

A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO ÚNICO BEM IMÓVEL DE FAMÍLIA DO FIADOR

Igor Cesar de Oliveira¹
Luciano Diniz Ramires²
Natureza do Trabalho³

RESUMO

Diante da impenhorabilidade do bem de família presente nos artigos 5º da LINDB, art. 2035 §par. Único, e Súmula 486 do Superior Tribunal de Justiça, existem casos julgados, e Súmula 549 do Superior Tribunal de Justiça que em seu enunciado traz a validação da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Desta feita, para dar segurança jurídica às partes vinculadas a um contrato de locação, de modo que possam ter a garantia respaldada pela justiça, imperioso ressaltar que aquele fiador que se arrisca e traz como garantia seu único bem imóvel ao contrato de locação, está possibilitando o direito a moradia do locatário, estimulando a modalidade mais acessível aqueles que não possuem um capital para compra de um Imóvel.

Palavras-chave: bem imóvel; penhora; contrato de locação.

SUMÁRIO: RESUMO, INTRODUÇÃO, 1 DO BEM DE FAMÍLIA, 1.1 DO BEM DE FAMÍLIA CONVENCIONAL, 1.2 DO BEM DE FAMÍLIA LEGAL, 2 DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA AO CONTRATO DE LOCAÇÃO, 3 DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DO ÚNICO BEM DE FAMÍLIA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO, CONCLUSÃO, REFERÊNCIAS.

INTRODUÇÃO

Conforme Súmula 549 do STJ, “ É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”

Destarte, a possibilidade da penhora do único bem imóvel de família do fiador é um instrumento de política pública, que abre um leque de oferta de moradias aqueles que não dispõem de uma capitalização alta para adquirir um imóvel próprio, devendo ser analisado a relação entre as partes contratuais como um desenvolvimento do acesso à moradia com os

¹ Igor César de Oliveira é estagiário do Departamento Jurídico de Direito Civil Empresarial e Imobiliário da AOM Jurídica, que presta Assessoria e Consultoria e diversos serviços para várias empresas, grandes Condomínios, Construtoras, Incorporadoras, Imobiliárias e proprietários de imóveis em geral do interior paulista. É estagiário da AOM Consultoria e Assessoria Jurídica e tem sua atuação profissional voltada para a área de Direito Imobiliário e Civil Empresarial. Graduando em Direito pelo Centro Universitário Eurípides de Marília – UNIVEM. E-mail: igor.oliveiracesar@hotmail.com

² Professor titular do Centro Universitário Eurípides de Marília – UNIVEM –, Cursos de Graduação e Mestrado em Direito.

³ Trabalho de Conclusão de Curso em Direito apresentado à Fundação de Ensino Eurípides Soares da Rocha, Mantenedora do Centro universitário Eurípides de Marília, para obtenção do grau de bacharel em Direito.

contratos de locação, se não vejamos o entendimento do Ministro Cezar Peluzo: “o cidadão tem a liberdade de escolher se deve ou não avalizar um contrato de aluguel e, nessa situação, o de arcar com os riscos que a condição de fiador implica”.

Neste espeque, todos os precedentes do STJ, tanto o REsp 1.363.368/MS, que serviu de paradigma para o tema 708/STJ, quanto os recursos: AgRg no AREsp 624.111/SP; AgRg no AREsp 160.852/SP; AgRg no AREsp 31.070/SP; AgRg no Ag 1.181.586/PR; e AgRg no REsp 1.088.962/DF, tiveram, na origem, a possibilidade da penhora do bem de família do fiador em locação comercial.

Se não bastasse, em nosso Tribunal Bandeirante, não podemos de deixar de citar a Súmula 08, qual seja: “É penhorável o único imóvel do fiador em contrato locatício, nos termos do art. 3.º, VII, da Lei 8.009, de 29.03.1990, mesmo após o advento da Emenda Constitucional n° 26, de 14.02.2000.”

Nesse sentido, deve ser imperioso respeitar tal precedente, para que se possa ter unidade da Constituição, para fins de zelar pela coerência do ordenamento jurídico pátrio, dando segurança jurídica aos cidadãos, de modo que se possam praticar fatos da vida respaldados pela Justiça, sem que amanhã sofra qualquer sanção ou perigo de sanção por ter-se realizado uma conduta em conformidade com o direito.

Assim, conforme o entendimento do doutrinador DRESCH, Rafael de Freitas Valle, em seu livro “A influência da economia na responsabilidade civil”, as relações entre indivíduos da sociedade devem ser analisadas sob a ótica da justiça corretiva, haja vista que se caso houver uma igualdade estabelecida que for perdida, deve ser equilibrada pelo Estado.

