instituto do *homestead*, ele significa a isenção da penhora, criada em favor da pequena propriedade. Mas, umas vezes, o *homestead* tem por fim favorecer os colonos, para a cultura das terras do domínio público, outras vezes é garantia da pequena propriedade particular. Essa diferença de institutos não acarreta, porém, diferença essencial no instituto, que obedece a certas normas assentes, e pouco varia de um para outro Estado da União. (BEVILÁQUA, 1975, p. 310).

Segundo Venosa, o bem de família é formado por um conjunto de bens onde estar agasalhados por leis, que são envolvidos pela impenhorabilidade e a inalienabilidade, com o intuito de cristalizar em pró de um lugar de morada. (Venosa 2004, p. 356)

A impenhorabilidade concernente ao bem de família é envolvido por dois princípios: o da proteção da família e o da dignidade da pessoa. É o que externa, Theodoro:

É aceito pela melhor doutrina e prevalece na jurisprudência o entendimento de que 'a execução não deve levar o executado a uma situação incompatível com a dignidade humana. Não pode a execução ser utilizada como instrumento para causar a ruína, a fome e o desabrigo do devedor e sua família, gerando situações incompatíveis com a dignidade da pessoa humana. (THEODORO JUNIOR, 2000, p.12-13).

Com tal linha de inteligência, Francisco Amaral aduz:

O bem de família é o instituto que permite, mediante escritura pública, que o chefe de família separe do seu patrimônio, com o fim de protegê-la, um prédio urbano ou rural de valor ilimitado, observadas as disposições legais pertinentes, com a cláusula de não ser executável por dívida, salvo decorrente de impostos, destinando-o ao domicílio da família, enquanto viverem os cônjuges e até a maioria dos filhos. (AMARAL, 2000, p. 327).

Feitas as ponderações acerca da concepção do bem de família, conforme a doutrina, se faz mister classificá-los. Para Gagliano e Pamplona (2017.p 1227), divide-se em: bem de família voluntário e o bem de família legal. O primeiro tipo tem suas raízes no código civil de 1916 externado em seu artigo 70 ². Haja vista, este dispositivo tenha sido mantido pelo o atual código, no artigo 1.712³, caracteriza-se pela autonomia da vontade, já o bem de família legal decorre da lei 8.009/90 e independe da vontade familiar ou dos cônjuges.

Para que se tenha uma percepção mais consentânea, estas espécies serão analisadas de forma mais detalhadas individualmente a seguir.

A primeira a ser delineada é a modalidade do bem de família voluntário, ora já mencionado. Vejamos o que externa Gagliano e Pamplona:

² Código Civil de 1916

Art. 70. É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio.

Parágrafo único. Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completem sua maioria.

Código Civil 2002

³Art. 1.712. O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertencas e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família

É o chamado “bem de família voluntário”, por conta de ser instituído por “ato de vontade”, do próprio casal ou da entidade familiar, mediante registro. Sobre ele, cumpre salientar que somente poderá instituir o bem de família aquele que tenha patrimônio suficiente para a garantia de débitos anteriores (solvente), sob pena de invalidade. Além do mais, o bem de família não se restringe a unicamente a um casal, mas a outras entidades tal como: união estável, família monoparental e se estendo a terceiros. Há outras peculiaridades deste instituto, elencadas nos artigos 1.714, artigo 1.713, 1.715, 1.716 e 1.719⁴ ambos do código civil 2002. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2017, p.1229-1230).

Por derradeiro, para Gagliano e Pamplona (2017, p.1228), o bem de família legal, caracterizado por ter suas premissas na lei 8.009/90 do bem de família, pois independe do registo imóveis, é oriunda da própria lei, ensejando a impenhorabilidade do imóvel residencial do próprio casal, entidade familiar, resguardando-os de qualquer espécie de dívida, seja ela de natureza civil, fiscal, empresarial, e previdência social, sendo feita por todos que fazem parte, como cônjuges, familiar monoparental e terceiros, haja vista haverem exceções expressas nos artigos 2º e 3º, incisos I a VII da lei supramencionada.

Neste tom, aduz, Ana Zilveti:

Institui o bem de família legal (ou involuntário) imóvel e móvel, em defesa da célula familiar. Trata-se de lei de nítido caráter protetivo. Garante o mínimo necessário à sobrevivência da família. O Estado,

⁴Código Civil de 2002

Art. 1.714. O bem de família, quer instituído pelos cônjuges ou por terceiro, constitui-se pelo registro de seu título no Registro de Imóveis.

Art. 1.713. Os valores mobiliários, destinados aos fins previstos no artigo antecedente, não poderão exceder o valor do prédio instituído em bem de família, à época de sua instituição.

§ 1o Deverão os valores mobiliários ser devidamente individualizados no instrumento de instituição do bem de família.

§ 2o Se se tratar de títulos nominativos, a sua instituição como bem de família deverá constar dos respectivos livros de registro.

§ 3o O instituidor poderá determinar que a administração dos valores mobiliários seja confiada a instituição financeira, bem como disciplinar a forma de pagamento da respectiva renda aos beneficiários, caso em que a responsabilidade dos administradores obedecerá às regras do contrato de depósito.

Art. 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio.

Parágrafo único. No caso de execução pelas dívidas referidas neste artigo, o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sustento familiar, salvo se motivos relevantes aconselharem outra solução, a critério do juiz.

Art. 1.716. A isenção de que trata o artigo antecedente durará enquanto viver um dos cônjuges, ou, na falta destes, até que os filhos completem a maioridade.

Art. 1.719. Comprovada a impossibilidade da manutenção do bem de família nas condições em que foi instituído, poderá o juiz, a requerimento dos interessados, extingui-lo ou autorizar a sub-rogação dos bens que o constituem em outros, ouvidos o instituidor e o Ministério Público.

ao ser instituidor do bem de família, chama para si o dever de proteção que antes era deixado ao arbítrio do chefe de família, a quem incumbia a constituição voluntária do bem de família. (ZILVETI, 2006, p. 262)

Assim sendo, este instituto ora apresentado será delineado com mais afinco no tópico posterior, em relação a seus avanços no ordenamento jurídico brasileiro.

2.2 O avanço da lei do bem de família

Como fora mencionado, o bem de família teve a sua origem mediante a promulgação do instituto denominado *Homestead*, no Texas, que visa resguardar as terras de pequena monta, tanto residencial como agrícola, desencadeando assim a impenhorabilidade, ou seja, bastava apenas a família morar, logo ficaria isenta da penhora.

Arremata Álvaro Villaça Azevedo:

Pode-se dizer, seguramente, que o bem de família nasceu, com tratamento jurídico específico, na República do Texas, sendo certo que, no Direito Americano, desponta ele como sendo uma pequena propriedade agrícola, residencial, da família, consagrada à proteção desta. (AZEVEDO, 2002, p.25).

Assim sendo, para que o bem família fosse inserido no ordenamento jurídico brasileiro, houve uma morosidade, pois passara por divergência acerca da ideologia da bem família.

Neste tom, assevera, João Hora:

Inobstante a importância capital do bem de família, mormente em países de largas dimensões territoriais como é o caso do Brasil, o fato é que a sua introdução no direito pátrio deu-se com dificuldade e maneira delongada, materializada que foi pela polêmica havida entre os seus defensores e os seus opositores. (HORA, 2006, p.22).

Para tanto, conforme Bevilacqua apud Hora (2006), havia um decreto de nº 737, de 25/11/1850, que já trazia em seu escopo a proteção à família, ainda que este não resguardar-se da moradia, entretanto o projeto do código civil de 1893 de Coelho Rodrigues, trazia em seu corpo alguns direitos de família com o título “da constituição do lar da família”.

Já em contrapartida, o projeto de Clovis Beviláqua não fazia nenhuma menção sobre o direito do bem de família, porém, no ano de 1900, o conselheiro BARRADAS, deu a ideia de utilizarem o *Homestead* juntamente com o projeto de Coelho Rodrigues.

Nesta linha intelectual, acerca deste processo de transformações jurídicas de decretos e leis que enredava o bem de família, preleciona Apollo Almeida e Francisco José:

Embora a proteção ao bem de família se apresente atualmente na forma de corolário do direito constitucional de moradia, esta situação é fruto de uma evolução legislativa. Nesse sentido o Decreto 737, de 25 de novembro de 1850, já isentava alguns bens de penhora, tendo como objetivo preservar o executado. (MARTINS;GOMES, 2013, s.p).

Em meio a esse avanço ideológico inerente ao instituto da bem família, que fora influenciado pelo instrumento do *Homestead*, chega-se a uma consonância, conforme externa João Hora:

O Projeto Beviláqua saiu da Câmara e chegou ao Senado sem qualquer previsão acerca do bem de família. Contudo, durante sua tramitação no Senado, mediante emenda publicada no órgão oficial em 05/12/1912, o bem de família foi enfim introduzido e incluído no direito pátrio, restando dúvida se essa emenda foi de autoria do Senador Feliciano Penna ou de autoria do Senador Fernando Mendes de Almeida, sendo certo, todavia, que dita emenda mandou incluir, depois do artigo 33(loga em seguida às fundações) quatro artigos regulando o *homestead*. (HORA, 2006, p.23).

Nesta linha intelectual, Martins e Gomes (2013), externa que o bem de família só veio a ser inserido através do código de 1916, em seu artigo 70 a 73⁵, onde o objetivo é resguarda a moradia, não se permitindo que a mesma viesse a ser

⁵ Art. 70 - É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio.

Parágrafo único - Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade.

Art. 71 - Para o exercício desse direito é necessário que os instituidores no ato da instituição não tenham dívidas, cujo pagamento possa por ele ser prejudicado.

Parágrafo único - A isenção se refere a dívidas posteriores ao ato, e não às anteriores, se se verificar que a solução destas se tornou inexequível em virtude do ato da instituição.

