

IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

Maristela Aparecida Dutra^{1*}
maristelaapdutra@gmail.com

Fernanda Aparecida Borges de Andrade^{2**}
fernandaandrade.p.fa@gmail.com

RESUMO

O presente estudo tem por escopo a análise do bem de família no que tange à sua impenhorabilidade; destacando os principais pontos do Código Civil e da Lei 8.009/90, com aprofundamento em alguns assuntos controversos. A pesquisa foi desenvolvida, mediante processo metodológico dedutivo; utilizando-se do método bibliográfico bem como o estudo dogmático jurídico e o estudo histórico. O Código Civil trata do bem de família voluntário, ou seja, aquele cuja instituição depende de declaração da família ou entidade familiar, seguido do respectivo registro em cartório. Lado outro, a Lei 8.009/90 cuida do bem de família legal, isto é, aquele cuja impenhorabilidade é estabelecida pela própria Lei. Em face de tais possibilidades, é de relevância o estudo sobre a impenhorabilidade do bem de família, em consideração ao Código Civil que impõe requisitos mais rigorosos para a instituição ora em discussão, tornando o bem de família voluntário menos utilizado em sua *práxis*. Esse fato implica na inaplicabilidade do referido instituto, previsto no Código Civil, em afronta aos princípios constitucionais contratuais.

Palavras-chave: Bem de família; Fianção; Locação; Isonomia; Dignidade da pessoa humana.

1 INTRODUÇÃO

O termo “bem de família” surgiu no estado do Texas, EUA, no começo do século XIX; e, lá era conhecido como *homestead*. No Brasil, foi introduzido com o Código Civil de 1916. A partir de então, vem sendo considerado um importante instrumento de defesa social. Atualmente,

1 * Doutoranda pela PUC-SP. Mestre em Direito das Relações Econômico-Empresarias pela Universidade de Franca-UNIFRAN. Pós-graduada em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho pela Universidade de Franca – UNIFRAN. Professora de Direito no Centro Universitário do Planalto de Araxá – UNIARAXÁ. Orientadora do artigo em referência.

2 ** Bacharel em Direito pelo Centro Universitário do Planalto de Araxá.

encontra-se previsto no Código Civil de 2002, que trata do bem de família voluntário; e, também, encontra-se na Lei n. 8.009/90, sob a forma de bem de família legal.

Data vênia, a grande problemática que rege o assunto diz respeito à penhora do bem de família do fiador em contrato de locação (Artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/90), a qual constitui uma exceção à regra do bem de família legal. Vislumbra-se que tal possibilidade foi amplamente discutida e criticada, pela doutrina e pela jurisprudência. Ocorre que o mencionado dispositivo afronta vários princípios, tanto do Direito Contratual; e, principalmente, do Direito Constitucional; o que, em nosso ordenamento jurídico, em virtude da supremacia constitucional, não é admitido.

2 HISTORICIDADE

O surgimento do instituto hoje conhecido como bem de família remonta o começo do século XIX, nos Estados Unidos, mais precisamente no estado do Texas, no ano de 1839. Sua criação, que se deu com a promulgação da lei *Homestead Exemption Act*, em razão de uma grave crise econômica que acometeu os Estados Unidos da América do Norte. Tinha como objeto a fixação de famílias naquele vasto estado; permitindo que a pequena propriedade rural, sob a condição de sua destinação à residência do devedor, ficasse isenta de penhora.

De acordo com Caio Mário da Silva Pereira (2010, p. 601),

(...) Na Constituição Texana de 1845 o *homestead* era definido como uma porção de terra pertencente aos chefes de família protegida contra a alienação judicial forçada, por quaisquer débitos contraídos por seu proprietário posteriormente à aquisição da propriedade.

Destaca-se que o valor do imóvel não poderia exceder a dois mil dólares e o tamanho era limitado até duzentos acres de terra. Além disso, o *homestead* somente poderia ser vendido com o consentimento da esposa.

No Brasil, o bem de família foi introduzido pelo Código Civil de 1916, o qual o dispunha nos Artigos 70 a 73, no Livro II, intitulado “Dos Bens”.

A Constituição Federal de 1988, também, não deixou de tratar do instituto; estendendo o benefício ao produtor rural. Pela primeira

vez, no Brasil, tal fato foi feito por meio do Artigo 5º, inciso XXVI, o qual aduz “a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva (...)”.

Mormente, o diploma mais importante, hoje vigente, é a Lei 8.009, promulgada em 29 de março de 1990, a qual instituiu o bem de família obrigatório ou involuntário.

3 CONCEITO

O termo “bem de família”, de forma geral, compreende o imóvel utilizado pela família ou entidade familiar como residência, juntamente com suas pertenças; que, em razão da Lei ou por ato do instituidor, goza de proteção contra eventuais atos de constrição. Sua finalidade é a defesa do direito à moradia, como sustentáculo da dignidade da pessoa humana.

Na definição de Ricardo Arcoverde (*apud* Gonçalves, 2010):

O bem de família é o direito de imunidade relativa à apreensão judicial, que se estabelece, havendo cônjuges ou entidade familiar, primeiro por força de lei e em alguns casos ainda por manifestação de vontade, sobre imóvel urbano ou rural, de domínio e/ou posse de integrantes, residência efetiva desse grupo, que alcança ainda os bens móveis quitados que a guarneçam, ou somente esses em prédio que não seja próprio, além das pertenças e alfaías, eventuais valores mobiliários afetados e suas rendas.

O bem de família se divide em duas espécies, quais sejam: bem de família legal, prevista na Lei n. 8.009/90; e, o bem de família convencional, estabelecido pelo Código Civil. Podemos estabelecer como principal diferença entre as duas modalidades, a forma de instituição. Visto que, enquanto o bem de família obrigatório é instituído pela própria Lei, que oferece proteção às famílias, independentemente de assim o requererem, o bem de família convencional depende de declaração ou requerimento, feito por escritura pública ou testamento, para garantir a impenhorabilidade do imóvel.

