

A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

IMPENHORABILITY OF THE FAMILY OF FACILITY IN THE COMMERCIAL LEASE AGREEMENT

GABRIEL ANTÔNIO TELES JÚNIOR¹
LUANE SILVA NASCIMENTO²

RESUMO

O presente trabalho aborda a impenhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação comercial ressaltando fatores sob a égide do direito civil e constitucional. A pesquisa visa analisar os fundamentos jurídicos que embasam a impenhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação comercial de acordo com as exceções da Lei 8.009/90, bem como identificar qual parte recairá o ônus contratual adquirido. Em um primeiro momento se abordará acerca dos aspectos gerais sobre o bem de família demonstrando seu histórico, conceito, espécies e posicionamentos jurisprudenciais sobre o tema. Posteriormente, será analisado o contrato de locação aprofundando-se na Lei do Inquilinato, nos tipos e requisitos do referido contrato. Por último, no terceiro capítulo, será retratada a impenhorabilidade do bem de família do fiador dado em garantia no contrato de locação comercial, abordando os direitos, deveres e garantias do fiador, bem como as hipóteses em que são permitidas a penhora. Questiona-se a impenhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação comercial pode causar insegurança jurídica na relação contratual, outrossim se o inciso VII, do artigo 3º, da Lei nº. 8.009/90 tem aplicabilidade nessa modalidade de contrato, em razão da impenhorabilidade do bem de família do fiador e, por último, se a Lei 8.009/90 ao distinguir o tipo de contrato de locação que tem como garantia a fiança, torna essa modalidade comercial inviável para o locador. A pesquisa foi realizada por meio de pesquisas bibliográficas e fontes jurídicas, com o fim de entender e compreender os julgamentos atuais e aplicações dos princípios constitucionais.

PALAVRAS-CHAVE: Fiador. Contrato de Locação. Impenhorabilidade. Locação Comercial.

ABSTRACT

The present work addresses the attachment of the guarantor's family good in the commercial lease agreement emphasizing factors under the aegis of civil and constitutional law. The research aims to analyze the legal grounds underpinning the attachment of the guarantor's family good in the commercial lease agreement in accordance with the exceptions of Law 8,009/90, as well as to identify which party will fall the contractual burden acquired. At first, it will approach the general aspects of the family good demonstrating its history, concept, species and jurisprudential positions on the subject. Subsequently, the lease agreement will be analyzed by deepening the Inquilinate Law, in the types and requirements of that contract. Finally, in the third chapter, the attachment of the guarantor's family good given under warranty in the commercial rental contract will be portrayed, addressing the guarantor's rights, duties and guarantees, as well as the hypotheses in which attachment is allowed. The attachment of the guarantor's family good in the commercial lease agreement is questioned may cause legal uncertainty in the contractual relationship, but if item VII, article 3 of Law No. 8.009/90 has applicability in that contract modality, due to the impenhorability of the guarantor's family good and, finally, if Law 8.009/90 distinguishes the type of lease contract that has bail as collateral, makes this commercial modality unfeasible for the lessor. The research was carried out through bibliographic research and legal sources, in order to understand and understand current judgments and applications of constitutional principles.

KEYWORDS: Guarantor. Lease agreement. Impendability. Commercial Leasing.

¹Estudante do Curso de Direito na Faculdade Evangélica Raízes. Anápolis, Goiás, Brasil. E-mail: gabriel_let@hotmail.com

² Mestre em Ciências Jurídico-Políticas com menção em Direito Constitucional pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Portugal (2014). Especialista em Direito Civil e Processo Civil pelo Centro Universitário de Anápolis (UniEVANGÉLICA). Anápolis, Goiás, Brasil e professora da Faculdade Evangélica Raízes. Anápolis, Goiás, Brasil. E-mail: luanesnascimento@sn@gmail.com.

INTRODUÇÃO

A impenhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação comercial está prevista no ramo do Direito Civil e Constitucional. Neste sentido, o instituto visa abranger a responsabilidade contratual do fiador no tocante ao descumprimento da obrigação por parte do devedor principal.

A pesquisa tem como finalidade analisar os fundamentos jurídicos que fundamentam a impenhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação comercial de acordo com as exceções previstas da Lei 8.009/90, bem como identificar a qual parte no contrato recairá o ônus contratual adquirido.

O presente trabalho aborda a visão de diversos autores sobre os contratos, bem como a respeito das responsabilidades inerentes ao compromisso, visto que cada parte responderá pela sua obrigação assumida.

Em um primeiro momento serão abordados os aspectos gerais sobre o bem de família com a demonstração de seu histórico, conceito, espécies e posicionamentos jurisprudenciais sobre o tema. Posteriormente, será analisado o contrato de locação, aprofundando-se na Lei do Inquilinato, nos tipos e requisitos do referido contrato. Por último, no terceiro capítulo, se mencionará acerca da impenhorabilidade do bem de família do fiador dado em garantia no contrato de locação comercial, abordando os direitos, deveres e garantias do fiador, e ainda, as hipóteses em que são permitidas a penhora.

Ressalta-se o questionamento sobre a impenhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação comercial e se esta pode causar insegurança jurídica na relação contratual, se o inciso VII, do artigo 3º, da Lei nº. 8.009/90 tem aplicabilidade nessa modalidade de contrato, visto a impenhorabilidade do bem de família do fiador e, por último, se a Lei 8.009/90 ao não fazer a distinção do tipo de contrato de locação que tem como garantia a fiança, torna essa modalidade comercial inviável para o locador.

A pesquisa foi realizada por meio de pesquisa bibliográfica qualitativa demonstrando os efeitos jurídicos ao fiador em relação ao contrato de locação, de modo a proporcionar um estudo com diversos entendimentos acerca do tema buscando, assim, entender e compreender os julgamentos atuais e aplicações dos princípios constitucionais.

1. ASPECTOS GERAIS SOBRE O BEM DE FAMÍLIA: HISTÓRICO E CONCEITO

Com sua origem histórica no Direito norte-americano, o instituto do bem de família desencadeou-se diante de uma crise econômica entre os anos de 1837 e 1839, ocasião em que houve inúmeras falências no país dando origem, então, a edição da Lei Texana de 1839 que consagrou a impenhorabilidade da pequena propriedade sob a condição de sua destinação à residência do devedor (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2018).

No Brasil, a primeira proposta do projeto de Código Civil não tratava do bem de família. Com isso, somente em 1912 entrou no debate a inserção do tema naquele diploma que resultou a sua previsão legal nos artigos 70 a 73 do Código Civil de 1916 (DUTRA; ANDRADE, 2017).

De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2018, p. 396) “essa previsão legal de bem de família reinou absoluta como a única disciplina sobre o tema por vários anos, mais precisamente até o advento da Lei n. 8009/90”, que dispõe especificamente sobre a impenhorabilidade do bem de família.

A Lei 8.009 de 29 de março de 1990 trata o bem de família como “impenhorável e isento por dívida de naturezas 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” (BRASIL, *online*).

Porém, a mesma lei citada, em seu Art. 3º, inciso VII, torna possível a penhora do bem de família do fiador quando se refere ao cumprimento de obrigação expressa em contrato de locação. Além disso, há entendimento sedimentado no âmbito do STJ que estabelece que “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação (REsp 1.363.368)” (Súmula 549, 2014, *online*).

Assim, o bem de família é compreendido como o instituto que visa resguardar o bem jurídico em benefício do devedor preservando, assim, o mínimo patrimonial para uma vida honrada, tendo como a principal função a proteção ao direito constitucional de moradia (GAGLIANO, PAMPLONA FILHO, 2018).

Na esteira de Álvaro Vilaça de Azevedo o bem de família “é um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde a mesma se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos

completem sua maioria” (2002, p. 93 *apud* ROSSETO e MARCHERI, 2014, *online*).

Este instituto está diretamente relacionado ao direito fundamental à moradia, o qual Souza (2004, p. 157, *apud* DIAS, 2015, p. 361) conceitua como sendo “considerado um dos direitos da personalidade inerente à pessoa humana, quer como pressuposto do direito à integridade física, quer como elemento da estrutura moral da pessoa”.