Art. 72 - O prédio, nas condições acima ditas, não poderá ter outro destino, ou ser alienado, sem o consentimento dos interessados e dos seus representantes legais.

Art. 73 - A instituição deverá constar de escritura pública transcrita no registro de imóveis e publicada na imprensa local e, na falta desta na da Capital do Estado.

objeto de penhora, porém não foi o aconteceu, pois estes dispositivos deixaram espaços vagos, ao não agasalhar a sua metragem, seu valor e seus bens que guarnecem.

Para tanto, conforme o magistrado Hora (2006, p.23), o atual código separa um capítulo específico para tratar sobre o bem de família previsto nos arts. 1.711 a 1.722 código civil 2002, haja vista, este continuar a abordar em relação à bem família voluntario, diverso do código de 1916, que enseja proteção de propriedade familiar do devedor, caso houvesse uma possível execução.

Em meio ao avanço histórico da bem família, veremos posteriormente as nuances do bem de família, de forma específica sobre a impenhorabilidade.

2.3 A impenhorabilidade

Antes de dissecar acerca da impenhorabilidade, se faz necessário entendermos o seu conceito à luz dos doutrinadores, Didier Jr; Cunha; Braga e Oliveira:

um direito do executado, que pode ser renunciado se o bem impenhorável for disponível. Se a impenhorabilidade é disponível, não pode ser considerada regra de ordem pública. Considerar uma regra como de ordem pública e, ao mesmo tempo, renunciável, é pensamento que contraria a lógica jurídica (DIDIER JR; CUNHA; BRAGA; OLIVEIRA, 2017, p. 816)

Para tanto, como a origem e conceito do bem de família no código civil, a partir de agora irá ser colocado de forma mais ampla a impenhorabilidade que trata a lei 8.009/90, pois esta se distingue do código civilista, no sentido de que não há necessidade de haver um registro de imóveis, haja vista esta lei versar sobre o bem de família legal.

Como bem externa Carlos Roberto Gonçalves:

É instituidor dessa modalidade o próprio Estado, que a impõe por norma de ordem pública em defesa do núcleo familiar, independe de ato constitutivo e, portanto, de registro no Registro de Imóveis.(GONÇALVEZ,2011,p.589)

A impenhorabilidade supramencionada tem suas raízes na medida provisória nº 143 de 1980, como esclarecem Chaves e Rovenvald:

A Lei nº 8.009/90 (fruto da conversão da Medida Provisória nº 143/90) estabeleceu, entre nós, uma nova forma de impenhorabilidade do bem de família (sem revogar o sistema do bem de família convencional). É o bem de família legal, cuja proteção é a impenhorabilidade, independentemente de ato de vontade do titular. (CHAVES; ROVENVALD, 2015, p.810).

Para Chaves e Rosenvald (2015), com o surgimento desta lei, passa-se a existir dois regimes: o convencional e o legal.

Desta forma, o imóvel do casal, união estável, não poderá ser penhora, independente da natureza da dívida⁶ feita por seu parentesco, a exemplo de pais, filhos e cônjuges, sendo, portanto, só nos casos em que a lei delimitar.

Acrescenta-se que esse instituto tem respaldo na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6^o, que coloca o bem de família no rol dos direitos sociais, sendo agasalhado pelo mínimo existencial da pessoa humana. Além de salientar que se deve ter acuidade nas interpretações da lei, com o intuito de não ferir o princípio da igualdade e a proteção da família.

Com essa linha de intelecção, assevera o Hélio da Silva Nunes:

Legal ou obrigatório, a realidade é que se trata de um instituto da maior importância social e a tal ponto que nossa Constituição Federal (LGL\1988\3) considera a casa como asilo inviolável do indivíduo (art. 5.º, XI) e declara que é fundamento da República Federativa a dignidade da pessoa humana, envolvendo esta os fundamentais direitos à habitação, alimentação e vestuário, a estes referindo-se o Papa Pio XII, em monumental encíclica, com estas palavras: "A necessidade que o homem tem deles não é unicamente de ordem material, mas entra em cheio no aspecto social e moral da vida. O problema da habitação, antes de ser técnico, é humano. A construção das casas e o traçado das cidades não se podem separar do conceito de que o homem e a família são os seus destinatários". (SILVA, 2001, p.1)

⁶ Lei 8.009/90

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

⁷Constituição Federal de 1988

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015)

Diante do que foi delineado inerente a impenhorabilidade, denota-se uma excepcionalidade no artigo 3º da lei 8.009/90, que traduz:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias; (Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 2015)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III -- pelo credor de pensão alimentícia;

III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; (Redação dada pela Lei nº 13.144 de 2015)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)

Como já foi percorrido neste subtítulo, cuja finalidade desta lei é resguardar a residência familiar de uma possível penhora, percebe-se, de forma específica no inciso VII, do artigo 3º desta lei⁸, que há uma disparidade, onde o bem do locatário é protegido pela lei, ao contrário do fiador que tem o seu penhorado, este será dada uma atenção maior no capítulo 4, onde será analisada com mais cautela

Neste tom, emerge o pensamento de Eduarda Maíra Rauber:

É aqui que surge a indagação se o inciso VII do artigo 3º da Lei nº 8.009/90, que prevê a possibilidade de penhora do bem de família do fiador de contrato de locação imobiliária, se coaduna com a perspectiva contratual civil-constitucional. (RAUBER, 2012, s.p)

Assim sendo, o próximo tópico (capítulo 3) irá fazer uma abordagem em relação a fiança como garantia nos contratos de locação, os contratos de forma

⁸ Lei 8.009/90

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)

geral, como se desencadeou o seu surgimento, o seu conceito, as suas espécies, especificamente o contrato de locação, o contrato de fiança e os tipos de garantias.

3 A FIANÇA COMO GARANTIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Conforme Tartuce (2017, p.74) o aparecimento de contrato desencadeia-se a partir do momento em que as pessoas passam a se relacionar e viver em sociedade, pois esta já traz em sua essência a concepção de contrato, tendo vista que há necessidade de uma suprir os anseios uns dos outros. O atual instituto sofreu várias influências, desde o tempo de Roma, que sempre teve seus pilares na sociedade.

Neste toar, Rizzardo (2013 p.5-6), externa que, desde os primórdios, quando o homem tinha a sua maneira de relacionar, comercializar, viver em grupos, tribos, na medida em que havia necessidade de buscar o alimento para o sustento, logo despontava-se sinais de contrato, pois ambos tinham necessidades em comum.

Como observa-se, não só Tartuce e Rizzardo tem essa ótica sobre a definição de contrato, acerca de um fundamento sólido nas relações sociais, para tanto, neste tom, salienta Paulo Nader:

A divisão do trabalho é princípio básico de organização social e que induz o ser humano a recorrer, necessariamente, à prática dos contratos, afim de obter os meios indispensáveis ao suprimento de suas necessidades. A ciência e a técnica não apenas atendem aos apelos de sobrevivência, gerando fórmulas de satisfação das carências primárias, mas despertam ainda o ser humano com a possibilidade de tornar a sua vida mais agradável. (NADER, 2016, p. 35).

Para um entendimento mais consentâneo, e uma amplitude maior, acerca do surgimento do contrato, exara as palavras de Gagliano e Pamplona que:

Não podemos fixar, ao longo da história, uma data específica de surgimento do contrato. [...] na medida em que a sua ocorrência confunde-se com a própria evolução moral da humanidade, a determinação de uma data ou de um período predefinido seria pura formulação de alquimia jurídica, sem validade científica. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2012, p.40)

Desta forma, denota-se que, inicialmente, os contratos eram uma modalidade de negócio jurídico, baseados na autonomia da vontade, onde as pessoas tendiam a

juntar seus interesses para finalidades econômicas, ou seja, compor interesse privado com conteúdo econômico, patrimonial.

É o que bem descreve Gagliano e Pamplona (2012, p.40), ao delinear que deve-se levar em conta o fato do contrato ser primordial para o negócio jurídico, pois este serve de elo para harmonizar o fator social e contribuir para o progresso econômico.

Nesta senda, contribuindo para um melhor entendimento sobre o conceito jurídico, leciona César Fiuza:

Contrato é ato jurídico lícito, de repercussão pessoal e socioeconômica, que cria, modifica ou extingue relações convencionais dinâmicas, de caráter patrimonial, entre duas ou mais pessoas de Direito Privado, que, em regime de cooperação, visam atender desejos ou necessidades individuais ou coletivas, em busca da satisfação pessoal, assim promovendo a dignidade humana. (FIUZA, 2015, p.301).

Como bem cristalizou Fiuza, percebe-se que, além do contrato ser um ato lícito, este estar entrelaçado no fator da satisfação pessoal, preocupando-se assim, com a dignidade da pessoa humana, que é um dos fundamentos para o contrato.

Vala ressaltar que, mesmo que não se tenha uma data fixa para a origem do contrato, existem fatos históricos que cooperam para as premissas originárias do contrato, como bem salienta Gagliano e Pamplona:

Mas, sem dúvida, contribuição inegável seria dada pelo movimento iluminista francês, o qual, segundo uma escancarada vocação antropocêntrica, firmara a *vontade racional do homem* como o centro do universo, determinando, assim, uma supervalorização da força normativa do contrato — levada às suas últimas consequências pela consagração fervorosa do *pacta sunt servanda*. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2012, p.42)

Consoante o tema até então tratado, nota-se, dos ensinamentos dos doutrinadores Gagliano e Pamplona, que o *pacta sunt servanda* foi um elemento importantíssimo em relação ao contrato. Por sua vez, Rizzardo traz um conceito cristalino deste instituto, ao externar que:

Os contratos devem ser cumpridos pela mesma razão que a lei deve ser obedecida. Ou seja, o acordo das vontades logo depois de declaradas tem valor de lei entre os estipulantes, e impõe os

mesmos preceitos coativos que esta contém (RIZZARDO, 2013, p.23).