No que diz respeito aos destinatários da proteção conferida ao bem de família, temos, atualmente, o entendimento doutrinário prevaemente que se refere aos que gozam da proteção, conferida ao bem de família, às famílias

matrimonializadas; e, também, àquelas abarcadas pela entidade familiar, quais sejam, as famílias oriundas de união estável e as monoparentais, compreendidos por viúvos, divorciados; e, ainda, pelos solteiros. Dessa forma, a entidade familiar deve ser entendida, hodiernamente, como um grupo social unido pelos laços de afetividade.

4 NATUREZA JURÍDICA

A posição dominante acerca da natureza jurídica do bem de família parece ser a de Caio Mário (2010, p. 602), o qual assevera que

a instituição do bem de família é uma forma de afetação de bens a um destino especial que é ser a residência da família, e, enquanto for, é impenhorável por dívidas posteriores à sua constituição, salvo as provenientes de impostos devidos pelo próprio prédio.

Por corolário, infere-se que não há transmissão de domínio, ao passo que o imóvel, utilizado pela família como moradia, fica resguardado, seja por força da Lei ou por instituição de alguém; não respondendo por dívidas comuns. Exceto aquelas cuja origem está relacionada ao próprio imóvel, por exemplo, IPTU, despesas de condomínio, entre outros.

5 BEM DE FAMÍLIA NO CÓDIGO CIVIL

Como já dito anteriormente, o Código Civil Brasileiro, entre os Artigos 1.711 a 1.722, aborda o bem de família voluntário; isto é, aquele cuja instituição é feita por ato e vontade do instituidor.

Frisa-se que o bem de família, não se refere somente ao imóvel urbano ou rural onde a família se assenta, mas também às suas pertenças e aos acessórios (Artigo 1.712, do Código Civil), tais como móveis indispensáveis à manutenção da família, os instrumentos de trabalho, gados; excetuando, entretanto, aqueles de elevado valor.

Ainda, o Artigo 1.712, do diploma legal em análise, estabelece-se que o bem de família poderá abranger valores mobiliários cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família; desde que tais valores não excedam ao valor do prédio instituído.

No que se refere à iniciativa para a instituição, verifica-se que são legítimos para instituir o bem de família, os cônjuges ou a entidade familiar, por testamento ou escritura pública. Ou, ainda, o terceiro, que poderá o fazer por testamento ou doação; neste último caso, de acordo com Caio Mário da Silva Pereira (2010, p. 603), “dependendo da aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados, pois a eles é reservada a faculdade de anuir em receberem um bem por liberalidade, porém subordinado ao gravame que o marca”.

Destaca-se, ainda, que “o terceiro não está sujeito ao limite de um terço do patrimônio” (VENOSA, 2010, p. 410).

A administração do bem de família, conforme Artigo 1.720, do CC, compete a ambos os cônjuges, sendo que na falta destes, passará para o filho mais velho, se maior for, ou, caso contrário, ao seu tutor.

São requisitos para a instituição do bem de família: não ser o instituidor insolvente; o patrimônio a ser destinado o bem de família não poderá ultrapassar um terço de todo o patrimônio líquido do instituidor; e, em se tratando de instituição por terceiro, é necessária a aceitação expressa dos cônjuges ou da entidade familiar.

Ademais, o bem de família ficará isento de penhoras, somente quanto às dívidas posteriores a sua instituição. Ainda, excluem-se, da regra de impenhorabilidade, as dívidas oriundas do próprio imóvel, como os tributos relativos ao prédio ou as despesas condominiais. No que tange à extinção da impenhorabilidade do bem de família voluntário, a princípio, temos que esta se dá pelo óbito dos cônjuges ou pela maioridade da prole.

Destarte, Artigo 1.719, do Código Civil prevê-se a hipótese de extinção do bem de família, desde que, por motivo superveniente, comprovada a impossibilidade de sua manutenção, nas condições em que foi instituído. Explica Silvio de Salvo Venosa (2010) que “pode ocorrer que o imóvel e os bens móveis acessórios que o secundam se tornem excessivos ou insuficientes para a família, necessitando esta de outro prédio ou de outros investimentos garantidores”.

Nesse caso, haverá a extinção ou será autorizada a sub-rogação dos bens que o constituem em outros. Frisa-se, porém, que tal procedimento deve, obrigatoriamente, ser feito pelas vias judiciais; ficando a decisão a cargo do juiz, após o consentimento dos interessados ou de seus representantes legais e a oitiva do Ministério Público.

Por fim, vale dizer que, como regra, a dissolução da sociedade conjugal não extingue o bem de família. Todavia, se tal dissolução se der por morte de um dos cônjuges e o bem de família for o único imóvel do casal, será facultado ao outro extingui-lo.

6 IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA SOB A ÉGIDE DA LEI N. 8.009/90

Conforme já mencionado, a Lei n. 8.009/90 cuida do bem de família involuntário ou legal, ou seja, aquele que independe de manifestação de vontade ou de ato comissivo da entidade familiar para a sua instituição; uma vez que, neste caso, é a própria Lei que determina a edificação do bem de família. Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira (2010, p. 609): “Diverso do bem de família estatuído pelo Código Civil, este tipo de bem de família é imposto pelo próprio Estado, por norma de ordem pública, em defesa da célula familiar”.

Característica importante do bem de família legal, se comparado àquele de que trata o Código Civil, é que, no primeiro, não há limitação de valor ao imóvel a ser protegido, bem como dispensa o registro em cartório quanto à condição de bem de família. Fatos estes que resultam na sua maior aplicabilidade em relação ao segundo; que, por sua vez, hoje se encontra em desuso.