A proteção ao bem de família visa garantir a cada indivíduo um teto para residir reconhecendo que é um instrumento de proteção à pessoa, mesmo que não tenha família e/ou more sozinho (DIAS, 2015).

Nesse diapasão, ressalta Marcacini (2012, p. 35, *apud* PEREIRA, 2014, *online*):

Diversamente do que se observou em legislações passadas, em que disposições sobre a impenhorabilidade constituíam homenagens ou privilégios de pessoas já bem posicionadas na escala social, pode-se dizer a moderna lista dos bens impenhoráveis tem um outro significado político: representa os haveres mínimos para que o ser humano possa viver com dignidade em nossa sociedade, dos quais não poderá ser despossuído nem mesmo para o pagamento de suas dívidas.

Destaca-se que o enfoque do instituto não deve estabelecer exclusivamente a proteção sobre uma ou outra entidade familiar e nem proteger o fiador e sua família, visa principalmente garantir o mínimo possível para uma vida digna, uma vez que a penhorabilidade do único bem de família impossibilitaria uma convivência familiar estável (VASCONCELOS, 2002, p. 163, *apud* DIAS, 2015).

A normatização do instituto bem de família busca estabelecer a proteção jurídica necessária para manter a estruturação da entidade familiar, ressaltando a importância de resguardar o único bem perante as dívidas adquiridas, em que a parte ficou impossibilitada financeiramente de cumprir o contrato firmado. Além do conceito do bem de família, torna-se importante compreender quais são as espécies existentes do instituto estudado.

1.1. Espécies do bem de família

Atualmente, o Código Civil de 2002 estabelece em seu artigo 1.711, *caput* que:

Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir o bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

Com isso, vislumbra-se que o próprio Código determina o respeito as regras estabelecidas pela lei 8.009/90, que trata especificamente sobre a impenhorabilidade do bem de família.

No mesmo sentido, Dias (2015, p. 364) dispõe que pela previsão do parágrafo único do art. 1.711 do Código Civil/2002 que:

Também outras pessoas têm a possibilidade de instituir o bem de família a favor de terceiros, por meio de testamento ou doação. É necessária, no entanto, a expressa aceitação dos beneficiários. A necessidade da concordância decorre do fato de o bem se destinar ao domicílio familiar, ou seja, quem recebe um imóvel como bem de família precisa morar nele.

O artigo 1.711, do Código Civil estabelece a instituição do bem de família voluntário, que é aquele constituído por ato de vontade livre do casal, bem como da entidade familiar, no qual será estabelecido por meio de registro público com averbação na certidão de matrícula do imóvel nas hipóteses em que o patrimônio remanescente seja suficiente para satisfazer débitos anteriores (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2018).

Para melhor entendimento, destaca-se que a entidade familiar é aquela estabelecida na união estável entre o homem e a mulher em convivência pública e duradoura, com o intuito de constituir uma família, conforme o artigo 1.723 do atual Código Civil, que recebe toda a assistência do Estado. É o que preceitua o artigo 226 da Constituição Federal.

Ainda, segundo Canezin (2008, p. 243, *apud*, DIAS, 2015, p. 363):

O Código Civil injustificadamente regula tão só a constituição voluntária de um bem como de família. Autoriza os cônjuges, companheiros e até terceiros a destinarem um imóvel (e os imóveis que o guarnecem e até as rendas para sua manutenção) para servir de moradia a uma entidade familiar, ficando esses bens isentos de execução por dívidas.

Complementarmente, Dias (2015, p. 364) ressalta que “instituído o bem de família, deixa o imóvel de responder pelas dívidas do devedor. O bem fica livre de dívidas futuras, não das dívidas pretéritas. Isso porque a impenhorabilidade não tem efeito retroativo”.

No que tange à sua extinção, o bem de família voluntário obriga o usufrutuário a residir no imóvel, logo, o bem constituído se torna impenhorável e inalienável, desse modo, o não cumprimento dessa norma fundamental poderá acarretar a perda dessa característica ficando, então, o bem desprotegido e vulnerável a saldar dívidas de seus proprietários. Contudo, existem outras possibilidades de extinção do bem de família que serão abordadas a seguir (DIAS, 2015).

Ressalte-se que na hipótese de dívida condominial derivada do próprio bem de família, na visão de Azevedo (2010, p. 249, *apud* DIAS, 2015, p. 366) “a obrigação de pagar as despesas condominiais é de todos os condôminos, e livrar o bem de família levaria um condômino a se locupletar à custa dos outros”, assim, o não pagamento das despesas condominiais pode ocasionar a relativização da proteção do bem de família, vez que o imóvel poderá ser penhorado para saldar a referida dívida. É o que prevê o artigo 1.336 inciso I com o 1.715 do Código Civil atual.

Além disso, pela dicção do art. 1.721 do Código Civil vigente, tratando-se de dissolução da sociedade conjugal o bem de família será extinto, outrossim, nos casos de morte de um dos cônjuges. Destarte, o sobrevivente poderá requerer a extinção do bem de família, desde que seja o único bem do casal. Ainda nesse sentido, Dias (2015, p. 366) assevera o seguinte:

Diz a lei que os efeitos da instituição do bem de família permanecem enquanto viver um dos cônjuges. Apesar do cochilo do legislador, também o companheiro sobrevivente faz jus ao mesmo benefício. No caso de falecimento de ambos os cônjuges ou dos conviventes, havendo filhos menores, a impenhorabilidade persiste, passando a sua administração ao filho mais velho. Injustificável, para não dizer inconstitucional, o privilégio à primogenitura. O que cabe é deferir a administração a um dos filhos maiores. Sendo todos menores, a administração deve passar ao tutor.

Além das hipóteses supramencionadas, a extinção do bem de família dar-se-á “em caráter definitivo, se sobrevier a morte de ambos os cônjuges, dos companheiros ou do cabeça da família monoparental, e os filhos atingirem a maioria, desde que não estejam sob curatela” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2018, p. 431).

Ao contrário do bem de família voluntário disposto nas linhas volvidas acima, o bem de família involuntário ou legal não está expresso no Código Civil, vez que foi regulamentado pela Lei 8.009/1990.

Essa lei tem origem na Medida Provisória nº 143, de 08/03/1990 que foi convertida em lei no intuito de regulamentar, de modo geral, tanto o bem de família voluntário quanto o involuntário ou legal. Ela foi publicada em decorrência da ordem pública visando a proteção da família, independentemente de ato constitutivo ou averbação no registro de imóveis (HORA NETO, 2006).

Desta forma, com a conversão da MP 143/1990 na Lei 8.009/90 e o reconhecimento do bem de família involuntário/legal não extinguiu o instituto do bem de família voluntário previsto no Código Civil, bem como sua instituição por meio de escritura pública, por testamento, bem como pela entidade familiar.

Ressalte-se que a proteção do bem familiar involuntário ou legal é imediata, ao passo que advém da própria lei sendo desnecessária a instituição em cartório e registro público (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2018).

Desse modo, essa espécie de bem de família é considerada legal, pois independe da declaração de vontade específica do proprietário-devedor, motivo pelo qual não é possível mitigar sua natureza para dação em garantia em prol dos seus credores. Logo, mesmo que haja inadimplência não será possível buscar em juízo a expropriação patrimonial do imóvel em que o devedor reside (COELHO, 2012).

Impende destacar, todavia, que “a proteção conferida pela Lei não visa assegurar ao executado a manutenção do seu padrão de vida, mas sim, garantir ao referido o necessário para fazer frente às necessidades comuns e inerentes a um médio padrão de vida” (AMARAL, 2007, p. 76).

Assim, a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida pela Lei nº 8.009/1990 não deve resguardar suntuosas propriedades em que resida o devedor, que poderá alojar-se em local de menor valor juntamente com sua família e, dessa

forma, se o devedor possuir mais de um imóvel, a impenhorabilidade resguardará a proteção somente daquele de menor valor.

Insta salientar que a impenhorabilidade do bem de família prevista na Lei 8.009/90, de acordo com o entendimento Araújo Júnior (2006, p. 100) “compreende o imóvel sobre qual assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, os móveis que guarnecem a casa, desde que quitados”.