À medida em que Rizzardo esclarece o *pacta sunt servanda*, ele externa outro elemento essencial para construção do contrato que o é princípio da autonomia da vontade, este tendo a sua raiz no código napoleônico.

Arremata, Venosa:

Esse princípio clássico, inspirado no Código francês, segundo o qual o contrato faz lei entre as partes, é posto hoje em nova berlinda. Desapareceu o liberalismo que colocou a vontade como o centro de todas as avenças. No entanto, a liberdade de contratar nunca foi ilimitada, pois sempre esbarrou nos princípios de ordem pública. (VENOSA, 2013, p. 391)

Estabelecida tais bases, entende-se que há regras e deveres a serem cumpridas pelo ator principal do bem de família, mediante a lei e 8.009/90, que consiste, de uma forma geral, em proteger o bem e o imóvel residencial, em caso de uma possível penhora. Portanto, cabe a este sujeito observar os ditames do instituto denominado “contrato”, em sua espécie locação, onde uma das suas características está intrinsecamente ligada na autonomia da vontade.

E contribuindo para o desenvolvimento deste raciocínio, obtempera Gagliano e Pamplona:

O contrato é um negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias vontades. Não se poderá falar em contrato, de fato, sem que se tenha por sua pedra de toque a manifestação de vontade. (Gagliano; Pamplo, 2012, p.49).

Isto posto, a seguir será desenvolvido a generalidade do contrato e suas peculiaridades, bem como suas espécies e o contrato de fiança, sendo este tema do item (3.3).

3.1 Generalidade dos contratos

Diante do que já foi mencionado acerca da origem dos contratos, cabe a este subcapítulo trazer a generalidade deste, a começar pelo conceito externado por Rizzardo:

A própria origem etimológica do termo conduz ao vínculo jurídico das vontades, com vistas a um objetivo específico: *contractus*, do verbo *contrahere*, no sentido de ajuste, convenção, pacto ou transação. Ou seja, a ideia de um acordo entre duas ou mais pessoas para um fim qualquer. (Rizzardo, 2013, p.5-6).

Para Fabio Ulhôa (2013, p.54.), o *contra* consiste no querer das partes contratantes, assim tendo seus efeitos, cria, modifica ou extingue direito ou obrigações. Já para Paulo Nader (2016, p.40), “contrato é acordo de vontades que visa a produção de efeitos jurídicos de conteúdo patrimonial. Por ele, cria-se, modifica-se ou extingue-se a relação de fundo econômico”.

Dada a conceituação de contrato, para uma melhor visão, se faz mister classificá-los. Nessa linha de pensamento, salienta Gonçalves (2014, p.68) as seguintes modalidades: “quanto ao efeito, quanto à formação, quanto ao agente, quanto ao modo por que existem, quanto à forma, quanto ao objeto, quanto a designação.”

Assim sendo, quanto ao efeito unilateral, são contratos que geram obrigações para uma das partes, conforme externa Rizzardo:

Unilaterais ou benéficos são os contratos em que apenas uma das partes se obriga em face da outra. Não que o contrato deixa de ser bilateral ou oneroso, pois sempre o é em sua formação, eis que depende do acordo de duas ou mais vontades. Apenas no tocante aos efeitos ele é unilateral. (RIZZARDO, 2013, p.62).

Ainda sobre o contrato unilateral, continua salientando Rizzardo (2013, p. 63): “a unilateralidade não importa em reconhecer apenas uma obrigação mas consiste na circunstância de que somente uma das partes é sujeito passivo de obrigação”.

Em relação aos contratos bilaterais, que geram obrigações para ambos os contratantes, caracterizando obrigações recíprocas denominadas sinalagmática, como expressa o artigo 481 do código civil 2002⁹, é o que aduz Rizzardo:

No contrato bilateral ou oneroso prepondera a vinculação de uma prestação à outra, o que é característico do sinalagma, termo este que etimologicamente significa reciprocidade, ou contrato com reciprocidade (RIZZARDO, 2013, p.64).

Nesta linha intelectual, salienta Chaves e Rozenvald, (2015, p.238), de suma relevância que: “O sinalagma não desaparece após a celebração do contrato. A reciprocidade ou contrapartida das obrigações releva durante toda a sua vida, pois coligadas as prestações pelo vínculo de finalidade”.

Já os plurilaterais, expressa Gonçalves (2014, p.69), são aqueles compostos por mais de duas partes, a exemplo de contrato de social; oneroso e gratuito.

No tocante aos contratos gratuitos e onerosos assevera, Gonçalves (2014, p.161), no gratuito ou benefícios, apenas uma das partes se beneficiam e para outra aufere a obrigação; em relação ao oneroso, é quando se recebe um benefício e outro sacrifício, onde, à título de exemplificação, o comprador receber uma coisa e o vendedor embolsar o preço. Nesta seara, o contrato oneroso subdivide-se em comutativo e aleatório, sobre o primeiro conforme Gonçalves:

Quando as obrigações se equivalem, conhecendo os contratantes, *ab initio*, as suas respectivas prestações, como, por exemplo, na compra e venda ou no contrato individual de emprego, encontra partida, o aleatório, consiste, quando a obrigação de uma das partes somente puder ser exigida em função de coisas ou fatos futuros, cujo risco da não ocorrência for assumido pelo outro contratante, este previsto nos artigos 458 e 461¹⁰ (GONÇALVES, 2014 ,p.163).

Coadunando com a mesma ótica, exara Chaves e Rosenvald:

⁹ Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro

¹⁰Art. 458. Se o contrato for aleatório, por dizer respeito a coisas ou fatos futuros, cujo risco de não virem a existir um dos contratantes assuma, terá o outro direito de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que de sua parte não tenha havido dolo ou culpa, ainda que nada do avençado venha a existir.

Art. 461. A alienação aleatória a que se refere o artigo antecedente poderá ser anulada como dolosa pelo prejudicado, se provar que o outro contratante não ignorava a consumação do risco, a que no contrato se considerava exposta a coisa.

Os contratos são gratuitos ou onerosos, consoante origem, de acordo com a intenção das partes, vantagens para uma só delas ou para as duas. A distinção se refere à respectiva atribuição patrimonial, compreendida como a vantagem avaliável em dinheiro. Se esta vantagem tem como contrapartida um sacrifício patrimonial suportado pelo beneficiário, o contrato será oneroso; do contrário, será gratuito.(CHAVES;ROSENVOLD, 2015, p.239)

Quanto a sua formação paritária, nos ensinamentos de Gonçalves (2014, p.163), é quando as partes estão em pé de igualdade na negociação, tendo liberdade de opinar sobre as cláusulas contratuais, assim distinguindo-se do contrato de adesão, que tem em sua essência, no qual uma das partes é quem determina.¹¹

Neste tom, em relação ao contrato de adesão, acrescenta Chaves e Rosenvald:

O surgimento da categoria do contrato de adesão é resultante do processo de fragmentação do conceito de contrato [...] este fenômeno de fragmentação impacta substancialmente no raio de liberdade contratual, conforme o negócio jurídico tenha sido estipulado de forma paritária, por adesão, ou seja, uma relação de consumo. (CHAVES; ROSENVOLD,2015, p.280-281).

Cristalizando este entendimento, assevera o mestre Gomes *apud* Gonçalves (2014, p.161-162):

O conceito de contrato de adesão torna-se difícil em razão da controvérsia persistente acerca do seu traço distintivo. Há, pelo menos, seis modos de caracterizá-lo. Distinguir-se-ia, segundo alguns, por ser oferta a uma coletividade, segundo outros, por ser obra exclusiva de uma das partes, por ter regulamentação complexa, porque preponderante a posição de uma das partes, ou não admitir a discussão a proposta, havendo quem o explique como o instrumento próprio da prestação dos serviços privados de utilidade pública. A discrepância na determinação do elemento característico do contrato de adesão revela que a preocupação da maioria dos escritores não consiste verdadeiramente em apontar um traço que permita reconhecê-lo.

¹¹Código de Defesa do Consumidor

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressaltando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor. (Redação dada pela nº 11.785, de 2008)

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

§ 5º (Vetado)

Predomina o interesse de descrevê-lo ou de explicá-lo, antes que o de ensinar o modo de identificá-lo, como ocorre, por exemplo, com os que procuram caracterizá-lo pela circunstância de ter regulamentação complexa. É certo que o contrato de adesão é praticável quando os interesses em jogo permitem, e até impõem, a pluralidade de situações uniformes, de modo que, sob esse aspecto, é, com efeito, oferta feita a uma coletividade. A necessidade de uniformizar as cláusulas do negócio jurídico elimina a possibilidade de qualquer discussão da proposta, criando para o oblato o dilema de aceitá-lo em bloco ou rejeitá-lo. Nada disso o distingue porquanto tais características são comuns a outras figuras jurídicas. O traço característico do contrato de adesão reside verdadeiramente na possibilidade de predeterminação do conteúdo da relação negocial pelo sujeito de direito que faz a oferta ao público. (GONÇALVES, 2014, p.161-162)

Com relação ao agente, classifica-se em: personalíssimo (*intuitu personae*) e impessoais, onde o primeiro se caracteriza por ser intransmissível, e o segundo são anuláveis¹². No que concerne à obrigação, como bem solidifica Gonçalves:

São os realizados *intuitu personae*, ou seja, celebrados em função da pessoa do contratante, que tem influência decisiva para o consentimento do outro, para quem interessa que prestação seja cumprida por ele próprio, pelas suas características particulares (habilidade, experiência, técnica, idoneidade etc.), já nos impessoais, se diferencia, no sentido de que não há dependência para cumprir a obrigação, seja, por terceiros ou obrigado, ou seja, são aqueles em que somente interessa o resultado da atividade contratada, independentemente de quem seja a pessoa que irá realizá-la. (GONÇALVES, 2014, p.176).