Destaca-se que, conforme o Artigo 1º, Parágrafo Único da Lei n. 8.009/90, o conceito de bem de família involuntário compreende, além do imóvel em si, no qual se assenta a família, também as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza, todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional; e, ainda os móveis que guarnecem a residência, desde que quitados. Inobstante, não se incluem nesse conceito, estando, portanto, passíveis de penhora, os veículos de transporte, as obras de arte e os adornos suntuosos (Artigo 2º da Lei n. 8.009/90).

Ademais, as famílias ou entidades familiares que não possuem imóvel residencial próprio também estão resguardadas por essa Lei. Nesse caso, a impenhorabilidade recai sobre os seus bens móveis, desde que quitados, que guarnecem o imóvel por eles locado; e, é claro, desde que estes não pertençam ao locador.

Na hipótese da residência familiar se constituir em imóvel rural, a

impenhorabilidade restringir-se-á à sede da moradia, com os respectivos bens móveis; sendo penhoráveis, portanto, o restante da propriedade.

Excetua-se, no entanto, a pequena propriedade rural, a qual goza de proteção constitucional, sendo impenhorável no seu todo, desde que seja trabalhada pela família e que a dívida executada seja oriunda da própria atividade produtiva nela desempenhada, nos termos do Artigo 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal.

Ademais, observa Caio Mario da Silva Pereira (2010, p. 609):

Não se pode afastar a incidência dos benefícios da lei especial se o bem tiver sido instituído, também, na forma do Código Civil. Nada obsta que a impenhorabilidade prevista nos dois diplomas legais incida sobre o mesmo imóvel.

Vale mencionar, que a impenhorabilidade do bem de família é norma de ordem pública, portanto, preenchidos os requisitos legais, deve ser declarada de ofício pelo juiz. Além disso, assevera-se que a intangibilidade do imóvel familiar é assegurada, ainda que diante da revelia do devedor.

Para fins de instituição do bem de família involuntário, é necessário que o casal ou entidade familiar estejam estabelecidos no imóvel, com o intuito de ali residir com *animus permanendi*, conforme preceitua o artigo 5º da Lei em comento.

Ressalta-se, porém, que, possuindo a entidade familiar um único imóvel, ainda que ele esteja locado a terceiros, o referido imóvel não perderá a sua qualidade de bem de família; desde que a renda obtida com a locação seja revestida para subsistência ou moradia de sua família, conforme a Súmula 486 do STJ – Superior Tribunal de Justiça.

No que se refere à extinção do bem de família legal, temos que a morte de um dos cônjuges ou de um membro da entidade familiar não o extingue. Entretanto, se o cônjuge sobrevivente do imóvel se mudar; e, neste não ficar residindo nenhum filho menor, a proteção legal será afastada e o imóvel ficará sujeito à penhora.

Outrossim, na hipótese de divórcio ou dissolução da união estável, subsiste o bem de família, sendo que, nesse caso, a posse e administração do bem ficará a cargo daquele que permanecer com a guarda dos filhos (PEREIRA, 2010).

Por fim, excetuam-se da regra imposta pela Lei n. 8.009/90, as dívidas provenientes do próprio imóvel, seja para a sua aquisição, seja para a sua manutenção (impostos, taxas); a execução de alimentos; a execução de hipoteca, quando o bem de família tenha sido oferecido como garantia; a execução de sentença penal condenatória ou quando o bem fora adquirido como produto de crime; e, quando da obrigação decorrer de fiança concedida em contrato de locação. Vale dizer que a insolvência, também, afasta a impenhorabilidade, de modo que, se o bem fora adquirido após a insolvência, a impenhorabilidade não prevalecerá.

7 PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR

A possibilidade de penhora do bem de família do fiador em contrato de locação está prevista no Artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/90. Ela foi ali incluída pelo Artigo 82, da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato). De acordo com Silvio de Salvo Venosa (2010, p. 405), “o legislador do inquilinato apercebeu-se que a aplicação da impenhorabilidade dificultaria a obtenção de fiadores na locação”.

A alteração do Artigo trouxe muita discussão acerca de sua constitucionalidade. Para os adeptos a essa corrente, a inconstitucionalidade se dá, dentre outros motivos, em razão de ofensa ao princípio da isonomia, uma vez que o fiador, nesse caso, não recebe tratamento igual ao locatário; sendo o imóvel do locatário impenhorável, enquanto que o imóvel do fiador fica sujeito à penhora.

Lado outro, aqueles que julgam plenamente aplicável o Artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, sustentam que, nesse caso, o locatário e o fiador não possuem obrigações iguais; ao passo que o locatário responde pelas obrigações assumidas no contrato de locação; enquanto o fiador responde pelo contrato acessório de garantia.

A discussão se alastrou por muitos anos, dividindo a opinião da doutrina e as decisões dos tribunais; havendo de ser editada súmula pelo STJ para a pacificação da controvérsia. A Súmula 549, aprovada em 14/10/2015 e publicada no Diário Oficial em 19/10/2015, dispõe: “É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”.

Apesar do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, que é acompanhado pelo Supremo Tribunal Federal, em relação à matéria,

encerrar as divergências jurisprudenciais, no âmbito doutrinário, a discussão permanece, ante a perplexidade que causa essa disposição.

Vislumbra-se que a Lei do Inquilinato, a qual foi responsável por alterar a redação do Artigo 3º, inciso II, da Lei 8.009/90, que dispõe que “a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, **salvo se movido por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação**”, fora feita com a finalidade, única e exclusivamente, econômica, qual seja dificultar a obtenção de fiadores; e, conseqüentemente, assegurar maior efetividade à garantia por estes prestada.

Nesse sentido, os ensinamentos de Genacéia da Silva Alberton (*apud* Marina Valverde, 2010, p. 15):

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.

Em contrapartida, a Lei n. 8.009/90, que institui o bem de família legal, tem finalidade social, qual seja resguardar o direito à moradia (Artigo 6º da Constituição Federal), com fundamento no princípio primordial da dignidade da pessoa humana, previsto no Artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal.