1.2. Posicionamentos jurisprudenciais acerca do bem de família

No que diz respeito ao instituto do bem de família depreende-se do entendimento da Desembargadora Relatora Sandra Fonseca do TJ-MG, quando do julgamento do Recurso de Apelação nº 10035130160704001, publicado na data 01/12/2017, que:

Havendo prova de que o bem penhorado preenche os requisitos do art. 1º da Lei 8.009/90, mister se faz o reconhecimento de sua impenhorabilidade, valorizando-se assim, os princípios constitucionais que inspiram a Lei 8.009/90: o direito à moradia, a dignidade da pessoa humana e a proteção à entidade familiar. Demonstrada a qualidade de bem de família, incabível a constrição judicial, na forma do art. 1º, da Lei 8.009/90 (TJ-MG, 2017, *online*) (MINAS GERAIS, 2017).

De igual sorte, em consonância com o voto do Ministro Relator Napoleão Nunes Maia Filho no julgamento do Recurso de Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 2013/0338091-0, publicado em 15/04/2019, decidiu que “em se tratando de único bem de família, o imóvel familiar é revestido de impenhorabilidade absoluta, consoante a Lei 8.009/1990, tendo em vista a proteção à moradia conferida pela CF” (STJ, 2019, *online*). É o que se constata pela leitura do excerto abaixo transcrito:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE CONFIGURADA. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DA DECISÃO RECORRIDA. SÚMULA 284/STF. ADEMAIS, O ACÓRDÃO RECORRIDO, TAL COMO DECIDIDO ANTERIORMENTE, ESTÁ EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DO STJ. AO CONFERIR A IMPENHORABILIDADE

ABSOLUTA, EM OBSERVÂNCIA À PROTEÇÃO À MORADIA CONFERIDA PELA CF (LEI 8.009/1990). AGRAVO REGIMENTAL DO ESTADO DO MATO GROSSO NÃO CONHECIDO. 1. A parte ora agravante lançou razões recursais dissociadas e incompletas dos fundamentos lançados na decisão que visa a desconstituir (incidência da Súmula 83/STJ e necessidade de revolvimento de provas quanto à alegada penhorabilidade do bem); ao revés, tratou tão somente de defender que o Tribunal a quo não se pronunciou corretamente, a violar frontalmente o art. 535 caput e inciso II do CPC, conforme demonstrado, tese sequer defendida nas razões do Apelo Nobre, ou mesmo na instância de origem, e mesmo nem poderia, porquanto a instância de origem não foi provocada a respeito de eventual ofensa à referida norma. 2. Como é sabido e apregoadado na jurisprudência desta Corte, a veiculação de razões recursais dissociadas do fundamento da decisão impugnada autoriza a aplicação da Súmula 284/STF. 3. Ademais, constata-se que o mérito da controvérsia foi decidido pela Corte de origem em consonância com a orientação do STJ, de que, em se tratando de único bem de família, o imóvel familiar é revestido de impenhorabilidade absoluta, consoante a Lei 8.009/1990, tendo em vista a proteção à moradia conferida pela CF. 4. Agravo Regimental do ESTADO DO MATO GROSSO não conhecido (REsp nº 2013/0338091-0, D.J: 15/04/2019, Rel. Napoleão Nunes Maia Filho).

Verifica-se, assim, que o devedor além de comprovar ser seu único bem de família, deve, ainda, demonstrar que é utilizado como moradia da entidade familiar, em conformidade com o posicionamento do Desembargador Relator Leobino Valente Chaves do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás quando do julgamento do Recurso Apelação Cível nº 5480930.40.2018.8.09.0051 (2019, *online*), publicado em 13/05/2019, entendendo que:

[...] 1. Para se alcançar a intangibilidade do imóvel como bem de família é necessária, consoante extrai-se do art. 5º da Lei n. 8.009/1990, a prova de que se trata do único bem imóvel a compor o patrimônio do executado e destinar-se à moradia. 2. Havendo, no caso, prova de que o imóvel penhorado é utilizado como residência da unidade familiar e único bem de propriedade do devedor/executado, imperioso o reconhecimento da sua intangibilidade. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. NATUREZA IMPENHORÁVEL DO BEM DE FAMÍLIA. COMPROVAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO) (GOIÁS, 2019).

Ainda nesse sentido, o ônus de provar a impenhorabilidade do imóvel constituído como bem de família, segundo a Desembargadora Relatora Elizabeth Maria da Silva no julgamento de Apelação Cível nº 5291652-88.2016.8.09.0051 (2019,

online) é de quem invocar a impenhorabilidade, ou seja, “a comprovação de que o bem penhorado constitui único imóvel residencial próprio do casal avalista, assim como de que ali estabelecem moradia familiar, cabe a quem invocar a impenhorabilidade” (GOIÁS, 2019).

Desta forma, buscando proteger o bem de família de possíveis penhoras, nota-se que deve ser comprovado que este se destinara exclusivamente para a moradia familiar, uma vez que a Constituição Federal garante o direito à moradia, que é um dos princípios que inspiram a criação da Lei 8.009/90 que trata da impenhorabilidade do único bem de família, tornando-o totalmente impenhorável.

Existem espécies de contratos que tornam impenhoráveis o único bem de família, tendo como garantia a fiança locatícia, que serão abordados em sequência, dando enfoque principal ao contrato de locação comercial e residencial.

2. CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os negócios jurídicos podem ser atos unilaterais, bilaterais e plurilaterais. Quando se tratar da manifestação de vontade que dependa de duas ou mais pessoas têm-se um contrato que, nas palavras de Azevedo (2002, p. 21) pode ser visto “como manifestação de duas ou mais vontades, objetivando criar, regulamentar, alterar e extinguir uma relação jurídica (direitos e obrigações) de caráter patrimonial”.

Em contratos como o de locação, o negócio jurídico tem como finalidade a sua função social, motivo pela qual prevalecerão matérias que disseminam a boa-fé, o interesse público e o equilíbrio entre as partes. Assim, o contrato se torna lei entre as partes fazendo referência ao *pacta sunt servanda* e resguardando o consensualismo, ou seja, o consentimento de ambas as partes (DINIZ, 2003).

Venosa (2010, p. 37), na sua obra clássica, aponta os aspectos referentes ao contrato de locação, senão vejamos:

O contrato de locação é bilateral, oneroso, comutativo, típico, geralmente consensual, não formal e de trato sucessivo. É bilateral em razão dele se originarem as obrigações para ambas as partes, visto que ambos contratantes têm obrigações e deveres. Oneroso, porque não há locação gratuita, haja vista que, se houvesse, estaria caracterizando não um contrato de locação, mas sim de comodato. Ademais, no contrato locatício, a carga contratual está repartida entre as partes, muito embora nem sempre em igual nível. O contrato também se define como comutativo em virtude das prestações das

partes contratantes serem de plano conhecidas. É típico porque é a forma contratual plenamente disciplinada em lei. Além disso, ainda em relação a sua conceituação, em sua origem, é consensual, em razão de se perfazer pelo simples consentimento das partes, seja formal ou não. Ainda, cumpre dizer que não dependendo de forma preestabelecida, é contrato não formal.

Assim, o contrato de locação funciona como um instrumento jurídico bilateral em que o locador se compromete a dar o uso e gozo da coisa garantindo sua utilização mansa e pacífica, enquanto o locatário se obriga a pagar o aluguel convencionado, zelando pelo bom uso da coisa locada (DINIZ, 2003).

2.1. A Lei do Inquilinato

O Inquilinato é regulado pela Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 e respectivas alterações, como aquelas introduzidas pela Lei nº 12.112 de 9 de dezembro de 2009. Esta Lei trouxe mudanças visíveis em onze artigos da Lei do Inquilinato que abordavam temas tanto para o locatário quanto para o locador.

Atrás apenas do contrato de compra e venda, o contrato de locação é muito utilizado no dia a dia servindo para locações de veículos, filmes, mesas, cadeiras, roupas, salão de festas e, principalmente, moradia e estabelecimentos comerciais, o que demonstra seu caráter econômico e social (DINIZ, 2003).

O Código Civil não dispõe sobre as locações prediais ficando essa subordinada apenas à Lei do Inquilinato. Entretanto, o Código Civil aborda acerca de locações de coisas, vagas de garagem, apartamentos, hotéis, entre outros. Já as locações de imóveis de propriedade da União, Estados, Municípios, autarquias e fundações públicas ficam a cargo do Direito Administrativo, conforme previsto no Art. 1º da Lei do Inquilinato, *in verbis*:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;

4. em *apart-hotéis*, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
- b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades; (BRASIL,1991).

A Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991, *online*) “dispõe sobre as locações dos imóveis e os procedimentos a elas pertencentes” sendo necessário entender que se trata de imóvel ou prédio urbano com a finalidade de abordar a Lei de forma aprofundada e suas especificidades do negócio jurídico.

Segundo Diniz (2006, p. 14), os termos “imóvel” e “prédio” podem ser vistos como sinônimos, uma vez que em romano *predium* era a denominação dada para os imóveis construídos. Já no que se refere ao termo urbano, segundo Venosa (2004, p. 379), “trata-se da destinação e não de acordo com sua localização. Ainda que situado em área rural, mas destinado à moradia ou ao comércio, o imóvel deve ser considerado urbano para fins de locação e do direito que a rege”.

Sob essa perspectiva, Rizzardo (2009, p. 486) destrincha acerca do termo imóvel urbano ao descrever que:

De acordo com o rigoroso sentido técnico-jurídico da expressão “prédio urbano”, este assim se denomina não por encontrar-se na zona urbana ou suburbana dos municípios, mas porque se destina a fins mais compatíveis com a vida urbana. Assim, não apenas os prédios residenciais localizados nas zonas urbanas e suburbanas dos municípios são considerados prédios urbanos, mas também todos os que, embora não se destinem à residência das pessoas nem se localizem naquelas zonas, são também prédios urbanos, levando em conta suas finalidades são mais compatíveis com a vida e as necessidades urbanas, como são os prédios comerciais e industriais, os utilizados por hotéis, motéis, clubes recreativos e esportivos, armazéns, escritórios, oficinas etc.

A Lei do Inquilinato dispõe ainda sobre a sublocação (que visa a responsabilidade subsidiária do sublocatário perante o locador), garantias locatícias, formas de extinção contratual (por mútuo acordo, em decorrência de infração legal ou contratual, em decorrência de falta de pagamentos e para realizar reparações urgentes determinadas pelo Poder Público) (BRASIL, 1991).

Outros temas abordados na referida lei se referem ao direito de preferência (que garante ao locatário o direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento), os tipos

de locações de imóveis urbanos, procedimentos e ações específicas (despejo, consignação de aluguel, revisional de aluguel e renovatória) (BRASIL, 1991).

Desse modo, o contrato de locação de imóvel urbano apresenta as mesmas características que os contratos de locação, porém, enquanto esta é regida pelo Código Civil, aquela se rege por uma lei especial, é dizer, pela Lei do Inquilinato e tem por objeto contratual um imóvel urbano.

2.2. Requisitos do contrato de locação residencial e comercial

No contrato de locação o locador dispõe ao locatário a posse direta de imóvel destinando, assim, sua residência familiar ou estabelecimento comercial mediante pagamento de uma remuneração, ou seja, de um aluguel, por tempo determinado. No entanto, existem alguns requisitos que devem ser observados para que o contrato seja válido, dispondo assim de três elementos básicos, quais sejam: o objeto, a remuneração e o tempo.

No que tange ao objeto, este faz referência ao imóvel a ser alugado não importando sua localização geográfica, mas sim, sua destinação e utilização. A própria jurisprudência é contundente ao afirmar a importância da destinação e utilização como, por exemplo, os postos de gasolina ainda que localizados em zona rural se sujeitam à Lei do Inquilinato, conforme Desembargador Domingos Coelho no julgamento de Apelação Cível nº 1.0672.06.209099-4/001, que assim entende:

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - RESCISÃO DE CONTRATO – LOCAÇÃO – IMÓVEL RURAL DESTINADO A DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADE EQUESTRE E RECREAÇÃO – APLICAÇÃO DA LEI DO INQUILINATO - BENFEITORIAS - RENÚNCIA DO DIREITO DE RETENÇÃO. - Em se tratando de imóvel localizado em zona rural, mas destinado a finalidade diversa daquela estabelecida no Estatuto da Terra, é de ser aplicada a Lei do Inquilinato como norma regulamentadora da relação jurídica. - A teor do disposto no art. 35 da Lei 8245/91, salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. Consoante diversos precedentes desta Corte, é válida a cláusula firmada em contrato de locação, que prevê a renúncia, por parte do locatário, do direito de retenção ou indenização por benfeitorias, exegese do artigo 35 da Lei Federal 8.245/91. (TJMG, Ap. nº 1.0672.06.209099-4/001, Rel. Des. Domingos Coelho, DJ 16/05/2007) (MINAS GERAIS, 2007).

Assim, analisa-se a priorização da utilidade e o destino do bem ao invés da localização geográfica, prevalecendo o entendimento de doutrinadores e magistrados que, ainda que se trate de comércio, indústria, locação urbana destinada ao comércio, ao labor, e ao cultivo ou a subsistência, refere-se à interpretação teológica da Lei.

A remuneração, por sua vez, faz referência ao pagamento em razão do aluguel devendo a sua convenção, que é livre, ser arbitrada no contrato e não necessariamente ser fixada em dinheiro. Ressalte-se que o artigo 17 da Lei de Inquilinato, por sua vez, veda expressamente que o valor do aluguel seja vinculado ao salário mínimo, variação cambial ou estipulação de moeda estrangeira (VENOSA, 2010).

Por último, o contrato deverá dispor sobre o tempo devendo constar no contrato, por escrito, o prazo em que ocorrerá a sua resolução, se operará independente de notificação. Ressalta-se, que conforme previsão no artigo 47 da Lei do Inquilinato (1991), no caso de concluir o prazo estipulado (se inferior a 30 meses) e o locatário ainda permanecer no imóvel este prorrogar-se-á automaticamente por prazo indeterminado.

Por sua vez, os elementos essenciais do contrato de locação de imóvel urbano se referem a coisa, preço, consentimento, prazo e forma, a serem destrinchados mais aprofundados nos tópicos que seguem (PEREIRA, 2014).

2.2.1. Partes

Tratando-se de contrato de locação, o artigo 565 do Código Civil dispõe que “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”, (BRASIL, 2002, *online*).

Nesse contexto, destaca-se como partes o proprietário do bem, o locador, o locatário e o fiador, sendo que este último pode ou não fazer parte do contrato, o que dependerá da convenção das partes, que será abordado especificamente a seguir.

O locador é aquele quem fornece o bem a ser alugado e abre mão de seu uso e gozo em prol do locatário. Possui uma série de obrigações previstas no artigo 22 da Lei do Inquilinato, *in verbis*:

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio (BRASIL,1991).

De modo geral, as obrigações do locador se resumem em três pontos: a realização da entrega da coisa a ser locada em se tratando de uma obrigação de dar coisa certa; a manutenção da coisa garantindo sua qualidade e condições satisfatórias; e a garantia. Vale ressaltar que a não realização de um desses pontos poderá gerar a descaracterização da obrigação (VENOSA, 2014).

Ressalte-se, ainda, acerca da obrigação do locador em entregar também os acessórios que facilitam a conservação e facilitação do uso da coisa, além de manter a conservação do bem por meio de reformas, despesas, reparações e defeitos sendo, para tanto, necessário, a comunicação do locatário ao locador para que tome conhecimento do fato e providencie a recuperação deste (SOUZA, 2017).

O locatário, também conhecido como inquilino ou arrendatário, por sua vez, é aquele que irá usufruir do bem alugado efetuando o pagamento do valor do aluguel como contraprestação ao locador. Suas obrigações estão disciplinadas no artigo 23 da Lei do Inquilinato, que assim dispõe:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

- I - Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

- II - Servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- VI - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- IX - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
- X - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;
- XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio (BRASIL, 1991).

Assim, as obrigações do locatário se concentram em cuidar da coisa e pagar os alugueis convencionados respeitando o valor, local e data previamente acordados, além disso, ao término do contrato este deve entregar o bem ao locador nas mesmas condições que recebeu quando no início da locação (GAGLIANO; PAMPLONA, 2012).