Consoante às ideias expostas por Rizzardo (2013, p. 87), ainda dentro do aspecto “agentes”, há os individuais e coletivos, o primeiro possui peculiaridades diferente dos coletivos, pois tem a sua formação, onde a vontade entres as partes são individualizada, no qual cada um age conforme a sua vontade, ou seja, a parte pode contratar com vários outros, já na modalidade coletivos, a vontade parte de um grupo de pessoas, a decisão estar atrelada a um conjunto de indivíduos para que se venha estabelecer uma relação contratual. Neste caso, a decisão da maioria sobressai à decisão da minoria, este é peculiar à relação trabalhista e a convenção¹³.

¹² Código Civil de 2002

Art. 139. O erro é substancial quando:

II - Concerne à identidade ou à qualidade essencial da pessoa a quem se refira a declaração de vontade, desde que tenha influído nesta de modo relevante;

¹³Consolidação das Leis do Trabalho

Art. 611 - Convenção Coletiva de Trabalho é o acordo de caráter normativo, pelo qual dois ou mais Sindicatos representativos de categorias econômicas e profissionais estipulam condições de trabalho aplicáveis, no

Acerca do contrato coletivo, assevera Chaves e Rosenvald:

O contrato coletivo possui caráter exclusivamente normativo, sendo bilateralmente predeterminado por representantes de categorias econômicas contrapostas, com constante possibilidade de renegociação de termos. O seu traço típico é a aptidão para vincular um indeterminado número de pessoas a um mesmo interesse econômico, ainda que não tenham participado do acordo (CHAVES, ROSENVALD, 2015, p.305).

Em relação ao modo, divide-se em: principal, acessório e derivados, inicialmente o principal tem traços característicos a independência, ou seja, ele não depende de outro contrato para sua concretização, sendo que tem vida própria, a exemplo do contrato de venda e de empreitada.¹⁴

Por sua vez, o acessório estar subordinado a outro contrato, ou seja, sua existência estar condiciona a do principal, a exemplo do contrato de fiança, pois a sua finalidade é garantir a obrigação principal.

Nesse diapasão, Rizzardo expõe uma importante distinção:

A importância da distinção está na regra *accessorium sequitur naturam sui principalis*. Daí que a invalidade da obrigação principal acarreta a das obrigações acessórias, conforme se lê do art. 184 do Código Civil (art. 153 do Código anterior): "...a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal (RIZZARDO, 2013, p.80).

Para Rizzardo (2013, p.82) o contra derivado ou subcontrato, é aquele que já possui um direito básico solidificado, em outro contrato, denominado básico ou principal, ou seja, o seu conteúdo base permanece, mesmo que haja outro contrato, no qual o contexto original não altera. À título de exemplo pode ser citado o contrato de sublocação ou sub-empreitada.

Ainda contribuindo para um melhor entendimento, Rizzardo aduz:

âmbito das respectivas representações, às relações individuais de trabalho. (Redação dada pelo Decreto-lei nº 229, de 28.2.1967)

¹⁴ Código Civil/2002

Art. 610. O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais.

§ 1o A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

§ 2o O contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro

O subcontrato originado adota o mesmo conteúdo do contrato básico. Os direitos do subcontratante não ultrapassam os direitos derivados da relação original. Exemplifica-se a situação por meio de um contrato de locação. Figuram como partes o locador e o locatário. O último transfere a terceiro os direitos, ou parte deles, conseguidos através do contrato. Aparece, portanto, a sublocação. Não se altera o contrato original. (RIZZARDO,2013, p.82)

No que concerne à forma do contrato, Chaves e Rosenvald (2015, p.252), classifica-os em: solenes e não solenes, o primeiro é aquele que obedece aos ditames da lei, caracterizando o *ad solemnitatem*, já os não solenes, não formal, ou seja, a sua forma é livre, independente de como a coisa será entregue, e por último os contratos reais, que é completamente o oposto dos não solenes, que requerer o consentimento, além da entrega da coisa, servindo-lhes de objeto.

Acrescentando, acerca deste instituto, externa Chaves e Rosenvald:

consideração da natureza solene ou não solene do contrato não só releva em termos de validade como também da atividade hermenêutica sobre ele incidente. A existência de forma vinculada reduz a margem de liberdade do intérprete, levando-o a ater-se ao conteúdo expresso do contrato (declarado de acordo com a forma prevista em lei) em grau maior do que deveria, caso o contrato ostentasse forma livre. (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p.253)

Quanto ao objeto, Rizzardo (2013,p.434), reza que se desenvolve em dois: preliminar *pactum de contrahendo*, é aquele que em sua essência já vem com seu objeto definido, ou seja, tem um só objeto, ao contrário do contrato definitivo, que possui diversas formas, ou seja, irá depender da natureza de cada um.

Firmando tal ilação, leciona Rizzardo:

o contrato preliminar, ou pacto de *contrahendo*, que é um meio-termo, um ponto intermediário, entre as negociações preliminares e o contrato definitivo; por meio dele, obrigam-se os contraentes a celebrar um contrato futuro; se este depende de instrumento público, podem aqueles se arrepender, enquanto o mesmo não é lavrado; mas, estão adstritos a compor os prejuízos resultantes do arrependimento. (RIZZARDO,2013, p.114).

Por derradeiro, trataremos quanto à forma de designação, que subdivide-se em: nominado e inominados, em relação a este, externa Gonçalves (2012,p.115), que a espécie nominado é aquele que possui designação própria onde seus tipos estão espelhado no Código Civil 2002, como: compra e venda, troca, contrato estimatório, doação, locação de coisas, empréstimo, prestação de serviço, empreitada, sociedade, depósito, mandato, comissão, agência, distribuição,

corretagem, transporte, constituição de renda, seguro, jogo, aposta, fiança, transação e compromisso, já o inominado, que consiste naquele que não tem nenhuma denominação.

Nos capítulos supramencionados (capítulo 3 e subcapítulo 3.1), foram delineados o conteúdo histórico acerca dos contratos, no sentido de que estes já tinham suas raízes mesmo antes mesmo das transformações no decorrer do tempo, apontando que não há uma data a se fixar, entretanto, foi demonstrado que o *pacta sunt servanda* foi um marco para o surgimento destes institutos dos contratos.

Quanto a tais institutos, já tinha o seu conceito permeado no comportamento da sociedade, onde se era necessário a busca de interesse em comum do povo, além das relações socioeconômica, externou-se a sua classificação, ficou nítido também, que o contrato é uma relação jurídica que envolve fator social e economia, no qual, com isso, emerge a autonomia da vontade, elemento primordial para a conjectura do contrato.

Assim sendo, far-se-á, a seguir, uma breve análise sobre os princípios que norteiam o direito contratual, pois estes serão analisados na forma no capítulo 4. Portanto, tendo em vista que, ao celebrar os contratos, as partes entram em uma lide, onde cada um pensa em si mesmo, é em meio a estes conflitos que se envolvem fatores econômicos e até valores da justiça.

3.2 Contrato de locação

Tendo em vista os assuntos até então abordados, é importante salientar que o contrato de locação, segundo Gomes (2009, p.332) é: “[...] o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não fungível”.

Por seu turno, Gagliano e Filho (2009, p.156) têm o seguinte entendimento: “A locação de coisas é o negócio jurídico por meio do qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração”.

Ademais, observa-se que o Código Civil de 2002 traz, em seu artigo 565, a conceituação legal de contrato de locação:

Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

A partir da análise do conceito legal, observa-se que o contrato de locação se classifica como contrato bilateral, oneroso, comutativo, consensual e não solene.

Gonçalves (2013, p.80) explica que o contrato de locação se divide como bilateral, na medida em que esse tipo de contrato estabelece um vínculo obrigacional entre as partes, no qual ambos tenham obrigações recíprocas.

No tocante aos contratos onerosos, o mesmo autor explica que, nessa modalidade de contrato, ambos os contraentes obtêm algum tipo de proveito, porém, havendo um sacrifício correspondente. Dessa forma, essa modalidade de contrato garante uma vantagem, ao mesmo tempo em que impõe um ônus para ambas as partes.

Ainda sobre essa modalidade de contrato, Venosa expõe:

Nos contratos onerosos, pois, ambos os contratantes têm direitos e deveres, vantagens e obrigações; a carga ou responsabilidade contratual está repartida entre eles, embora nem sempre em igual nível. As partes concedem-se reciprocamente direitos e reciprocamente contraem obrigações. A onerosidade identifica-se primordialmente pela contraprestação que se segue à prestação, pela vantagem que decorre de um sacrifício do contratante. Pode ocorrer que o dever de um dos contratantes esteja em âmbito maior que o do outro. Como contratos onerosos temos a permuta, compra e venda, locação, empreitada etc. (VENOSA, 2013, p. 426)

Gagliano e Filho (2009, p. 123) definem os contratos comutativos como aqueles nos quais “as obrigações se equivalem, conhecendo os contratantes, *ab initio*, as suas respectivas prestações, (...)”

Quanto ao assunto, contribui também Gomes (2009, p.88) que, nos contratos comutativos, cada prestação tem uma correspondente contraprestação, de forma que a relação entre a vantagem e sacrifício seja equivalente, com certeza quanto às prestações.

O contrato de locação também pode ser classificado como consensual e não solene, na medida em que, nos dizeres de Gagliano e Filho (2009, p. 165), “se concretiza com a simples declaração de vontade; não exige forma especial, podendo ser convencionado por escrito ou verbalmente”.

Quanto às especificidades do contrato de locação, Gomes (2009, p.332) salienta que somente podem ser objetos do contrato de locação as coisas infungíveis, haja vista que as coisas consumíveis não podem ser restituídas, além de, em razão de o locatário ser obrigado a devolver ao locador a coisa objeto do contrato, não pode ser, portanto, tal diretriz desse contrato as coisas fungíveis.

O mesmo autor observa que o objeto do contrato não precisa ser propriedade do locador, uma vez que a locação não implica em transferência de domínio.