7.1 DISCUSSÃO JURISPRUDENCIAL

A Lei n. 8.009/90, quando promulgada, isentou o bem de família de penhora, inclusive, fazendo, também, em relação ao fiador no contrato de locação. Outrossim, como consequência da inovação, trazida pela referida Lei, o mercado imobiliário retraiu, ante a insegurança jurídica dos contratos locatícios; uma vez que os garantidores destes, agora tinham uma importante ferramenta de proteção a fim de resguardarem seus bens.

Conseqüentemente, no ano de 1991, foi instituída a Lei do Inquilinato, impulsionada pela pressão do ramo imobiliário, na tentativa de recuperar a confiança do mercado. O referido diploma, então, em seu Artigo 82, alterou

o Artigo 3º da Lei 8.009/90, incluindo como exceção a impenhorabilidade desta última, o bem de família do fiador em contrato de locação.

Apesar de polêmica e muito discutida, a alteração foi, enfim, aceita. No entanto, no ano de 2000, quando da Emenda Constitucional n. 26, de 24 de fevereiro de 2000, veio à tona, novamente, a discussão acerca da constitucionalidade do inciso VII, Artigo 3º, da Lei n. 8.009/90.

A referida Emenda Constitucional foi responsável por alterar o Artigo 6º da Constituição Federal, o qual elenca o rol dos direitos sociais; ampliando-o para incluir “o direito à moradia”. Inicialmente, após a referida Emenda Constitucional, o Supremo Tribunal Federal firmou entendimento pela inconstitucionalidade do Artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, uma vez que o mencionado dispositivo não teria sido recepcionado pelo Artigo 6º da Constituição Federal, que elevou “a moradia” ao rol dos direitos sociais.

Lado outro, quando do julgamento do recurso extraordinário n. 407.688, julgado pelo pleno, em 08/02/2006, o entendimento firmado foi outro. De acordo com Marina Valverde (2010, p. 20), quando da referida sessão, os ministros debateram duas questões: “se deve prevalecer a liberdade individual e constitucional de alguém ser ou não fiador, e arcar com a respectiva responsabilidade, ou se o direito social à moradia, previsto na Constituição, deve ter prevalência”.

Nesse, estabeleceu-se, o atual entendimento quanto à matéria, sedimentado pelo STF - Superior Tribunal Federal. O voto prevalecente foi o do Ministro-Relator Cezar Peluso, acompanhado por maioria de votos. Nele, decidiu-se pela admissibilidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, sob a justificativa de que não paira sobre a Lei n. 8.009, a obscuridade; e, ainda, o fiador tem a faculdade de escolher se irá garantir o contrato de locação ou não; devendo estar ciente, caso aceite, dos riscos inerentes à obrigação assumida.

O voto contrário sustentou que a Constituição Federal tem por escopo a proteção da família e da moradia, sendo este último um direito fundamental de segunda geração, em razão de estar previsto no Artigo 6º da Carta Magna; e, portanto, o bem de família não poderia se sujeitar a atos de constrição. No entanto, tal entendimento foi derrotado, por maioria de votos; passando, desde então, o STF a decidir pela aplicação do Artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, pelos fundamentos suscitados pelo Ministro Cezar Peluso.

O Superior Tribunal de Justiça, em contrapartida, desde o início,

firmou entendimento no sentido da coexistência entre o Artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/90 e o novo Artigo 6º, da CF/88, defendendo que não haveria nenhuma inconstitucionalidade.

Recentemente, foi editada Súmula pelo Superior Tribunal de Justiça, com a finalidade de uniformizar os julgados quanto à matéria. A Súmula 549, cuja publicação se deu em 19 de outubro de 2015, estabelece que: “É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”.

7.2 O DIREITO CONTRATUAL E A PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR

No âmbito do Direito Contratual, a controvérsia gira em torno do princípio da isonomia, o qual aduz que se considerarmos dois indivíduos, sob as mesmas condições, estes devem ser tratados com igualdade. Logo, tratar os iguais com igualdade e os desiguais com desigualdade, na medida de suas desigualdades.

Na situação em análise, qual seja, locatário e fiador, em contrato de locação, verifica-se que temos dois indivíduos em uma mesma relação jurídica; logo estes deveriam receber o mesmo tratamento. No entanto, em razão do disposto no Artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/90, isso não acontece.

Se por um lado, o locatário que tem a obrigação principal, tem garantia quanto à impenhorabilidade de seu bem de família; o fiador, cuja obrigação é acessória, pode, por previsão legal, ter seu bem de família penhorado. Desse modo, a Lei admitiu que uma obrigação acessória trouxesse mais ônus do que a obrigação principal. O que não nos parece justo.

7.2.1 CONTRATO DE FIANÇA

A fiança é, de acordo com Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 554),

o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a pagar ao credor o que a este deve um terceiro. Alguém estranho à relação obrigacional originária, denominado *fiador*, obriga-se perante o credor, garantindo com o seu patrimônio a satisfação do crédito deste, caso não o solva o devedor.

Nesse sentido, temos, portanto, que o contrato de fiança é aquele em que o fiador (terceiro estranho à relação obrigacional originária) se responsabiliza com o seu patrimônio pela obrigação, eventualmente não cumprida, pelo devedor perante o seu credor. Portanto, a fiança é garantia pessoal ou fidejussória. Essa modalidade de contrato insere-se na teoria dualista do vínculo obrigacional. Desse modo, o fiador tem a responsabilidade sem existir o débito. Há de se perceber como características ser unilateral, formal, personalíssimo, gratuito, benéfico, típico, acessório e subsidiário.

Diz que o contrato de fiança é unilateral, porque gera obrigações unicamente para o fiador, que responderá, depois de ultimado o contrato principal, neste último, onde figuram a pessoa do credor e a do devedor.