Visando proporcionar maior segurança ao contrato pactuado entre o locador e o locatário existe ainda a possibilidade da inserção de garantias dentre as quais se destacam a caução, a fiança, o seguro de fiança locatícia e a cessão fiduciária de quotas de investimento, sendo vedado pela legislação a utilização de mais de um destes no mesmo contrato (BRASIL, 1991).

Em se tratando de fiança, Gagliano e Pamplona Filho esclarecem que “as partes no contrato de fiança são o credor e o fiador, ou seja, trata-se de uma estipulação pactuada entre estas duas partes e não com o devedor afiançado” (2012, p. 626).

Vale lembrar que a responsabilidade do fiador é subsidiária, haja vista que no caso de inadimplemento do inquilino o locador poderá lhe cobrar os alugueis, sendo

necessário uma série de requisitos para que a formalização possa ser exigida, conforme salienta Prates (2004, p. 45):

Para sua validade, ela deve ser formalizada, por escrito, não admitindo interpretação extensiva, de forma que o fiador só responde pelo que declarou na avença pactuada. Sua característica principal reside no fato de ser um contrato acessório, dependendo, para tanto, da existência de contrato principal, que no caso telado, seria o de locação. Via de regra, consta como cláusula do contrato de locação, nada impedindo, não obstante, seja contratada separadamente, como é o caso das cartas de fiança.

Desse modo, uma das hipóteses de extinção da fiança é no caso de morte do fiador com a transferência da obrigação para os herdeiros limitada à herança existente até o momento do falecimento. Outro ponto a ser destacado são os atos praticados pelo devedor como, por exemplo, a dilação do prazo contratual sem o consentimento do fiador (TARTUCE, 2017).

Entretanto, em relação à última hipótese mencionada, ou seja, da prorrogação do contrato sem o consentimento do fiador, o STJ possui jurisprudência consolidada no sentido de que a garantia de fiança dá início a partir da entrega das chaves e inclui também as dívidas em caso de prorrogação contratual por tempo indeterminado, em razão das alterações estabelecidas com a Lei 12.112/09.

Como exemplo de tal entendimento menciona-se os julgamentos dos dos EREsp 566.633/CE, na qual pacificou-se no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato, bem como a do Recurso Especial 1.326.557, em que o relator Ministro Luís Felipe Salomão aduz que, a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, por força da lei do inquilinato, resulta na manutenção da fiança, salvo expressa disposição contratual em contrário (BRASIL, 2012).

Assim, ainda que prorrogado o contrato de locação por prazo indeterminado, mesmo que sem a ciência do fiador, por força de Lei, salvo pactuação contrária, o contrato de fiança se prolonga automaticamente podendo ainda ocorrer a exoneração do fiador mediante notificação resilitória (TARTUCE, 2017).

2.2.2. Forma

Os contratos podem ser consensuais, solenes e reais. Os contratos consensuais se referem à maioria dos contratos, inclusive o contrato de locação. Os contratos solenes são aqueles em que a lei prescreve a forma não admitindo a contratação oral. Por último, os contratos reais são aqueles que se ultimam com a entrega da coisa feita por um contratante a outro como, por exemplo, o comodato (DINIZ, 2003).

Uma vez que a consensualidade se faz presente para que exista o contrato de locação, ou acordo com a autonomia das partes estas podem estipular e definir o contrato da forma que quiserem, não estando adstrito à determinada forma para ser válido e se concretizar.

Das possibilidades existentes um contrato de locação pode ser realizado por escrito ou de forma verbal, mediante instrumento público ou particular, com ou sem previsões de garantias em que as partes decidem sendo, portanto, o resultado de manifestação de vontade de ambas as partes (DINIZ, 2003).

Apesar de haver a liberdade das partes quanto a forma de pactuar o contrato ressalta-se a importância de que este seja realizado na forma escrita, haja vista que as provas ficam mais visíveis. Já no caso de ser um contrato verbal todos os meios de provas em direito são admitidos, inclusive testemunhas, porém, até que se prove o contrário presumir-se-á verdadeiras as alegações realizadas pelo locador, exceto no caso de dúvidas, caso em que o juiz pode entender em favor do devedor (DINIZ, 2003).

2.2.3. Prazo

O conceito de locação traz expressamente a previsão de que o contrato pode ser por tempo determinado ou não, sendo, portanto, um negócio jurídico caracterizado pela temporariedade, ou seja, não podendo ser perpétuos, sob pena de desconfigurar a locação.

A Lei do Inquilinato, em seu artigo 48, estabelece que no caso de contrato de locação para temporada o prazo estipulado não pode ser superior a 90 dias. Já nos demais casos estão sujeitos ao artigo 3º da referida Lei prevendo que “o contrato

de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos” (BRASIL, 1991).

Acerca da duração do contrato de locação, Rizzardo (2001, p. 370) manifesta seu ponto de vista ao dizer que:

A duração se manifesta de várias formas, como através de unidades de tempo (anos, meses, semanas, número de dias); mediante a designação de uma data para limite; por meio da especificação de um evento (Páscoa ou Natal); durante o tempo necessário para certa função, atividade ou temporada do ano (enquanto se prolonga a sessão do Congresso Nacional, ou se desenvolve o ano letivo, ou dura o inverno, ou transcorre o período de veraneio).

Em se tratando de contratos por prazo indeterminado, ou seja, em que as partes não estabelecem um prazo de vigência, as partes podem a qualquer momento extinguir o contrato, de forma unilateral. Entretanto, a fim de proteger o locatário, o locador possui dois modos possíveis para extinguir, quais sejam: a denúncia motivada, se o período for inferior a 30 meses, e a denúncia vazia, nos casos de períodos superiores a 5 anos (SCAVONE JUNIOR, 2009).

Assim, a locação residencial pode, com previsão no artigo 46 da Lei do Inquilinato, ter prazo igual ou superior a 30 meses, em contrato escrito, com previsão no artigo 47 da Lei do Inquilinato, prazo inferior a 30 meses, em contrato escrito ou verbal, com previsão no artigo 50, contrato para temporada com o prazo de até 90 dias e a locação ininterrupta por mais de 05 anos, caso em que se justifica a retomada do imóvel sem necessidade de denúncia motivada (LENZA, 2010).

2.2.4. Renovação

No que tange ao contrato de locação de bem imóveis destinados ao comércio existe a previsão da renovação compulsória, no qual o artigo 51 da Lei do Inquilinato prevê:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - O contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

- II - O prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
- III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos (BRASIL, 1991).

Assim, para os contratos celebrados após a publicação da Lei do Inquilinato, ou seja, do dia 20/12/1991, prorrogam-se automaticamente e será por prazo indeterminado se ultrapassar o prazo estipulado inicialmente no contrato, nos termos do artigo 77 da referida Lei.

A renovação também pode ocorrer por meio de ação renovatória, uma vez que o locatário possui o direito da renovação do contrato se cumprir os requisitos que a lei prevê, quais sejam, que o contrato a ser renovado tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado, que o prazo mínimo do contrato ou a soma dos prazos ininterruptos seja de cinco anos e que o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 anos (LENZA, 2010).

3. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR DADO EM GARANTIA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Como visto anteriormente a previsão da fiança em um contrato funciona como uma garantia a mais do credor/locador para receber a dívida, sendo bastante utilizada nos contratos de locação comercial. Por contar com a previsão legal no Código Civil Brasileiro, a presença de um fiador no contrato engloba uma série de características, deveres, direitos e garantias, inclusive da impenhorabilidade de alguns bens, abordados nos tópicos a seguir.

3.1. Contrato de fiança no contrato de locação – direitos, deveres e garantias do fiador

Segundo Diniz (2012, p. 569), a fiança é “a promessa feita por uma ou mais pessoas de satisfazer a obrigação de um devedor”. A fiança está regulamentada no Código Civil, Arts. 818 a 839, que assim assevera “pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra” (BRASIL, 2002, *online*).

Prates (2004, p. 54) aborda alguns dos requisitos para a formalização da fiança, vejamos:

Para sua validade, ela deve ser formalizada, por escrito, não admitindo interpretação extensiva, de forma que o fiador só responde pelo que declarou na avença pactuada. Sua característica principal reside no fato de ser um contrato acessório, dependendo, para tanto, da existência de contrato principal, que no caso telado, seria o de locação. Via de regra, consta como cláusula do contrato de locação, nada impedindo, não obstante, seja contratada separadamente, como é o caso das cartas de fiança.