Por sua vez, Coelho (2012, p.353) observa que “o objeto da locação é o uso e gozo de bem infungível. O uso consiste no direito de extrair da coisa usada, direta ou indiretamente, todas as comodidades que ela proporciona.”

No tocante à duração, Gagliano e Filho (2009) ressalta que esse tipo de contrato tem o caráter transitório, temporário, destacando que, mesmo em situações nas quais não há um prazo de duração estipulado de maneira explícita, esse contrato não poderá ser considerado vitalício.

Nesse sentido, Gomes explica:

A locação, por natureza e essência, é contrato temporário. Do contrário, equivaleria a venda. A coisa dada em locação deve regressar ao poder do locador. O uso e o gozo dessa coisa hão de ser, com efeito, por algum tempo, que pode ser determinado ou indeterminado. (GOMES, 2009, p.342)

Compartilhando desse mesmo entendimento, Coelho (2012, p. 63) comenta que a cessão de uso e gozo do bem infungível em definitivo transmutaria o contrato para um contrato de compra e venda, haja vista que, essencialmente, o término do vínculo contratual de locação impõe ao locatário o dever de restituir o bem ao locador.

Por fim, observa-se como elemento essencial ao contrato de locação a retribuição. Sobre esse elemento do contrato de locação, Farias e Rosenvald comentam:

O preço é um dos elementos essenciais da locação. Ao contrário da compra e venda, a vontade das partes quanto ao preço não importa em transmissão da propriedade, mas em cessão de posse. O aluguel é a contraprestação fundamental do locatário, a mais importante de suas obrigações. A retribuição é explicada como compensação pecuniária ao proprietário que é privado da posse imediata da coisa e da percepção de seus frutos naturais

e industriais. Daí servirem os pagamentos como frutos civis, pouco importando se o locatário utiliza a coisa efetivamente ou não. (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 985)

A ausência da onerosidade descaracteriza a locação, configurando-se o comodato, previsto no art. 579 do Código Civil de 2002¹⁵. Nesta seara, Coelho (2012) salienta que a retribuição se traduz na obrigação do locatário de pagar ao locador o aluguel convencionado no contrato.

Por seu turno, Gagliano e Filho (2009, p. 163) observam que a retribuição também poderá ser chamada de preço, aluguel ou renda, sendo estabelecida pelas partes, em exercício da autonomia da vontade.

Em uma última observação, Farias e Rosenvald (2015, p.560) comentam que o aluguel normalmente é pago em pecúnia, configurando-se como uma obrigação de dar quantia certa em prestações sucessivas, no período convencionado contratualmente.

3.3 Contrato de fiança

Este subtópico irá tratar sobre o contrato de fiança e suas peculiaridades, para tanto, é primordial entendermos a definição deste. Sendo assim, vejamos a definição dada por Fiuza:

É contrato por meio do qual uma pessoa se obriga para com o credor de outra a satisfazer a obrigação, caso esta não a cumpra. A fiança pode ser convencional, legal ou judicial, sendo muito comum como pacto acessório aos contratos de locação e mútuo bancário (FIUZA, 2015, p.451).

Para Paulo Nader (2016, p.543) “fiança” é quando alguém se dispõe, coloca-se em lugar de outrem, caso venha ocorrer o inadimplemento do afiançado, e isto pode acontecer de forma subsidiária ou solidariamente.

O conceito de contrato de fiança está previsto no artigo 818 do vigente código civil: “Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra.”

¹⁵Código Civil 2002

Art. 579. O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.

Dado a sua conceituação, a fiança possui sua característica, segundo ótica de Fiuza (2015, p.451-452), a começar pelo tipo, pois está tipificada no código civil em seus artigos 818 a 839.

Ainda neste tom Fiuza (2015) coloca, será a fiança pura, em sua essência, não dependendo de dois ou mais contratos; formal, pois é feito de forma escrita; gratuita, tendo em vista a prestação do fiador sem nenhuma relação contraprestação do credor; unilateral, porque as obrigações é gerada somente para o fiador; de execução futura, pois celebra contrato em um momento e executa-o em outro; individual, porque somente as parte envolvida são obrigadas; negocial, pois permite negociação por cláusulas; personalíssima, somente as parte assumir com a suas obrigações e por derradeiro, é essencialmente acessória, pois depende de um contrato principal.

Nesse diapasão, acrescenta Nader:

Trata-se de contrato consensual, pois o elo entre credor e fiador forma-se pelo encontro de vontades. O contrato não requer o consentimento do afiançado. A fiança, todavia, pode ser precedida por uma convenção entre fiador e afiançado. (NADER, 2016, p.546-547).

Em relação à característica pertinente a gratuidade, preleciona Gonçalves:

A gratuidade é uma das características da fiança, porque o fiador, em regra, auxilia o afiançado de favor, nada recebendo em troca. Mas pode a avença assumir caráter oneroso, quando o afiançado remunera o fiador pela fiança prestada, como acontece comumente no caso das fianças bancárias e mercantis e até mesmo entre particulares, como se verifica nos anúncios publicados em jornais (GONÇALVES, 2012, p.547-548).

Nesta perspectiva, denota-se que a fiança possui um caráter pessoal, trazendo assim requisitos objetivos e subjetivos, sendo que Fiuza (2016) faz as suas ponderações no que concerne aquele que figura como fiador, sendo que o primeiro requisito está vinculado ao objeto, onde estará direcionada na obrigação de fazer ou não fazer, de dar, ou seja, o fiador pode opor todas as exceções que lhes forem pessoais.

Acrescenta Fiuza:

A fiança geralmente é dada para cobrir obrigações atuais, mas nada impede que cubra dívidas futuras ou condicionais. Pelo princípio da acessoriedade, ela pode cobrir parte de obrigação ou toda ela, mas nunca será superior,

quando não será inválida, mas apenas reduzida. Se for total, compreenderá os acessórios da dívida garantida. Assim, a fiança locatícia, quando total, garante não só os aluguéis como a taxa de condomínio, o IPTU etc. (FIUZA, 2016, p.452).

Com relação ao aspecto subjetivo, Fiuza preleciona:

É contrato formal, devendo ser escrito por instrumento público ou particular. É contrato entre fiador e credor, não se misturando com a obrigação principal, assumida entre credor e devedor, da qual é apenas acessória, ainda que expressa como cláusula do contrato principal. Pode ser contratada até mesmo contra a vontade do devedor (FIUZA, 2016, p.452).

Assevera Gonçalves:

Aos requisitos subjetivos, a capacidade para ser fiador é a genérica: podem ser fiadoras todas as pessoas que tenham a livre disposição de seus bens. Ficam afastados, portanto, os incapazes em geral. (GONÇALVES, 2012, p.549).

Em alguns casos, no que concerne à capacidade, esta pode alcançar algumas classes, mediante um mandado, tal como, analfabetos por de procuração, sendo que estes devem ser por meio de um instrumento público.

Arremata Gonçalves:

Concedida por mandato, requer poderes especiais; e, se o outorgante for analfabeto ou cego, a procuração deve ser dada por instrumento público. O pródigo não pode prestar fiança porque o ato coloca em risco o seu patrimônio e está inibido de, sem curador, praticar atos que não sejam de mera administração (CC, art. 1.782). (GONÇALVES, 2012, p.549).

Ainda no que tange aos seus efeitos, consoante os ensinamentos de Fiuza (2016, p.453), quando há relação entre o fiador e credor aparece o chamado “benefício de ordem”, possibilitando a obrigação do fiador subsidiária à do devedor, ou seja, caso o devedor esteja desprovido de bens para o fiador será chamado, mas, para assegurar estes benefícios, o fiador deverá nomear bens do devedor no mesmo território.

4 AS NUANCES DA LEI 8.009/90 MEDIANTE A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR LOCATÁRIO

É mister fazer uma breve síntese sobre os princípios que norteiam os contratos, pois tem uma relação direta acerca do bem de família, assim sendo, assevera Alexy a respeito do conceito de princípios: “princípios são mandamentos de otimização em face das possibilidades jurídicas e fáticas.” (Alexy, 2008, p. 117)

Conforme colocou o autor em comento os princípios são peças fundamentais para um bom andamento do ordenamento jurídico, dito isto, faremos uma breve síntese dos princípios contratuais.

Primeiramente a autonomia da vontade, externa Gagliano e Pamplona (2017, p.391), é um preceito que consiste na vontade das partes para que se venha realizar um contrato.

Para Ulhoa:

A autonomia privada é o reconhecimento pelo direito positivo da eficácia jurídica da vontade dos contratantes. Os sujeitos de direito podem dispor sobre seus interesses mediante acordos livremente negociados e estabelecidos entre eles, observados os limites da ordem jurídica. (COELHO, 2012, p. 64).

No que pese o princípio da força obrigatória do contrato, externa Gagliano e Pamplona, consiste no *pacta sunt servanda*, valerá o que está firmado em lei.

Acrescenta Carlos:

o princípio da força obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com a observância de todos os pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. (Gomes, 2009, p.38)

Em relação a função social do contrato, exara Gagliano e Pamplona (2017, p.397), que a liberdade de contratar reflete dentro e fora do contrato, ou seja, na sociedade.

Neste sentido salienta Carlos Gomes: “os contratos que não regulam interesses sem utilidade social, fúteis ou improdutivos, não merecem proteção

jurídica; merecem-na apenas os que têm função econômica-social reconhecidamente útil.” (GOMES, 2009, p.24).