Quando da aplicação da análise da justiça corretiva, é necessário que se apresente uma relação entre indivíduos na qual um deles atue tomando mais dos bens do que lhe cabe e nessa senda, ganhando indevidamente e acarretando que o outro perca indevidamente. Nessa situação, a justiça corretiva determina uma correção de maneira a restabelecer a igualdade perdida. Tal relação entre ganho indevido de um sujeito da relação e perda indevida de outro sujeito da relação é que deve ser sanada para que se estabeleça a justiça corretiva. A justiça corretiva, por conseguinte, é o mecanismo que objetiva o equilíbrio entre ganhos e perdas correspondentes numa relação entre seres humanos (DRESCH, 2005).

Neste diapasão, para que se possa ter unidade da Constituição respeitada, para fins de zelar pela coerência do ordenamento jurídico pátrio, dando segurança jurídica aos cidadãos, de modo que se possam praticar fatos da vida respaldado pela Justiça, sem que amanhã sofra qualquer sanção ou perigo de sanção por ter-se realizado uma conduta em conformidade com o direito, deve ser possível a penhora do único Imóvel do fiador, possibilitando o acesso moradia pela modalidade de locação, com a garantia jurisdicional prevista nos contratos.

1 DO BEM DE FAMÍLIA

A Constituição Federal de 1988 trouxe em sua cártula princípios que visam proteger tanto o indivíduo como parte da sociedade, quanto a entidade familiar, garantindo a seus geradores princípios destinados a garantir a propriedade e a moradia.

Nas palavras de Duarte (2014, não paginado), o bem de família brasileiro “foi inserido por meio de proposta do então Senador maranhense Fernando Mendes de Almeida, sendo precariamente regulado em apenas quatro artigos no Livro da Parte Geral Código Civil de 1916”

Após a criação dos Princípios Constitucionais que garantem o direito a propriedade e moradia, como mínimo existencial, fora necessário a criação da Lei n° 8.009, de 29 de março de 1990, que trouxe a regulamentação da impenhorabilidade do Imóvel residencial do casal ou entidade familiar.

Segundo nosso ordenamento jurídico o bem de família é aquele utilizado pela entidade familiar, monoparental, união estável e até se estende as pessoas solteiras, separadas ou viúvas, segundo previsto pela Súmula 364 do Superior Tribunal de Justiça que nos traz “O conceito de impenhorabilidade do bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.”

Neste sentido, nosso Código Civil de 2002, dividiu em duas formas o bem de família: bem de família convencional ou legal.

1.1 DO BEM DE FAMÍLIA CONVENCIONAL

Nosso Código Civil de 2002 em seu artigo n° 1.711 nos trouxe a possibilidade de instituir o bem de família por meio do registro utilizando-se a escritura pública ou testamento, mantendo assim, as regras da impenhorabilidade sobre o Imóvel, chamando deste forma de bem de família convencional ou voluntário.

Nestes moldes, temos que para instituição do bem de família convencional necessário o ato da família, seja entidade familiar heteroafetiva, monoparental, homoafetiva, em razão da nova precisão do art. 226 da Constituição Federal.

Além da instituição do bem de família advindas de união entre pessoas com intuito de proteção do bem de moradia da família, conforme já exposto, a Súmula 364 do Superior Tribunal de Justiça, nos trouxe a possibilidade de instituição pelas pessoas solteiras, separadas e viúvas, em razão a tutela do mínimo existencial e o direito a moradia.

O comando normativo extraído da Súmula n.º 364 do STJ (“o conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a

pessoas solteiras, separadas e viúvas”) aplicase ao bem de família voluntário, embora editada à luz da jurisprudência relativa ao bem de família legal. A razão inspiradora do preceito sumular, aquela que justificou a extensão da proteção dada pela Lei n.º 8.009/1990, sem limitá-la à concepção estrita de entidade familiar, é a mesma, motivo determinante para disciplinar, também e de maneira idêntica, situação fundamentalmente semelhante, referente ao bem de família voluntário: interpretação extratextual escorada no argumento a simili ou a pari razione (CSM/SP, Apel. 0059728-73.2012.8.26.0576, rel. José Renato Nalini, j. 23.08.2013).