No que tange à formalidade, temos que o contrato de fiança depende de forma escrita, não podendo jamais ser presumido. De acordo com Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 556),

uma pessoa pode, por algum motivo honrar o compromisso do devedor e por ele pagar. Mas essa deliberação espontânea nunca presumirá a fiança, se a declaração de vontade não revestir forma escrita, ainda que o instrumento seja particular.

Não poderia ser diferente, considerando a finalidade dessa espécie contratual, tamanha a obrigação assumida.

Afirma-se que a fiança é contrato personalíssimo ou *intuitu personae*, uma vez que celebrado em função da confiança. O fiador, por ato de discricionariedade, decide se irá ou não prestar a fiança; baseando-se, para tanto, na confiança que deposita no devedor.

Falamos em contrato gratuito, uma vez que o fiador não tem benefício algum com a celebração do contrato; isto é, ele não recebe nada em troca, como regra. No entanto, a fiança pode, excepcionalmente, assumir caráter oneroso. Assim, os ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 556):

pode a avença assumir caráter oneroso, quando o afiançado remunera o fiador pela fiança prestada, como acontece comumente no caso de fianças bancárias e mercantis e até mesmo entre articulars, como se verifica nos anúncios publicados em jornais.

O contrato de fiança é benéfico, considerando que nele não se admite interpretação extensiva; isto é, o fiador somente se obriga àquilo que foi, inicialmente, objeto do contrato; não admitindo, portanto, ampliação das obrigações do fiador.

Ademais, essa espécie contratual é classificada como típica. Isso significa dizer que a fiança está regulamentada em Lei; tendo o fiador, pois, quando da constituição do contrato, obedecer às formalidades prescritas por esta.

Ainda, a fiança é contrato acessório, uma vez que pressupõe a existência de um contrato principal; e, ele só existe em função desse. Nesse caso, o fiador somente se presta a garantir a obrigação principal de outrem.

Por fim, é contrato subsidiário, uma vez que a obrigação do fiador somente se origina a partir do inadimplemento do devedor. Nesse sentido, sua execução fica condicionada ao não cumprimento da obrigação principal, pelo devedor.

7.2.2 PRINCÍPIOS DO DIREITO CONTRATUAL

Temos como princípios do Direito Contratual a autonomia da vontade, a supremacia da ordem pública, o consensualismo, a relatividade dos efeitos do contrato, a vinculação das partes, o equilíbrio dos contratantes, a boa-fé; e, por fim, a função social do contrato.

a) Autonomia da Vontade.

Tal princípio, disciplinado no Artigo 421, do Código Civil, o qual aduz que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”, se resume no poder das partes em dispor sobre seus próprios interesses, mediante acordos.

Frisa-se, ainda, que tal preceito compõe-se da liberdade de contratar, que diz respeito ao direito de contratar com qualquer pessoa; e, também a liberdade contratual, ou seja, a livre estipulação contratual, as partes podem convencionar o que quiserem.

Nesse sentido, são os ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves (2010):

O princípio da autonomia da vontade se alicerça exatamente na ampla liberdade contratual, no poder dos contratantes de disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica. Têm as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado.

Por fim, vale mencionar que tal princípio não é absoluto; recebendo limitações, inclusive, por outros princípios, a exemplo da supremacia da ordem pública e da boa-fê.

b) Supremacia da Ordem Pública.

Segundo esse princípio, o interesse social ou interesse público deve prevalecer sobre o interesse particular. Como já dito, esse princípio constitui uma limitação ao princípio da autonomia da vontade. Destaca-se, no entanto, que em função deste último, ele surgiu, como percepção de que “a ampla liberdade de contratar provoca desequilíbrios e a exploração do economicamente mais fraco”. (GONÇALVES, 2010, p. 44)

Tal preceito encontra-se no Artigo 2.035 do Código Civil, que preceitua: “Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos”.

O conceito de ordem pública, embora, de certo modo, seja subjetivo, pode ser aduzido nos ensinamentos de Caio Mário da Silva Pereira (*apud* GONÇALVES, 2010, p. 45): “Pode-se dizer que bons costumes são aqueles que se cultivam como condições de moralidade social, matéria subjetiva a variações de época a época, de país a país, a até dentro de um mesmo país e mesma época”.

c) Consensualismo.

De acordo com esse princípio, para a celebração de um contrato, não é necessário um instrumento formal; bastando apenas o acordo de vontade entre as partes; exceto quando a Lei exigir forma especial. Desse modo, a Lei deve abster-se de impor solenidades aos contratantes.

Nesse sentido, Carlos Alberto Bittar (*apud* GONÇALVES, 2010):

Sendo o contrato corolário natural da liberdade e relacionado à força disciplinadora reconhecida à vontade humana, tem-se que as pessoas gozam da faculdade de vincular-se pelo simples consenso, fundadas, ademais, no princípio ético do respeito à palavra dada e na confiança recíproca que as leva a contratar. Com isso, a lei deve, em princípio, abster-se de estabelecer solenidades, formas ou fórmulas que conduzam ou qualifiquem o acordo, bastando por si para a definição do contrato, salvo em poucas figuras cuja seriedade de efeitos exija a sua observância (como no casamento, na transmissão de direitos sobre imóveis).

d) Relatividade dos Efeitos do Contrato.

Derivado do princípio da autonomia da vontade, a relatividade dos efeitos do contrato preconiza que o contrato somente gera efeitos entre as partes contratantes, quando não afeta terceiros. Dessa forma, apenas aqueles que assumiram uma obrigação contratual é que podem sofrer os efeitos desta.

Vislumbra-se, no entanto, que com o advento do Código Civil de 2002, este princípio viu-se depauperado, ante o princípio da supremacia da ordem pública; que, por sua vez, passou a se preocupar com os interesses de terceiros (coletividade) diante da celebração de um contrato.

e) Vinculação das Partes.