O contrato de fiança vincula o credor ao fiador, razão pela qual é considerado um contrato interveniente, devido à anuência do devedor afiançado. Sobre o tema, discorre Pothier (2001, p. 328):

A fiança, além de contrato que intervém entre o fiador, e o credor para com o qual se obriga esse fiador, encerra também, frequentemente, outro contrato, que se reputa interveniente, ao menos tacitamente, entre o fiador e o devedor por quem o fiador se obrigou; e esse contrato é o contrato de mandato, o qual é considerado interveniente sempre quando é mediante o consentimento e a vontade do devedor principal que o fiador se obriga por ele, segundo esta regra de direito: *Semper qui non prohibet pro se intervenire, mandare creditur* (L. 60, D. de Reg. Jur.) Quando a fiança foi feita sem o conhecimento do devedor que foi garantido, não se poderá reputar haver um contrato entre o fiador e esse devedor. Mas se reputará interveniente entre eles e uma espécie de quase-contrato chamado *negotiarum gestorum*.

Ressalta-se um dos direitos do fiador, no caso de insolvência do devedor original e eventual pagamento da dívida pelo fiador, é a sub-rogação na posição do credor e, conseqüentemente, em todos os seus direitos contra o devedor principal, conforme previsão nos artigos 349 e 831 e parágrafos do Código Civil (BRASIL, 2002).

Venosa (2005, p. 170-171) realiza ressalvas acerca das obrigações do fiador ao salientar sua responsabilidade, senão vejamos:

No silêncio do contrato, a obrigação do fiador é subsidiária à obrigação do locatário, isto é, primeiramente responderão os bens do afiançado, embora geralmente as partes pactuem a solidariedade entre locatário e fiador, colocando ambos e suas obrigações em pé de igualdade.

A modalidade de fiança engloba uma série de características, quais sejam a bilateralidade (quanto ao número das partes), acessoriedade (uma vez que sempre

está vinculado a outra relação jurídica), unilateralidade (uma vez que surgem deveres somente do fiador perante ao credor), exigência de outorga uxória (haja vista que, caso seja o fiador casado, o cônjuge deve concordar), formalidade e gratuidade (sendo necessário, a formalidade para que haja a plena confiança, num ato de liberalidade) (VENOSA, 2017).

Acerca da característica de gratuidade, Gonçalves (2017, p. 529) assevera:

A gratuidade é uma das características da fiança, por que 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 (...).

Tal característica, uma vez que o fiador nada recebe pelo ato, resultado em uma não onerosidade pela contraprestação. Entretanto, apesar da previsão de gratuidade no contrato de fiança, frequentemente vemos instituições bancárias que assumem o papel de fiador e efetuam a cobrança pecuniária do devedor para assumir a posição, ou seja, podendo ser uma fiança onerosa caso o fiador seja remunerado.

Havendo a retribuição, dada a natureza *sui generis* do contrato e uma vez ausente a característica da gratuidade, há de ser efetuada pelo próprio afiançado, ou seja, quem se onera não é o credor, mas sim o devedor afiançado, tratando-se de uma onerosidade especial.

3.2. Posição do fiador no contrato de locação residencial e comercial

A fiança é uma das formas mais utilizadas no contrato de locação como garantia ao locador, vez que havendo sua previsão no contrato o fiador assume a obrigação do devedor caso este não a cumpra trazendo, assim, maior segurança ao credor, que além do patrimônio do devedor poderá contar com os patrimônios do fiador como garantia de ver sua dívida satisfeita (VENOSA, 2005).

No contrato de fiança a responsabilidade do fiador só passa a existir porque existe um débito que não foi pago pelo devedor principal, débito que não pertence ao fiador e sim ao afiançado, porém, a responsabilidade do fiador é subsidiária, visto que este só assumirá a dívida se o real devedor não a quitar.

Nesse sentido, Barbi (2001, p. 23) ressalta:

O fiador responde desde eventual deficiência do locatário no cumprimento do contrato principal até sua total inadimplência. Na verdade, o fiador não cria uma obrigação nova, mas estende a si a obrigação do afiançado, podendo esta obrigação ser total ou limitada.

A Lei do inquilinato trouxe consigo previsões que antes não eram permitidas, como a possibilidade de acumular os pedidos de despejo e a cobrança em face do locatário e seu fiador no mesmo processo judicial, sem ter a necessidade de ajuizamento em um processo de execução e a instituição do seguro fiança como garantia locatícia (VENOSA, 2017).

Rodrigues (2004, p. 239) menciona as inovações trazidas pela referida Lei quanto à figura do fiador ao salientar que:

Entre as inovações, uma, que põe termo à odiosa exceção à regra de que o patrimônio do devedor responde por suas dívidas, é a extinção da impenhorabilidade do único imóvel do fiador. O fiador assume obrigação solidária à do inquilino. Assume tal obrigação por que quer. O art. 82, da lei 8245/91, incluindo o inc. VII no art. 3º da lei n. 8.009/90, permitiu que o imóvel do fiador viesse a ser penhorado, ainda que fosse o único de sua propriedade e ainda que ele aí tivesse residência.

Acerca do seguro fiança, insta salientar que se trata de uma modalidade de garantia de dívida utilizada pelo sistema bancário cujo segurado através de um contrato e mediante o pagamento de uma quantia anual ao banco garantidor firma em caso o principal devedor deixar de pagar a dívida, ocasião em que o banco garantidor efetuará o pagamento (RODRIGUES, 2004).

A própria Lei do Inquilinato reconhece a importância dessa garantia em um contrato prevendo em seu artigo 40 as hipóteses em que o locador pode exigir um novo fiador, *in verbis*:

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei.

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. (BRASIL, 1991).

O artigo 385 do Código Civil prevê que “o fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado, sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando, porém, obrigado, por todos os efeitos da fiança, durante os 60 dias após a notificação do credor”, enquanto que o artigo 39 da Lei do Inquilinato prevê que “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei” (VENOSA, 2017, p. 44).

O artigo 2.036 do mesmo código diz que as locações de bens imóveis se aplicam as normas de leis especial, portanto, seria inviável a exoneração do garante antes da entrega do imóvel, porém, de acordo com Venosa (2005, p. 433) é possível que o fiador se exonere do encargo, senão vejamos:

(...) o Superior Tribunal de Justiça tem acolhido pretensões nesse sentido, aplicando a regra geral da fiança e não a lei especial, o que motiva uma reviravolta no sentido da lei locatícia e, em princípio, coloca em risco esse segmento negocial.

Desse modo, basta que seja efetuada uma notificação extrajudicial para que se rompa o encargo assumido pelo fiador, na qual decorrido os 60 dias fixados pelo artigo 835 do Código Civil, o locatário deve constituir novo fiador ou substituir a modalidade de garantia.

3.3. Penhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação residencial

Nos contratos de locação em que o credor passa a exigir a indicação de um fiador, este o exige para que tenha em seu negócio uma garantia a mais de que,

no caso do não pagamento da dívida pelo devedor originário, poderá ir atrás de um terceiro para satisfazer seu crédito.

Conforme explica Lisboa (2002, p.34), “neste tipo de contrato o fiador se obriga perante ao locador do imóvel, residencial ou comercial, a responsabilizar-se pelo pagamento devido pelo locatário (afiançado), caso não venha a adimplir suas dívidas contraídas”.

O bem de família, ao depender do tipo de contrato em que o fiador está comprometido pode ou não ser penhorável. Rizzardo (2013, p. 557) aborda o conceito de propriedade do bem de família demonstrando que não engloba somente a residência do casal, mas também da residência do conjunto familiar, vejamos:

É que a propriedade tem uma função eminentemente social, constituindo, na prática, patrimônio do conjunto familiar, e não apenas do titular da propriedade. A proteção imposta pelo Estado envolve não apenas o casal, mas a entidade familiar. Basta a análise atenta do art. 1º da Lei nº 8.009 para assim concluir-se: "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.

A Lei nº 8.009/90, em seu artigo 3º, aborda as exceções à impenhorabilidade do bem de família legal sendo esse um rol taxativo de situações, senão vejamos:

Art. 3.º 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;

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;

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. (BRASIL, 1990).