E por derradeiro a dignidade da pessoa humana, este já esculpido na lei suprema em seu artigo 1º, inciso, III¹⁶, é de suma importância para o direito privado, é o que preleciona Alexandre dos Santos *apud* Gagliano e Pamplona:

O princípio da dignidade da pessoa humana, não obstante a sua inclusão no texto constitucional, é, tanto por sua origem quanto pela sua concretização, um instituto basilar do direito privado. Enquanto fundamento primeiro da ordem jurídica constitucional, ele o é também do direito público. Indo mais além, pode-se dizer que é a interface entre ambos: o vértice do Estado de Direito. O seu reconhecimento, enquanto direito fundamental, leva à necessidade de requestionamento de uma série de dogmas civilísticos, em especial aqueles que constituem seu núcleo central: a autonomia, os bens, o patrimônio, a pessoa e a propriedade.(GANGLIANO; PAMPLONA, 2012, p.67)

Conforme já fora mencionado, observa-se a importância destes princípios para o direito civil, pois para o autor em comento este é a sua base.

Para tanto, antes de adentrarmos no ponto central deste trabalho, se faz necessário, entendemos o que é penhora, e as suas particularidades, para que tenhamos um discernimento mais consentâneo acerca da impenhorabilidade do bem de família do fiador previsto na lei 8.009/90, além das suas nuances. No que tange o conceito de penhora, preleciona Misael:

A penhora é instituto que pertence ao direito processual, tendo por objetivo efetuar a apreensão de bens integrados ao patrimônio do devedor e/ou do responsável, com vista a permitir a posterior satisfação do credor, considerando que a execução por quantia certa contra devedor solvente é expropriatória (art. 824 da nova lei processual), atuando o Estado de forma substitutiva, mediante a prática de atos de sujeição em relação ao devedor, cujo patrimônio pode ser alcançado mesmo contra a sua vontade (MONTINEGRO FILHO, 2016, p.790)

Para Didier, Cunha, Braga e Carneiro (2017, p.801): “A penhora é o ato de apreensão e depósito de bens para empregá-los, direta ou indiretamente, na satisfação do crédito do executado”.

¹⁶ Constituição Federal de 1988

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III - a dignidade da pessoa humana;

Didier (2017, p.802), acrescenta que à penhora, pode ser de forma direta ou indireta, a primeira é quando o bem é entregue diretamente ao credor, incorporando-se ao seu patrimônio, já a indireta acontece quando o bem for expropriado e convertido em dinheiro.

Nas ideias de Montenegro Filho (2016, p.790), no que pese a seus efeitos, a penhora tem como base permitir que bens do devedor ou responsável se tornem indisponíveis, pois já que em caso de alienação ou oneração, a penhora acontece depois caracterizando fraude à execução, desta forma os seus efeitos tornam este ato ineficaz em relação ao credor.

Sobre a matéria há previsão no Novo código de Processo Civil:

Art. 844. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial

O autor em comento ainda explana que, (2016, p.791), nesta perspectiva, a penhora tem a finalidade de garantir ao credor a preferência na alienação do objeto a ser penhorado, pela constrição singular ou individual, sendo assim, esta regra não se aplica para execução fiscal, inerente a insolvência do civil de devedor.

Assevera Didier, Cunha, Braga e Carneiro (2017, p.801-810), que a penhora possui algumas funções, tal como Individualização e apreensão do bem, sendo que, uma vez individualizado e apreendido o bem responde pela execução. O depósito e a conservação do bem, devidamente individualizado e apreendido, deve ser colocado aos cuidados do depositário, responsável pela sua guarda e conservação, bem como por sua atribuição quanto ao direito de preferência ao credor (artigo 797)¹⁷. Além do mais, a penhora tem o seu objeto, como: patrimônio do devedor, previsto em seu artigo 789 Novo Código de Processo Civil.

É neste tom que emerge a impenhorabilidade de bem de família da lei 8.009/90, onde prever os casos em que o bem de família não poderá ser penhorado,

¹⁷ Código de processo Civil 2015

Art. 797. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.

Parágrafo único. Recaindo mais de uma penhora sobre o mesmo bem, cada exequente conservará o seu título de preferência.

pois não há como se falar de impenhorabilidade sem primeiro entendermos o conceito de penhora, portanto a impenhorabilidade, supramencionada, será delineada nos tópicos a seguir, onde serão colocadas as minúcias desta lei, é o porquê da dita lei ser objeto central deste trabalho.

4.1 Artigo 82 da lei 8.245/91

Após ter entrada em vigor no governo de Sarney, mediante a medida provisória nº 143, de 08/03/1990, posteriormente aprovada pelo Congresso Nacional, à lei 8.009/90 que versa sobre a impenhorabilidade do bem de família, sofreu alterações oriundas do artigo 82 da lei 8.24/91 (lei do inquilinato), pois esta inseriu a possibilidade de penhora do fiador no contrato locatício.

Assim sendo, segundo as explanações de Hora (2006, p.30-31), ocasionou-se uma discursão doutrinária, que será detalhada mais afrente. Para tanto, em plena vigência da lei do bem de família, o mercado imobiliário transcorria em sua normalidade, onde utilizava o fiador nas relações contratuais, mesmo aquele que de único bem, porém com a edição da lei, mantinha-se a impenhorabilidade.

O supracitado autor ainda aduz que o mercado imobiliário passou a ter mais acuidade, permitindo que só poderia figurar aquele que tivesse mais de um imóvel, deste havia uma garantia para o mercado imobiliário, caso houvesse um inadimplemento por parte do locatário.

Contudo, sobre a lei a 8.009/90, Hora ainda explica que esta incomodou o mercado de imóveis, pois colocava limites e restringia as locações, em virtude da dificuldade de encontrar um fiador com mais de um imóvel, razão pela qual emergiu a lei (8.245/91) em discussão, acrescentando assim o rol das exceções da impenhorabilidade, com o inciso VII, permitindo que desde então houvesse a possibilidade de penhora do imóvel residencial do fiador.

Elucida, Genacéia *apud* Hora, (2006, p.32):

O art. 82 da Lei 8.245/91, ao acrescentar o inc. VII à execução da parte final do art. 3º da Lei 8.009/90, estabelecendo como afastada a impenhorabilidade do imóvel familiar “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”, visava tão-somente proteger a locação. O argumento que se levanta, portanto, é o que, sem essa garantia de penhorabilidade do imóvel do fiador para incentivar a locação, tornar-se-ia difícil trabalhar no mercado imobiliário. Assim sendo, para favorecer a

moradia, permitiu-se que sobre o fiador viesse recair a exclusão quanto à impenhorabilidade do imóvel residencial. (HORA, 2006, p.32)

Conforme foi mencionado por Genacéia, denota-se que a inclusão do inciso VII na lei 8.009/90, pela lei do inquilinato, foi só uma maneira dos donos de imobiliária não perderem mercado de imóveis, haja vista, havia um decréscimo neste setor, por existe dificuldade de encontra fiadores.

4.2 Lei 8.009/90

Como o subtópico (4.1) trouxe à baila as alterações ocasionada pela lei do inquilinato em seu artigo 82, sobre a legislação da bem família, é mister fazermos uma simples distinção entre os bens tutelados pelo código civil e o instituto em comento (8.009/90).

Desta forma, o código civil traduz em seus artigos 1.711 a 1.722 a classificação da bem família facultativa e voluntária, ao passo que a lei do bem-família, externa a modalidade legal e involuntária.

Diante das premissas já mencionadas, é de suma importância entendermos que lei 8.009/90 surgiu em meio a uma crise socioeconômica, pela qual assolara o mercado imobiliário.

Neste aspecto, preleciona João Hora:

Ocorre que, como notório, o mercado imobiliário em geral incomodou-se com tal situação, na medida em que a Lei 8.009/90 restringiu e limitou as locações em geral, devido a dificuldade para encontrar-se fiador proprietário de mais um imóvel, razão pela qual o legislador foi “pressionado”. (HORA, 2006, p.31)

Assim sendo, denota-se que, com ascensão da lei supramencionada, provocou incômodos aos administradores de imóveis, já que para alugar o imóvel se fazia necessário ter um fiador com mais de dois imóveis.

Acrescenta Souza:

A Lei 8.009/1990 surgiu em um contexto de instabilidade social, política e econômica, vivenciadas por um período inflacionário com inúmeros reflexos na indústria, no comércio e no setor imobiliário. Dessa maneira, optou por o legislador na adoção de uma legislação de regulação e limitação da satisfação do crédito ante o reconhecimento do bem de família sob a natureza de sua impenhorabilidade (SOUZA, 2015, p.40)

É sabido que a lei ora exposta é tida como legal ou involuntária, pois tem finalidade de proteger o bem de família. Para Farias e Rosenvald (2015, p.810), além de ser considerado um bem de família legal, esta tem a finalidade de proteger o bem independente do titular.

Acrescentam Farias e Rosenvald:

Dessa maneira, o regime jurídico do bem de família legal reconhece a impenhorabilidade do imóvel que serve de residência para o titular e o seu núcleo familiar, por força de lei, não exigindo qualquer registro em cartório ou ato expresso de vontade. (FARIAS, ROSENVALD, 2015, p.811).

Nessa linha intelectual, Nader externa:

A instituição do bem de família legal oficializa-se pelo simples fato de a família residir no imóvel de sua propriedade, seja este urbano ou rural. Não há qualquer outra exigência. É irrelevante o valor do prédio, assim como a extensão patrimonial dos cônjuges, companheiros ou chefia da entidade monoparental. (NADER, 2016, p.622).

Nesta perspectiva, entende-se que o bem de família, referente à lei 8.009/90, abrange todos os tipos de família, pois tem como objeto proteger qualquer tipo de entidade familiar.

É primordial desde então delinear acerca do tem central deste trabalho, que é as exceções previstas no artigo 3º da lei do bem de família (lei 8.009/90), especificamente em seu inciso VII, pois foi à mola propulsora, porém é salutar analisar que este instituto é considerado como uma impenhorabilidade relativa.

Elucida ao artigo 2º, parágrafo único desta lei¹⁸:

Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos. Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarneçam a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo

Sendo desta forma, observa-se que, além de ser uma impenhorabilidade relativa, esta abrange não só as imóveis residências, mas também os bens que guarnecem, assim como as construções e benfeitorias.