O contrato faz lei entre as partes. Isto é, a manifestação de vontade das partes no contrato os obriga, ficando os contratantes obrigados àquilo que contrataram. Desse modo, as cláusulas contratuais não poderão ser suprimidas, nem mesmo pelo juiz. Somente com a anuência da outra parte é que o contrato poderá ser desfeito ou modificado.

Nesse sentido, são os ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves (2010):

Sendo o contrato válido e eficaz, devem (as partes) cumpri-lo, não podendo se forrarem às suas consequências, a não ser com a anuência do outro contraente. Como foram as partes que escolheram os termos do ajuste e a ele se vincularam, não cabe ao juiz preocupar-se com a severidade das cláusulas aceitas, que não podem ser atacadas sob a invocação dos princípios de equidade.

Tal princípio é fundamental para o Direito Contratual, uma vez que garante a segurança dos negócios jurídicos. No entanto, este também não é um princípio absoluto, sendo limitado, por exemplo, pelo princípio da supremacia da ordem pública.

Ademais, o próprio Código Civil estabelece exceções a este princípio; permitindo que, em determinadas situações, ele seja afastado; como é o caso de superveniência do caso fortuito ou força maior; ou, ainda, quando, por situação superveniente, o contrato torne-se excessivamente oneroso para uma das partes.

Desse modo, podemos dizer que esse preceito está fundamentado na máxima da *pacta sunt servanda*, ou seja, os pactos devem ser cumpridos. Entretanto, recebe limitação pela cláusula *rebus sic stantibus*, que expressa a

Teoria da Imprevisão, a qual possibilita a alteração contratual posterior, desde que, havendo alteração das circunstâncias posteriormente, uma parte possa ser prejudicada em relação à outra.

Vale mencionar, que, em qualquer caso, a boa-fé dos contratantes sempre será apreciada, observando-se os princípios:

a) Equilíbrio dos Contratantes:

Deve haver o equilíbrio entre as partes contratantes, de modo a evitar que uma das partes possa auferir vantagem sobre a outra. Assim, os contratantes devem estar em par de igualdades.

Nesse sentido, se as partes se encontram em situação de paridade, devem receber tratamento isonômico pela Lei, quando da contratação. Entretanto, caso uma das partes seja mais frágil que a outra, esta deve receber tratamento especial; gozando de maior proteção a fim de que sejam equiparadas as condições dos contratantes.

b) Boa-fé:

Previsto no Artigo 422, do Código Civil, cuja redação dispõe que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”, tal princípio deve ser norteador dos contratos, sob pena, do contratante de má-fé cometer ilícito civil; ficando sujeito a sanções dessa natureza (reparação de danos).

Segundo os ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 54), o princípio da boa-fé “impõe ao contratante um padrão de conduta, de agir com retidão, ou seja, com probidade, honestidade e lealdade, nos moldes do homem comum, atendidas as peculiaridades dos usos e costumes do lugar.”.

Ademais, a boa-fé aduz que as partes devem agir com honestidade, durante a celebração, execução e conclusão do contrato; isto é, agir de forma correta, com boas intenções, não portando consigo a intenção de lesar a outra parte.

c) Função Social do Contrato:

Esse princípio está legalmente amparado pelo Artigo 50, inciso XXIII, da Constituição Federal; e, pelo Artigo 2.035, do Código Civil. Conceitualmente, temos que o princípio da função social sugere que o contrato deva atender à sua finalidade, sendo que esta deve ser lícita. Assim, não se pode admitir a celebração de um contrato de locação, em que o locatário vise à prática de jogos de azar, por exemplo; uma vez que tal atividade é contrária à norma de caráter público.

De acordo com Fabio Ulhoa Coelho (2012, p. 42),

a cláusula geral da função social é uma expansão da relatividade, com vistas a impedir que sejam afetados negativamente pelo contrato quaisquer interesses públicos, coletivos ou difusos acerca dos quais não podem dispor os contratantes.

De forma semelhante ao princípio da supremacia da ordem pública, esse tem por finalidade a proteção de interesses públicos. Portanto, sua inobservância implica na nulidade do contrato, sem prejuízo das demais sanções previstas em Lei.

7.2.3 DA AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DE DIREITO CONTRATUAL

Da análise dos princípios acima listados, os quais regem as relações contratuais, temos que a permissão legal para penhora do bem de família do fiador, em contrato de locação, afronta alguns desses preceitos, estabelecidos pelos doutrinadores do Direito Contratual, dentre os quais, destacamos: o princípio da supremacia da ordem pública e o princípio do equilíbrio entre as partes.

Iniciaremos pelo princípio da supremacia da ordem pública, uma vez que, talvez, essa seja a afronta mais evidente.

Como apontado acima, o princípio da supremacia da ordem pública preconiza que o interesse social, ou, o interesse público deve prevalecer sobre o interesse do particular. No entanto, no caso do fiador, em contrato de locação, o que ocorre é o inverso. Se não assim o for, vejamos:

No decorrer deste estudo, restou evidenciado que a impenhorabilidade do bem de família constitui uma norma de ordem pública; tendo em vista à nobreza do direito tutelado, o qual constitui uma exigência para o princípio primordial da dignidade da pessoa humana.

Nesse sentido, Nayara Moreno Perea (2015) afirma que: “o bem de família constitui uma norma de ordem pública, pois possui razão social de existir: promove a dignidade da pessoa humana do fiador e de sua família”.

Ainda, a referida proteção constitui um direito social, decorrente do direito à moradia, previsto no Artigo 6º, da Constituição Federal.

Contrapartida, a cláusula que permite que o bem de família do fiador, em contrato de locação, seja penhorado; constituindo-se, claramente, um interesse particular do credor, o locador no contrato de locação.