A previsão do referido artigo, em seu inciso VII, determina que em decorrência da obrigação de fiança concedida no contrato de locação existe uma oponibilidade em relação à impenhorabilidade do bem de família, ou seja, o fiador pode ter seu imóvel penhorado em virtude da execução de garantia (RIZZARDO, 2013).

Conforme já foi mencionado, recentes entendimentos do STJ e STF tornam possível a penhora do bem de família do fiador em casos de contrato de locação, mesmo levando em conta que a dívida não foi assumida por ele, a exemplo da decisão proferida pelo Ministro Cezar Peluso no RE nº 407.688, senão vejamos:

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 8.009/1990, com a redação da Lei nº 8.245/1991. Recurso extraordinário desprovido. Votos vencidos. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República" (REx 407.688/SP. do Pleno, Relator Ministro Cezar Peluso, j. em 8.2.2006, DJU de 6.10.2006) (BRASIL, 2006).

Esse mesmo entendimento é seguido por outros Ministros, que reafirmam a jurisprudência nesse sentido, a exemplo decisão proferida em RE nº 415.626/SP-AgR em 2006 pelo Ministro Ricardo Lewandowski, considerando ser legítima a penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ao entendimento de que o art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 não viola o disposto no art. 6º da CF/88, bem como decisão proferida no RE nº 439.362/SP-AgR, em 2006, pela Ministra Ellen Gracie, afirmando ser legítima a penhora de bem considerado de família pertencente a fiador de contrato de locação, em face da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 com o princípio do direito à moradia consagrado no art. 6º da CF/88 a partir da EC 26/2000. (BRASIL, 2006).

Desse modo, a penhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação residencial está harmonizado com as atuais jurisprudências dos Tribunais Superiores sendo pacífico, admissível e não ferindo o direito de moradia previsto constitucionalmente, e por conseguinte, permitindo a penhora nesses casos.

O fiador tem a obrigação de cumprir o que foi acordado executando o pagamento do valor devido pelo locatário, mesmo que tenha que colocar em risco seu próprio bem de família, única moradia de sua família / entidade familiar. Obrigação essa que bate de frente com alguns princípios como o da dignidade humana, sob o direito à moradia expresso pela Constituição Federal (RIZZARDO, 2013).

Porém, em se tratando desses recentes entendimentos, há divergências relacionadas ao tipo de imóvel, residencial ou comercial, no âmbito da responsabilidade do fiador em caso de descumprimento do contrato por parte do locatário. Entretanto, recentemente o STF decidiu que não é possível penhorar o bem de família do fiador do requerente em questão na locação comercial, assunto abordado no tópico a seguir.

3.4. Impenhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação comercial

Diferentemente da penhorabilidade permitida no contrato de locação residencial, no caso do contrato de locação comercial o bem de família do fiador torna-se impenhorável, visto que, entende-se que o imóvel impenhorável pode ser a única propriedade do fiador.

Sabe-se que o ramo imobiliário vive em constante movimento, visto que a sociedade passa por momentos alavancados de desenvolvimento populacional crescendo, assim, o uso de propriedades residenciais e comerciais, sendo estas de uso próprio ou para locação, pelo qual os meios contratuais, torna a pessoa usuária do local (CAPANEMA, 2018).

Podem ocorrer eventuais momentos de crises, principalmente em áreas comerciais, se fazendo necessário pagamentos mensais para que haja a manutenção e prevalência do contrato, não sendo isento de que as partes passem por conflitos é preciso o conhecimento nas normas jurídicas para proteger o direito e deveres das partes (NUNES, 2019).

O artigo 833 do Código de Processo Civil prevê um rol de bens que são absolutamente impenhoráveis, *in verbis*:

Art. 833. São impenhoráveis:

I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;

- II - os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;
- III - os vestuários, bem como os pertences de uso pessoal do executado, salvo se de elevado valor;
- IV - os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal, ressalvado o § 2º;
- V - os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício da profissão do executado;
- VI - o seguro de vida;
- VII - os materiais necessários para obras em andamento, salvo se essas forem penhoradas;
- VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;
- IX - os recursos públicos recebidos por instituições privadas para aplicação compulsória em educação, saúde ou assistência social;
- X - a quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários-mínimos;
- XI - os recursos públicos do fundo partidário recebidos por partido político, nos termos da lei;
- XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra. (BRASIL, 2015).

O fundamento da impenhorabilidade do bem de família nos casos em tela se pauta na proteção da dignidade da pessoa humana do devedor, uma vez que deve ser assegurado um patrimônio mínimo para a existência da entidade familiar do devedor, que conforme previsto no artigo 789 do Código Civil “o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei” (BRASIL, 2002, *online*).

Nesse contexto, o artigo 1º da Lei 8.009/90 assim prevê acerca dessa impenhorabilidade, *in verbis*:

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. (BRASIL, 1990).

O Supremo Tribunal Federal decidiu ser impenhorável o bem de família do fiador quando as locações possuírem fins não residenciais se tornando uma exceção

aos precedentes judiciais que permitiam a penhora dos bens do fiador nos contratos de locação.

A decisão do Recurso Extraordinário nº 605.709, que reconheceu a impenhorabilidade nesses casos, não foi unânime tendo sido decidido pela apertada maioria de três votos a dois, vejamos:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO MANEJADO CONTRA ACÓRDÃO PUBLICADO EM 31.8.2005. INSUBMISSÃO À SISTEMÁTICA DA REPERCUSSÃO GERAL. PREMISSAS DISTINTAS DAS VERIFICADAS EM PRECEDENTES DESTA SUPREMA CORTE, QUE ABORDARAM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA EM LOCAÇÃO RESIDENCIAL. CASO CONCRETO QUE ENVOLVE DÍVIDA DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. INCOMPATIBILIDADE COM O DIREITO À MORADIA E COM O PRINCÍPIO DA ISONOMIA. 1. A dignidade da pessoa humana e a proteção à família exigem que se ponham ao abrigo da constrição e da alienação forçada determinados bens. É o que ocorre com o bem de família do fiador, destinado à sua moradia, cujo sacrifício não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa. Interpretação do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 não recepcionada pela EC nº 26/2000. 2. A restrição do direito à moradia do fiador em contrato de locação comercial tampouco se justifica à luz do princípio da isonomia. Eventual bem de família de propriedade do locatário não se sujeitará à constrição e alienação forçada, para o fim de satisfazer valores devidos ao locador. Não se vislumbra justificativa para que o devedor principal, afiançado, goze de situação mais benéfica do que a conferida ao fiador, sobretudo porque tal disparidade de tratamento, ao contrário do que se verifica na locação de imóvel residencial, não se presta à promoção do próprio direito à moradia. 3. Premissas fáticas distintas impedem a submissão do caso concreto, que envolve contrato de locação comercial, às mesmas balizas que orientaram a decisão proferida, por esta Suprema Corte, ao exame do tema nº 295 da repercussão geral, restrita aquela à análise da constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação residencial. 4. Recurso extraordinário conhecido e provido. (RE 605709, Relator (a): Min. DIAS TOFFOLI, Relator(a) p/ Acórdão: Min. ROSA WEBER, Primeira Turma, julgado em 12/06/2018, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-032 DIVULGAÇÃO 15-02-2019 PUBLICAÇÃO 18-02-2019) (BRASIL, 2019).

Portanto, com a referida decisão do STF, o entendimento é de que não é penhorável o bem de família do fiador no caso de contratos de locação comercial. Deste modo, não haverá a perda da moradia, uma vez que conforme proferido pela Ministra Rosa Weber no referido Recurso:

A dignidade da pessoa humana e a proteção à família exigem que se ponham ao abrigo da constrição e da alienação forçada determinados bens. É o que ocorre com o bem de família do fiador, destinado à sua moradia, cujo sacrifício não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa.