¹⁸ Lei 8.009/90

Externada as considerações acerca deste instituto, vejamos o que traduz o inciso VII, do artigo 3º:

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)

Conforme o dispositivo em tela, se por ventura o locatário vier a cometer o inadimplemento, haverá possibilidade do imóvel residencial inerente ao fiador ser objeto de penhora, mesmo que seja o único imóvel.

Vejamos o entendimento jurisprudencial acerca deste dispositivo:

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 20225012620148260000 SP 2022501-26.2014.8.26.0000(TJ-SP) Data de publicação: 26/02/2014 Ementa: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FIADOR. PENHORA. IMÓVEL RESIDENCIAL DO GARANTIDOR. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE QUE SE REJEITA. RECURSO PROVIDO. O fato de a garantia incidir sobre imóvel residencial destinado à residência familiar da fiadora em contrato de locação não tem maior relevância, pois admissível a penhora. A norma do artigo 3º , inciso VII , da Lei nº 8.009 /90, deixa claramente indicada essa ressalva. Além disso, a superveniência da Emenda Constitucional nº 26 , que deu nova redação ao artigo 6º , da Constituição Federal , não determinou automática impenhorabilidade dos bens residenciais.

Deste forma, preleciona Alberton:

O inc. VII à exceção da parte final do art. 3.º da Lei 8.009/1990, estabelecendo como afastada a impenhorabilidade do imóvel familiar "por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação", visava tão-somente proteger a locação. (ALBERTON, 2002, p.60)

Conforme o ator em comento, em relação ao inciso VII, este veio a colocar em baila a penhora do bem imóvel do locador.

Expondo o seu ponto de vista, Vasconcelos (2002, p.74) expressa que esta exceção coloca em pé de desigualdade a figura do fiador em relação ao locatário.

Portanto, diante do entendimento autora supramencionada, não há uma justificativa aplausível pertinente ao dispositivo mencionado, já que no artigo 2º da referida lei¹⁹, até os bens que guarnecem são impenhoráveis.

¹⁹ Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos. Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarnecem a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo.

Diante do exposto, observa-se que o instituto em comento nos permite fazer uma introspecção, acerca da disparidade existe entre o locatário e fiador, assim possibilitando a penhora do único imóvel da bem de família afiançada. Foi em meio a este que emergiu uma divergência inerente a estes dispositivos, sendo que esta será tratada de forma mais detalhada no derradeiro subtópico.

4.3. Correntes antagônicas e a súmula 549 do STJ

Antes de adentrarmos ao ponto central deste capítulo, é mister ressaltar que as alteração feitas do artigo 82 da lei 8.245/91, foi um elemento chave para o desencadeamento da divergência em torno da impenhorabilidade da família prevista no inciso VII do artigo 3º da lei ora já mencionada.

Dito isto, é nesse ambiente que emerge a suma 549 Superior Tribunal de Justiça, na qual externa “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”.

Assim sendo é nítido que o dispositivo em comento, ensejou o bem de família, e que para Gonçalves, “o bem de família é um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde ela se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem sua maioria” (GONÇALVES, 2011, p. 581).

Desta forma, observa-se conforme as palavras do autor em comento, o dispositivo mencionado fere o bem de família, ao passo que este atinge o imóvel do fiador locatário.

No entanto, para que se chegasse a esta Súmula, houve uma divergência, que teve origem no recurso extraordinário número RE 407688-8/SP, que tinha como tema da discussão a impenhorabilidade da família²⁰, o tema centro do debate, era em torno de sua inconstitucionalidade ou não. Neste feita, como assevera o ministro

²⁰ 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 República³⁸

Cezar Peluso como relator, culminou-se na inconstitucionalidade, onde por 7 a 3, o Supremo Tribunal Federal negou.

Desta feita, de forma sintetizada, há uma análise acerca dos votos, pertinentes ao recurso supramencionado. Haja vista, deve ressaltar no discurso, incluiu a emenda de número 26 de 2000 que ampliou o artigo 6º da Carta Maior²¹, ampliando o direito à moradia.

Primeiramente vejamos o posicionamento do ministro Cezar Peluso:

Não me parece sólida a alegação de que a penhora do bem de família do recorrente violaria o disposto no art. 6º da Constituição da República, que, por força da redação introduzida pela EC nº 26, de 15 de fevereiro de 2000, não teria recebido a norma do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 29.03.1990, a qual, com a redação da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, abriu exceção à impenhorabilidade do bem de família. (STF, RE 407688-8/SP, p.883)

Conforme o ensinamento do autor em comento, a inserção do artigo 82 da lei do inquilino não violou ao artigo 6º Constituição Federal de 1988, pelo advento da emenda constitucional número 26 de 2000.

O autor em comento acrescenta:

Não precisaria advertir que um dos fatores mais agudos de retração e de dificuldades de acesso do mercado de locação predial está, por parte dos candidatos a locatários, na falta absoluta, na insuficiência ou na onerosidade de garantias contratuais lícitamente exigíveis pelos proprietários ou possuidores de imóveis de aluguel. (STF, RE 407688-8/SP, p.885)

Desta feita, denota que o posicionamento do ministro está voltado para o mercado imobiliário, onde se faz necessária a presença de garantias na relação contratual.

Em relação ao direito, Souza (2004, p.45) externa que o direito à moradia não pode ser renunciado, pois é intrínseco à natureza humana, além disso, independe da sua vontade, assim tornando-o indisponível.

²¹ Constituição federal de 1988

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

Assim sendo, o ministro negou o recurso. Entretanto, a partir de agora veremos o posicionamento dos votos vencidos, Eros graus, Carlos Brito e Celso de Mello.

Neste tom prelecionou Eros Grau:

A impenhorabilidade do imóvel residencial instrumenta a proteção do indivíduo e sua família quanto a necessidades materiais, de sorte a prover à sua subsistência. Aí , enquanto instrumento a garantir a subsistência individual e familiar a dignidade da pessoa humana, pois a propriedade consiste em um direito individual e cumpre função individual. (STF, RE 407688-8/SP, p.888)

O ministro ressalta a essencialidade do bem de família, como algo que deve ser protegido, pois este bem é o meio pelo qual garante a estabilidade do ser humano, além de ressalvar o princípio da dignidade da pessoa humana.

Acrescenta que o dispositivo em comento viola o princípio da isonomia, igualdade, pelo fato do fiador estar em pé de desigualdade para com locatário.

Nesta linha intelectualiza aduz José Afonso da Silva:

Além da base geral em que assenta o princípio da igualdade perante a lei, consistente no tratamento igual a situações iguais e tratamento desigual a situações desiguais, a Constituição veda distinções de qualquer natureza (artigo 5º, caput) [...]. (SILVA, 2014.p.225).

Para Silva, o fundamento do princípio da igualdade está no tratamento igualitário perante a lei.

Acompanhando o voto de Eros, Carlos Brito, externou o seu pensamento acerca do tema, aduzindo:

A Constituição usa o substantivo "moradia" em três oportunidades: a primeira, no artigo 6º para dizer que a moradia é direito social; a segunda, no inciso IV do artigo 7º para dizer, em alto e bom som, que a moradia se inclui entre as "necessidades vitais básicas" do trabalhador e da sua família; e, na terceira vez, a Constituição usa o termo "moradia" como política pública, inserindo-a no rol de competências materiais concomitantes do Estado, da União, do Distrito Federal e dos Municípios (artigo 23, inciso IX). (STF, RE 407688-8/SP, p.901)

Sendo assim, observa-se nas palavras de Brito primordialidade acerca da moradia, pois para ele, o direito à moradia é um direito de 2º "geração", e que está literalmente resguardado na Carta Maior.

E por derradeiro, preleciona Celso de Mello:

A essencialidade desse direito é também proclamada por declarações internacionais que o Brasil subscreveu ou a que o nosso País aderiu, valendo referir, dentre elas, a Declaração Universal dos Direitos da Pessoa Humana (art. 25) e o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (art. 11), que dispõem sobre o reconhecimento do direito à moradia como expressão de um direito fundamental que assiste a toda e qualquer pessoa. (STF, RE 407688-8/SP, p.911)

Para o autor em comento, o direito à moradia é primordial, ao ponto de ser ressalvado no âmbito internacional, mediante a Declaração Universal dos Direitos Humanos e o Pacto internacional do Direito Econômico, Social e Cultural.

Em torno do mesmo pensamento assevera Sarlet:

A qualidade intrínseca e distintiva de cada Ser Humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que assegurem a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e co-responsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos. (SARLET, 2002,p.62)

Diante do exposto, entende-se que o autor supramencionado, está em consonância com os ministros, pois o direito à moradia é agasalhado pelo princípio da dignidade da pessoa, ao passo que a dignidade estar atrela ao mínimo possível para se viver.

Conforme o descrito filiou-me a corrente minoritária, Eros, Brito e Celso, ao passo que a súmula 549 do Superior Tribunal de Justiça, não teve a devida acuidade de observar os princípios e direitos, ora já mencionados. Desta forma, denota-se que a súmula está em desarmonia com artigo 3º, inciso VII da lei do bem que versa sobre a impenhorabilidade do bem de família do afiançado, ao ponto de colocá-lo em pé de desigualdade frente ao locatário.

Desta forma é salutar expressar o posicionamento do Tribunal de Justiça de Sergipe:

TJ-SE - AGRAVO DE INSTRUMENTO ai 2009208191 se (TJ-SE) Ementa: Agravo de Instrumento - Impugnação ao cumprimento de sentença - bem de família do fiador de Contrato de Locação - Impenhorabilidade - dignidade da pessoa humana e isonomia - violação pelo inciso vii do artigo 3º da lei 8.009

/90, acrescido pelo artigo 82 da lei 8.245 /91 - inconstitucionalidade - inexistência de súmula vinculante do STF em sentido contrário - controle difuso realizado pelo pleno do tribunal de justiça de Sergipe no incidente de inconstitucionalidade 0003/2008 - necessidade de comprovação de que o imóvel penhorado preenche os requisitos da lei 8.009 /90 – recurso parcialmente provido. Decisão .unânime.