Para Nayara Moreno Perea (2015), “a exceção à impenhorabilidade que decorre de fiança em locação foi acrescentada na lei 8.009/90 para fomentar as locações e proteger o mercado imobiliário”. Contudo, o que se verifica, nesse caso, é o interesse de um particular, cuja motivação é exclusivamente econômica; sobrepondo-se o interesse público ao interesse social, emanado da Constituição Federal.

Dito isso, passamos à análise do princípio do equilíbrio entre as partes.

Antes de adentrarmos ao mérito da questão, cumpre esclarecer que o fiador, embora tenha obrigação acessória ao do locatário, integra a mesma relação jurídica que o locador e o locatário; portanto, também deve ser considerado como parte no contrato de locação.

Temos pelo princípio *sus o* citado, que as partes devem, quando da celebração do contrato, possuírem condições paritárias; ou seja, uma não pode estar em situação de desigualdade em relação à outra ou às outras; de modo que, sendo uma parte mais vulnerável que as demais, a Lei deverá incumbir-se de igualá-la às demais; fornecendo para ela uma proteção maior.

No caso do contrato de locação, observamos que o fiador é a parte mais vulnerável, uma vez que assumiu uma obrigação em que não experimenta nenhum benefício; possuindo apenas ônus. Dessa forma, de acordo com o princípio do equilíbrio entre as partes, o fiador deveria ser especialmente protegido. Todavia, o que ocorre é exatamente o contrário; o fiador, a parte mais vulnerável, é também aquela que está mais sujeita aos riscos do negócio jurídico. Se por um lado, o locador tem o seu crédito resguardado; facultando-lhe buscar a satisfação de seu crédito tanto do locatário quanto do fiador, o locatário, que se encontra no gozo do imóvel objeto, do contrato, caso decida por não adimplir a dívida, ainda sim, terá o seu bem de família resguardado.

Porém, o fiador, cuja obrigação é apenas acessória, deve responder pela dívida à qual não se deu causa, com todo o seu patrimônio, inclusive com o seu bem de família; que lhe é imprescindível para a garantia da sua dignidade e também de sua família.

Este último princípio guarda estreita relação com o princípio constitucional da isonomia, principalmente a chamada, pela doutrina de isonomia material, que nos diz os iguais devem ser tratados com igualdade e os desiguais com desigualdade, na medida de suas desigualdades.

7.3 O DIREITO A MORADIA E CONSTITUIÇÃO FEDERAL

O direito à moradia, como já dito anteriormente, está previsto no Artigo 6º, da Constituição Federal, o qual elenca o rol dos direitos sociais. Ademais, o direito à moradia é um direito fundamental de 2ª geração.

Sabe-se que a dignidade da pessoa humana é fundamento da República Federativa do Brasil, previsto no Artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal; porquanto dela emergem vários direitos e princípios; dentre os quais se destaca, a proteção à família, princípio intrínseco, na Constituição; podendo ser abstraído do Artigo 226, da Carta Magna.

Inerente a esse último princípio, emerge o direito à moradia. Afinal, como pode uma família ter dignidade, sem a moradia?! Assim sendo, surgiu a preocupação com a proteção da residência, onde a família se assenta; e, portanto, o bem de família, como garantia essencial para que a família ou entidade familiar viva com o mínimo de dignidade.

A doutrina majoritária entende pela constitucionalidade do Artigo 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/90. Para estes, a exceção que exclui o fiador da proteção, conferida ao bem de família, é favorável ao direito à moradia, posto que facilita a locação de um imóvel. No entanto, parece-nos que tal previsão tem finalidade mais econômica do que social. Mesmo porque, a motivação para a promulgação da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), a qual alterou a Lei n. 8.009/90, para constar a exceção que contempla a penhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de locação, foi inquestionavelmente, econômica.

De outro lado, embora minoritária, há aquela corrente que defende a inconstitucionalidade do dispositivo em comento. Nesse caso, o argumento é que tal disposição fere o princípio da isonomia, uma vez que, enquanto o locatário, que é a quem interessa o contrato de locação, está imune à penhorabilidade de seu bem de família; o fiador, que possui apenas uma obrigação acessória àquele contrato, fica sujeito à penhora de seu bem de família. Ademais, sustentam, ainda, que a aplicação dessa regra viola o direito social de moradia, direito fundamental de segunda geração e requisito essencial à garantia da dignidade da pessoa humana

A essa linha, filia-se Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 576), que afirma, “tal exceção contém uma certa incongruência, pois, tendo o inquilino como impenhoráveis os bens que guardam sua residência, poderia seu fiador sofrer execução de seu bem de família, sua residência”.

Essa última tese, sustentada pela doutrina civilista constitucionalista, embora minoritária, parece-nos mais plausível; considerando o fim para o qual foi instituída nossa atual Carta Magna. Ademais, ainda que considerarmos a questão sobre o prisma econômico, temos o Artigo 170, da Constituição Federal, que dispõe que a ordem econômica tem por finalidade assegurar a todos uma existência digna.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O bem de família compreende o imóvel residencial de uma família ou entidade familiar, juntamente com suas pertenças; que, em função da Lei ou por declaração de vontade, é isento de atos de constrição.

Atualmente, o instituto é abordado pelo atual Código de Civil e pela Lei n. 8.009/90, sendo que, o primeiro cuida do bem de família voluntário; e, o segundo do bem de família legal. Verifica-se, entretanto, que com o advento da Lei 8.009/90, o tradicional bem de família voluntário perdeu significativamente a sua aplicabilidade, uma vez que as formalidades para sua instituição se mostram demasiadamente excessivas ante à simplicidade do instituto do bem de família legal; que se impõe, automaticamente, como norma de ordem pública.

Fato é que, de um modo ou de outro, a impenhorabilidade do bem de família, constitui um grande avanço social; indispensável à garantia do mínimo existencial das famílias. Assim, em perfeita harmonia com a nossa Constituição Federal, tem que por escopo, dentre outros, a proteção da família, a impenhorabilidade do bem de família é importante instrumento a fim de garantir o princípio primordial da dignidade da pessoa humana.