A referida decisão, que reflete o entendimento dos Tribunais nos casos em tela, entende que a possibilidade de penhorar o bem de família do fiador na locação residencial não se estendem aos casos envolvendo inquilinos comerciais, pois a livre iniciativa não pode colocar em detrimento o direito fundamental à moradia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A impenhorabilidade do bem de família está pautada em princípios e direitos, como o da dignidade da pessoa humana, o direito à moradia, garantia de um patrimônio mínimo, ou seja, tanto tutela qualquer um dos modelos de entidade familiar, como também resguarda o direito à moradia da pessoa que mora sozinha, fato esse que, ao assegurar os mesmos benefícios às famílias e às pessoas que moram sozinhas, resguarda a dignidade da pessoa humana a todos.

Grande parte da jurisprudência traz exceções no que tange à impenhorabilidade dos bens de família no caso de fiança concedida nos contratos de locações contrariando o que se entende como *intuitu familiae*, uma vez que não corresponde com os princípios de direito, boa-fé, comum intenção das partes, amparo do fraco contra o forte, interesse coletivo.

Constata-se que nos contratos de locações de imóveis residenciais a penhora do fiador é permitida podendo ser apresentados recentes entendimentos do STJ e STF tornando possível a penhora do bem de família do fiador em casos de contrato de locação, mesmo levando em conta que a dívida não foi contraída por ele.

Diferentemente da penhorabilidade permitida no contrato de locação residencial, em se tratando do contrato de locação comercial, os Tribunais Superiores entendem ser obrigatória a proteção da propriedade do fiador quando se tratar do único bem, qualificado como bem de família tornando-o impenhorável.

Portanto, caso haja o inadimplemento da obrigação contratual pelo locatário ficaria o fiador responsável por sua dívida subsidiariamente, embora não seja este o devedor principal da obrigação. Ademais, há a possibilidade de substituição da modalidade de garantia, visto que o único bem de família do fiador na modalidade comercial é impenhorável.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Paulo Osternack. **Impenhorabilidade do bem de família**. Revista Dialética de Direito Processual, n. 115, 2007.

ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Direito de Família: Teoria e Prática**. São Paulo: Editora Atlas, 2006.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos**. São Paulo: Editora Atlas, 2002.

BARBI, Humberto Agrícola. **Das locações residenciais e comerciais: doutrina, prática e jurisprudência**. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a penhorabilidade do bem de família. Brasília, 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm>. Acesso em: 21 mar. 2019.

_____. Presidência da República. **Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Lei do Inquilinato/Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 16 ago. 2019.

_____. **Novo Código Civil: Exposição de Motivos e Texto Sancionado**. Brasília, 2002.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 407.688/DF**. Relator: Min. Cesar Peluso. Publicado no DJ de 06.10.2006. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=261768>. Acesso em: 10 out 2019.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 415.626/SP-AgR**. Relator: Min. Ricardo Lewandowski. Publicado no DJ de 29.09.06. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=352090>. Acesso em: 10 out 2019.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 439.362/SP-AgR**. Relatora: Min. Ellen Gracie. Publicado no DJ de 5/5/06. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=358992>. Acesso em: 10 out 2019.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 605.709/SP**. Relator: Min. Dias Toffoli. Publicado no DJ de 18/2/19. Disponível em: <http://stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28RE+605709%29&base=baseAcordaos&url=http://tinyurl.com/y9myk3tn>. Acesso em: 11 out 2019.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 2013/0338091-0**. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho. DJ 15/04/2019. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/699741711/agravo->

regimental-no-agravo-em-recurso-especial-agrg-no-aresp-410094-mt-2013-0338091-0?ref=serp>. Acesso em: 12 mai. 2019.

CAPANEMA, Sylvio. **A Penhorabilidade do Imóvel de Fiador de Contrato de Locação**. 2018. Disponível em: <https://www.editorajc.com.br/a-penhorabilidade-do-imovel-de-fiador-de-contrato-de-locacao/>. Acesso em: 09 out 2019.

COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: Família – Sucessões**. 5. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de Direito das Famílias**. 10. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 19 ed. 3 vol. São Paulo: Saraiva, 2003.

DUTRA, Maristela Aparecida; ANDRADE, Fernanda Aparecida Borges de. Impenhorabilidade do Bem de Família. **Revista Jurídica UNIARAXÁ**. Vol. 21, n. 20, Araxá. Ago. 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos – Parte Geral**. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. **Novo Curso de Direito Civil: Direito de Família**. Vol. 6, 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

GOIÁS. TJ-GO. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Apelação Cível nº 5291652-88.2016.8.09.0051**. Relatora Elizabeth Maria da Silva. DJ 04/02/2019.

Disponível

em:<https://projudi.tjgo.jus.br/BuscaArquivoPublico?PaginaAtual=6&Id_MovimentacaoArquivo=88707461&hash=110131630265068366212865403779496445676&CodigoVerificacao=true>. Acesso em: 20 mai. 2019.

_____. **Apelação Cível nº 5480930.40.2018.8.09.0051**. Relator/Desembargador Leobino Valente Chaves. DJ 13/05/2019. Disponível

em:<https://projudi.tjgo.jus.br/BuscaArquivoPublico?PaginaAtual=6&Id_MovimentacaoArquivo=96799055&hash=25699481957066374443989147008086855139&CodigoVerificacao=true>. Acesso em: 20 mai. 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: V. 1 – Parte geral**, 15ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

HORA NETO, João. O Bem de Família, a Fiança Locatícia e o Direito à Moradia. **Revista da Esmese**. N.º 9, Aracaju, 2006.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**. São Paulo: Saraiva, 2010.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: Contratos e declarações unilaterais: teoria geral e espécies**. 3. ed. Vol. III. São Paulo: RT, 2002.

MINAS GERAIS. TJ-MG. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Recurso de Apelação nº 10035130160704001 MG**, Relatora: Sandra Fonseca, Data de Julgamento: 21/11/2017, Câmaras Cíveis / 6ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 01/12/2017. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/527296909/apelacao-civel-ac-10035130160704001-mg?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 17 mai. 2019.

_____. **Apelação Cível nº 1.0672.06.209099-4/001**, Relator: Desembargador Domingos Coelho, Data de Julgamento: 16/05/2007, Câmaras Cíveis / 5ª CÂMARA CÍVEL, Data da Publicação: 26/05/2007. Disponível em: <<http://jus.com.br/duvidas/208082/reparo-em-imovel-locado>>. Acesso em: 25 mai. 2019.

NUNES, Alynne Nayara Ferreira. **A impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação comercial**: o RE 605.709 e a acertada mudança de entendimento do STF. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI303333,51045-A+impenhorabilidade+do+bem+de+familia+do+fiador+em+contrato+de>. Acesso em: 09 out 2019.

POTHIER, Robert Joseph. **Tratado das obrigações**. Tradução por Adrian Sotero De Witt Batista e Douglas Dias Ferreira. Campinas: Servanda, 2001.

PEREIRA, Eduardo Giacomassa. **O Direito à Moradia e o Princípio da Razoabilidade**: uma Análise Crítica à Impenhorabilidade Absoluta do Bem de Família. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF, 26 jul. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.49160>>. Acesso em: 03 mai. 2019.

PRATES, Clyde Werneck. **Locação Predial**: Aspectos Relevantes. 2. ed. Revista e atualizada. Curitiba: Juruá, 2004.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

_____. **Contratos**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

_____. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**: dos contratos e das declarações unilaterais de vontade. 30 ed. atual. V.3, de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2004.

ROSSETO, Jefferson Matos; MARCHERI, Pedro Lima. **O direito fundamental à moradia e a constitucionalidade da impenhorabilidade do bem de família do fiador**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, 2014. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13928>. Acesso em: 26 mar. 2019.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Comentários às alterações da Lei do Inquilinato**. São Paulo: RT, 2009.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Nova Lei do Inquilinato Comentada**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Versão digital (plataforma Lev Web).

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Súmula n. 549**: É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Brasil, 2015. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=\(sumula%20adj1%20%27549%27\).sub.#TIT1TEMA0](http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=(sumula%20adj1%20%27549%27).sub.#TIT1TEMA0)>. Acesso em: 16 mar. 2019.

_____. **Recurso Especial 1.326.557**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. DJe: 03/12/2012. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/dl/resp-1326557.pdf>. Acesso em: 29 ago. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. São Paulo: Atlas, 2010.

_____. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2014.

_____. **Direito Civil**: Vol. 3 – Contratos. 18ª. ed. São Paulo: Atlas, 2017.