Assim, o bem de família convencional ou voluntário traz à possibilidade do instituidor assegurar sua família ou seu próprio âmbito a impenhorabilidade e inalienabilidade perante terceiros, por meio do registro no Cartório de Imóveis da Comarca do Imóvel. ADEMAR FIORALENI (2001, p. 52) nos traz que “o registro, por força do contido nos artigos 1.714, do Código Civil, e 261, da lei 6.015/73 (Regulamento dos Registros Públicos), apresenta eficácia constitutiva, provocando a sua publicidade conhecimento erga omnes, com aptidão para produzir o efeito de resguardar a boa-fé de terceiros.”

Neste espeque, a proteção dada pela instituição do bem de família por meio de registro ao Cartório não se restringe apenas aos Imóveis, mas também a seus acessórios e pertenças, possibilitando ao instituidor que tenha assegurado os valores imobiliários advindos do imóvel, cuja renda seja para conservação do Imóvel ou sustento da própria família.

Contudo, esse método de proteção legal ao bem da família é pouco usual, uma vez que somente é possível a instituição quando não exceder um terço (1/3) do patrimônio líquido do instituidor.

Em suma, a instituição do bem de família convencional, garante ao imóvel escolhido pelo instituidor para se revestir de inalienabilidade e impenhorabilidade, salvo execução de tributos do próprio imóvel e despesas condominiais.

1.2 DO BEM DE FAMÍLIA LEGAL

O bem de família legal é advindo da criação da lei 8.009/90, que estabelece a impenhorabilidade do imóvel de residência da entidade familiar, na qual, independe da vontade de seu instituidor, não sendo requisito o registro em cartório para instituição do bem de família.

Sendo assim, nos termos da lei 8.009/90, a impenhorabilidade do bem de família legal atinge não só o imóvel, mas também suas acessões, frutos e móveis que guarnecem o lar, sendo

apenas excluídos pela lei os “veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos”.

Nas palavras de Álvaro Villaça Azevedo (2019, p. 518) “basta, assim, que um dos integrantes do lar seja proprietário do imóvel residencial, a constituir-se em bem de família”, além disso, acrescenta:

O imóvel é residencial quando servir de local em que se estabeleça uma família, centralizando suas atividades. Ele é, propriamente, o domicílio familiar, em que existe a residência de seus integrantes, em um lugar (elemento objetivo), e o animo de permanecer (elemento subjetivo), de estar nesse local, em caráter definitivo (AZEVEDO, 2019, p. 518)

Outrora, a impenhorabilidade decorrente da norma ao bem imóvel que esteja locado a terceiros, com finalidade de garantir a subsistência econômica do proprietário, também é caracterizado como impenhorável, senão vejamos o entendimento de nosso Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

Agravo de Instrumento. Bem de família. Imóvel locado. Decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel, porque não era destinado à residência da executada, encontrando-se alugado. Circunstância que não afasta a impenhorabilidade deste bem prevista na Lei nº 8.009/90. Para a caracterização do bem de família impenhorável, não é necessário que a executada, ora agravante, resida no imóvel, bastando que seja ele o único e esteja ele locado a terceiros, com a renda auferida sendo utilizada para a subsistência. Inteligência da Súmula nº 486 do STJ. Penhora insubsistente. Decisão reformada. Recurso provido (TJ-SP - AI: 21890863420158260000 SP 2189086-34.2015.8.26.0000, Relator: Roberto Maia, Data de Julgamento: 26/11/2015, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/12/2015).

No entanto, a impenhorabilidade que nos trouxe a lei 8.009/90 não torna o bem imóvel totalmente blindado, haja vista que a própria lei estabelece hipóteses que permitem a penhora da moradia da entidade família, em razão da natureza especial do crédito.

O art. 3º e seus incisos, da lei mencionada, estabelecem os casos em que a impenhorabilidade não ira produzir seus efeitos, sendo: natureza trabalhista ou previdenciária de trabalhadores da própria residência; financeiros destinados à construção ou aquisição do próprio imóvel; pensão alimentícia; impostos, taxas e contribuições devidas em função do imóvel; hipoteca que recaia sobre o próprio bem, dado voluntariamente em garantia pelos titulares, em prol do núcleo familiar; sentença criminal condenatória a ressarcimento,

indenização ou perdimento de bens, bem adquirido com o produto de crime; dívida de fiança em contrato de locação.

A título de demonstração, a exceção mais habitual nos processos em trâmite no Tribunal de Justiça de São Paulo, é a penhora do Imóvel que possui dívidas condominiais, uma vez que as taxas condominiais englobam não só a dignidade do proprietário do imóvel, mas de todos os condôminos que são prejudicados pela inadimplência do devedor.