Todavia, na contramão desse preceito intrínseco que ronda a impenhorabilidade do bem de família, encontra o disposto no Artigo 3º, inciso VII, da Lei n.8.009/90, o qual prevê a possibilidade de penhora do bem de família do fiador em contrato de locação.

O dispositivo se mostra, no mínimo, incoerente, ante à finalidade da Lei que o trata. Se por um lado a Lei n. 8.009/90 visa à proteção da família, a inclusão do mencionado dispositivo se deu, única e exclusivamente, por interesses econômicos. Notadamente, a Lei do Inquilinato, que fez incluir esse dispositivo na Lei 8.009/90, foi criada por influência do ramo imobiliário, que via o mercado se retrair, após a instituição do bem de família legal.

Ademais, a possibilidade de penhora do bem de família do fiador contradita princípios contratuais, como o princípio da supremacia da ordem pública e o princípio do equilíbrio entre as partes; e, ainda, os princípios basilares constitucionais, como o princípio da dignidade da pessoa humana, que se constituiu como fundamento para criação do bem de família; e, o princípio da isonomia, o qual garante tratamento igual a todos os indivíduos.

Em suma, temos a ofensa ao princípio da supremacia da ordem pública, uma vez que se admitiu que a Lei do Inquilinato, cuja motivação fora econômica, se sobrepujasse à Lei n. 8.009/90, que é norma de ordem pública. No que tange ao equilíbrio entre as partes, verifica-se que as partes de uma mesma relação jurídica, qual seja fiador e devedor, recebessem tratamento diferente; uma vez que, enquanto o devedor principal não pode ter seu bem de família penhorado, a mesma regra não se aplica ao fiador desse mesmo contrato; que, inclusive é a parte mais vulnerável na relação jurídica, já que não detém qualquer benefício com a celebração do contrato.

No que concerne aos princípios constitucionais, temos em relação à isonomia, basicamente os mesmos argumentos aplicados ao princípio contratual do equilíbrio entre as partes, sendo que, este último, reflexo do primeiro. Outrossim, a ofensa ao princípio da dignidade da pessoa humana é clara; visto que não se pode considerar uma vida digna, sem a garantia de um asilo à família.

Sendo assim, entendemos que a impenhorabilidade do bem de família é um importantíssimo instrumento de defesa da família, responsável por garantir a sua dignidade; representando, dessa maneira, um grande avanço social, principalmente no que se refere à Lei n. 8.009/90. Entretanto, a possibilidade de penhora do bem de família do fiador em contrato de locação vem a demonstrar a realidade de um país; e, especialmente, a ineficiência de legisladores, que enaltecem interesses econômicos em detrimento aos direitos sociais.

IMPENREABILITY OF FAMILY WELFARE

ABSTRACT

The present study has the scope of the analysis of the family property with regard to its impenhorabilidad; Highlighting the main points of the Civil Code and Law 8.009/90, with a deepening in some controversial subjects. The research was developed, through

a deductive methodological process; Using the bibliographic method as well as the legal dogmatic and the historical study. The Civil Code deals with the voluntary family property, that is, the one whose institution depends on the declaration of the family or family entity, followed by the respective registration in a notary. On the other hand, the Law 8,009/90 deals with the legal family property, that is, the one whose unenforceability is established by the Law itself. In view of these possibilities, the study on the insurability of the family property, in consideration of the Code Civil that imposes more rigorous requirements for the institution under discussion, making the voluntary family property less used in its *praxis*. This fact implies in the inapplicability of said institute, provided for in the Civil Code, in violation of the contractual constitutional principles.

Keywords: Homestead; Guarantor; Location; Isonomy; Dignity of human person.

REFERÊNCIAS

OBRAS

COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de Direito Civil 3**. 5. Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 3**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 6**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direitos Civil**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. 10. ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2010.

MEIOS ELETRÔNICOS

BRASIL. Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. **Diário Oficial da União**, Brasília,

DF, 30 mar. 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm>. Acesso em: 14 nov. 2016.

BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 out. 1991. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245compilado.htm>. Acesso em. 14 nov. 2016.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>
Acesso em: 14 nov. 2016.

BRASIL. Emenda Constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. **Diário Oficial da União**, 15 fev. 2000. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm>. Acesso em: 30 nov. 2016.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro. 10 jan. 2002. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 14 nov. 2016.

Civizalhas. A súmula 486 do STJ. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Civilizalhas/94,MI161324,21048-A+sumula+486+do+STJ>>. Acesso em: 16 set. 2016.

Migalhas. STJ aprova quatro novas súmulas. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI108627,51045-STJ+aprova+quatro+nova+sumulas>>. Acesso em: 16 set. 2016.

Mundo Notorial. Súmulas do STJ – Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <<http://www.mundonotarial.org/sumula364.html>>. Acesso em: 16 set. 2016.

PEREA, Nayara Moreno. **Jusbrasil**. A Nova Súmula 549 do STJ e a Questão do Bem de Família do Fiador de Contrato de Locação. Disponível em: <<http://nayaraperea.jusbrasil.com.br/artigos/244388325/a-nova-sumula-549-do-stj-e-a-questao-do-bem-de-familia-do-fiador-de-contrato-de-locacao>>.

Acesso em: 16 set. 2016.

VALVERDE, Marina. O Fiador e seu Bem de Família nos Contratos de Locação e as Recentes Decisões dos Tribunais Superiores. Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/2semestre2010/trabalhos_22010/marinavalverde.pdf>. Acesso em: 31 mar. 2017.

Unibrasil. A impenhorabilidade do bem da família. Disponível em: <<http://www.unibrasil.com.br/arquivos/direito/20092/helio-chin-da-silva-lemos.pdf>>. Acesso em: 04 ago. 2016.