Sendo assim, conforme a decisão acertada do Tribunal de Justiça de Sergipe, é necessário pensarmos entorno das decisões tomadas pelas instâncias superiores, pois estas poderão ir de frente aos princípios inerentes a Lei Maior. Desta forma, é mister ressaltar que o presente trabalho tem o objetivo de fazermos pensar, e jamais desconfigurar os posicionamentos superiores.

5. Conclusão

Tendo em vista os aspectos observados, o presente texto buscou apresentar as nuances em torno da impenhorabilidade do bem de família prevista na lei 8.009/90, que se reporta ao afiançado do no contrato de locação, além de externar conceito do contrato de fiança, o surgimento do bem de família, bem a como os princípios que norteiam o direito contratual

Assim sendo, este assunto gerou debates no mundo jurídico, ao passo que foi colocado alguns posicionamentos, inerente a constitucionalidade ou não, por conseguinte desencadeou o RE407.688 – SP, ascendendo a divergência entre os ministros do Supremo Tribunal Federal, que por voto da maioria, considerou constitucional o disposto.

Em virtude desse embate, emergiu-se a súmula 549 do Superior Tribunal, que versa sobre a possibilidade da penhora da bem família fiador locatício. Assim sendo surgiu uma indagação com relação à discrepância quanto ao locatário e o fiador, onde este pode ter seu único imóvel tomado, em caso de uma execução, o que não ocorre com afiançado, pois o seu fica fora se porventura este venha a cometer o inadimplemento, haja vista, o fiador não terá o direito de regresso.

A função social do contrato foi por sua vez colocada, pois conforme este princípio, deve existir paridade na relação contratual, cuja finalidade está relacionada ao fator social e no próprio contrato, objetivando assim que as partes ajam com honestidade um para com o outra.

Assim como, o bem família com o seu surgimento no Texas, mediante o instituto do *homestead*, que influenciou ordenamento jurídico brasileiro, no qual o objetivo era de protege a celular mãe que é família, possibilitando o mínimo de uma vida digna.

Neste tom, externa-se o questionamento entre o contrato principal e o acessório, ao passo que este só existe com a presença do outro. Para tanto, não é o que ocorre no caso de uma execução no contrato de locação, pois primeiro executa o acessório, antes do principal.

E com essas nuances, o mercado de imóveis tem crescido com o passar do tempo, e com isso, gerando lucros cada vez mais para os administradores de

imobiliária, porém deve-se ressaltar que com o acréscimo do inciso VII do artigo 3º da lei do bem de família, pelo artigo 82 da lei do 8.245/91, fragilizou a proteção família, assim como o direito à moradia, institutos esses resguardados pela Constituição Federal de 1988, além de tocar nos princípios constitucionais da isonomia e a dignidade da pessoa humana.

Diante do exposto o entendimento do Supremo Tribunal Federal, e Superior Tribunal de Justiça mediante a súmula 549, mitiga os princípios contratuais, ao ponto de deixar de lado a essencialidade da pessoa humana, que coloca a proteção do o bem de família acima do amparo a propriedade. Ou sejam, não é apenas o valor econômico que se cumpre quando há a alienação ou a execução de um bem de família em um contrato.

Junto consigo traz uma história de uma família, de um indivíduo e seus parentes. O bem de família carrega em sua essência todas as lembranças e lutas que foram necessárias para alcança-lo e que o tornam muito mais do que um bem material.

Portanto, as instâncias superiores devem terem acuidade com as tomadas de decisões, para que assim não se venha causar dano e cecear direito explícitos na Constituição Federal de 1988.

REFERÊNCIA

ALBERTON, Genacéia da Silva. **Impenhorabilidade de Bem Imóvel Residencial do Fiador**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 60.

ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 117

AMARAL, Francisco. **Direito Civil- Introdução**. 3ª ed. Rio de Janeiro. Renovar, 2000, p. 327.

AYER, Rosimeire Ravazi. Lei 8.009 de 29 de março de 1990 e a súmula 205 do STJ. **Pensar o Direito**, São Paulo, n. 2. p. 1-90, Jan./Dez. 2005.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de Família**: com comentários à lei 8.009/90. 5ª ed, ampliada e atualizada com o Novo Código Civil Brasileiro. São Paulo: Revista dos tribunais, 2002, p. 27-28;98.

_____. Alvaro Villaça .**Bem de Família**. São Paulo, Bushatsky, 1974,p.34

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Edição histórica. 7ª Tiragem. Rio de Janeiro: Rio, 1975, v. 1, p. 310.

BRASIL. **Decreto-lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943**. Brasília: Presidência da República do Brasil, 1943. Disponível:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del5452.htm>. Acesso em: 01 out. 2017.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil de 2002. Disponível:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 01 out. 2017.

_____. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 01 out 2017.

_____. **Lei nº 3.071 de 01 de Janeiro de 1916**. Código Civil de 1916. Disponível:<<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11488868/artigo-70-da-lei-n-3071-de-01-de-janeiro-de-1916>>. Acesso em: 01 out. 2017.

_____. **Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988**. Constituição Federal de 1988. Disponível:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 01 out. 2017.

_____. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Lei do bem de família. Disponível:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm>. Acesso em: 01 out. 2017.

_____. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Código de Defesa do Consumidor. Disponível: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>. Acesso : 01 out. 2017

_____. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário 407.688-8 São Paulo. Disponível: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=4933200>>. Acesso em: 01 out. 2017.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil 3: Contratos.** 5ª ed. São Paulo : Saraiva, 2012, p. 63-64.

DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de Direito Processual Civil.** vol 5: Execução. 7ª ed. revista, ampliada e atualizada. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 801-802-816.

DINIZ, Maria Helena. **Curso De Direito Civil Brasileiro,** vol. 5. 17ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 192.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Contratos** – Teoria Geral e Contratos em Espécie. vol. 4. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 238-239-253-305-560-810-811.

_____. Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil Famílias.** 7ª edição. São Paulo: Atlas, 2015, p. 810.

FIUZA, César. **Direito Civil-** Curso Completo. 18ª ed revisado atualizado e ampliado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 301- 451-452.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil, volume IV:** contratos, tomo 2: contratos em espécie. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil,** volume IV: contratos, tomo 1: teoria geral. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 163;123.

_____. Pablo Stolze; PAMPLONA, Rodolfo Filho. **Manual de Direito Civil,** volume único. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 390-1227-1228-1229-1230.

_____. Pablo Stolze; RODOLFO, Pamplona Filho. **Novo curso de direito civil: Contratos:** teoria geral. vol. 4. 8ª ed revista atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 67-40-42-49.

GOMES, Orlando. **Contratos.** 26ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 24-38-88-332-342.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais.** Vol. 3. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 68-161-162-163-176.

_____. Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais.** 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 115-547-548-549.

_____. Carlos Roberto. **Direito Civil Esquematizado**, vol.1. 3ª ed. revista e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2013, p.80, 560, 985.

_____. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito de Família**. 8º ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 581-589.

HORA NETO, João. **O bem de família, a fiança locatícia e o direito à moradia**. Revista de Direito Privado, São Paulo, ano 6, n. 29, p. 19-20-23-30-31, jan./ mar. 2006.

MARTINS, Almeida Apolo; Gomes, Francisco José Dias. **Bem de Família e sua tutela**. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/revista/index.php/ETIC/article/viewFile/3451/3207>. Acesso em: 29 set. 2017.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 17ª ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p .451.

MONTENEGRO FILHO, Misael. **Curso de Direito Processual Civil**: de acordo com o novo CPC. 12ª. ed. reformada e atualizada. São Paulo: Atlas, 2016, p. 790-791.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Contratos**, vol. 3. 8ª ed revisado atualizado e ampliado. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 35-40-543-547-622.

NUNES, Hélio da Silva, **Bem de Família e sua evolução Jurisprudencial**. vol. 785. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p. 01.

RAUBER, Eduarda María, **Penhora do bem de Família do Fiador**. Belo Horizonte: Revista Fórum de Direito, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 05-06-23-62-63-64-80-82-87-104-434.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da Pessoa Humana e direitos fundamentais na constituição federal de 1988**. 2º ed, revista e ampliada. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2002, p. 62.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 37º ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros. 2014. p.225. Disponível em:<<http://docs12.minhateca.com.br/778347028,> BR,0,0,Curso-de-direito-constitucional-positivo---Jos%C3%A9-Afonso-da-Silva-2014.pdf

SOUZA, Sergio Iglesias Nunes de. **Direito à Moradia e de Habitação: Análise Comparativa e suas Implicações Teóricas e Práticas com os Direitos da Personalidade**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

SOUZA. Sergio Iglesias Nunes de. **Exclusão do Imóvel do Fiador da Penhora e o Direito à Moradia**. Diferenças ontológicas de fiança e caução na lei 8.245/1991. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 40.

TARTUCE, Flávio. Direito civil. **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**, vol.3. 12ªed revista atualizada e ampliada. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 74.

THEODOR JÚNIOR, Humberto. **Curso De Direito Processual Civil: Processo De Execução e Processo Cautelar**. 28ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 12-13.

VASCONCELOS, Rita de Cássia Corrêa de. **A Impenhorabilidade do Bem de Família**. Editora Revista dos Tribunais, 2002. p. 74.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil Família**. 17ª ed.São Paulo : Atlas, 2017, p.547.

_____. Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 356.

_____. Sílvio de Salvo. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. Vol. 2. 13ª ed.São Paulo : Atlas, 2013, p. 391-426.

ZILVETI, Ana Marta. **Novas Tendências do Bem de Família**. São Paulo: Quartier Latin, 2006, p. 262.