Neste diapasão, a possibilidade de penhora do único bem imóvel do fiador, tema principal nesta pesquisa, nos traz uma discussão decorrente das exceções à impenhorabilidade do bem de família legal, previsto na lei 8.009/90.

2 DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA AO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A figura do fiador permite que indivíduos se disponham de seus bens em garantia a determinada obrigação a negócios jurídicos firmados por terceiros, sendo intrínseco na maioria dos contratos de locação para trazer segurança jurídica no cumprimento da obrigação

Insta salientar que o fiador na relação locatícia de terceiro, não possui a obrigação oferecer seu imóvel como garantia ao inadimplente, sendo de sua responsabilidade em suportar o ônus da cobrança em face de eventual inadimplemento do inquilino.

Assim, a garantia fidejussória é uma obrigação acessória do fiador assumida para com o negócio jurídico firmado entre terceiros, uma vez que um contrato de locação com fiança locatícia, a locação é o contrato principal e a fiança o acessório.

Nestes termos, vejamos as palavras de Tartuce:

[...] é o contrato pelo qual alguém, o fiador, garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra e é celebrado entre o fiador e o credor, atribuindo ao primeiro uma responsabilidade sem existir um débito propriamente dito. (TARTUCE, pg. 654, 2012).

Conforme disposto no art. 819 do Código Civil, o prazo da fiança acompanha a forma escrita do contrato de locação principal, obedecendo o mesmo prazo previsto para locação do imóvel.

No entanto, existem contratos usualmente realizados em que o prazo da locação é indeterminado, gerando ocorrências de discussões judiciais para esclarecimento se a fiança acompanhará o prazo indeterminado da locação. Assim, vejamos:

Diante das alterações da Lei 8.245/1991 pela Lei 12.112/2009. Com a nova redação do art. 39 da Lei de Locação, 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. Assim, encerrou-se polêmica anterior sobre os limites de aplicação da súmula 214 do STF, ou seja, prorrogada a locação, prorroga-se automaticamente a fiança. Todavia, com a nova lei, passando a fiança a ser com prazo indeterminado, o fiador poderá exonerar-se, mediante notificação dirigida ao locador, garantindo a dívida por mais 120 dias após a notificação (TARTUCE, 2012, p. 656).

Assim, ao conceder a fiança garantindo o contrato de locação de terceiro, assume o fiador a obrigação de pagar dívida do devedor, se este não o fizer no tempo e na forma devidos. Assim, o fiador garante com a utilização de seu patrimônio, o adimplemento da dívida. (GONÇALVES, 2012, p. 415).

3 DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DO ÚNICO BEM DE FAMÍLIA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

Conforme aberto ao tópico de introdução, a discussão acerca da possibilidade de penhora do bem de família do fiador permanece o entendimento previsto pelo Tema 708 do Superior Tribunal de Justiça, pautada na Súmula 549 do STJ que reforça o exposto no art. 3º, inciso, VII da Lei ° 8.009/1990.

O REsp 1.363.368/MS que serviu como paradigma para o Tema 708, na qual o Ministro Relator LUIS FELIPE SALOMÃO, entendeu junto a Turma Julgadora por ser legítima a penhora do bem de família do fiador, senão vejamos:

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. 1. Para fins do art. 543-C do CPC: "É legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990". 2. No caso concreto, recurso especial provido.

(STJ - REsp: 1363368 MS 2013/0011463-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 12/11/2014, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 21/11/2014)

Neste diapasão, podemos partir do princípio de que a fiança nos contratos de locação, traz a segurança jurídica para que para os negócios jurídicos firmados que permitem o acesso a moradia por meio da figura da locação.

Portanto, vejamos as palavras de SICA, Heitor:

Dizer que locatário e fiador são devedores de obrigações iguais não corresponde à verdade. O locatário responde pelas obrigações assumidas no contrato de locação, ao passo que o fiador pelo contrato acessório, de garantia. Muito embora o objeto das prestações devidas por ambos seja o mesmo, os contratos que deram origem a elas são diferentes, com requisitos e vicissitudes próprias. Se assim não fosse, o locatário poderia alegar que o art. 1483 do CC, que consagra o princípio de que a fiança há de ser interpretada restritivamente, fere o princípio da isonomia, pois o ordenamento não estabelece o mesmo postulado para o contrato de locação (SICA, pg. Não paginado, 2003).

Ademais, declarada a constitucionalidade pelo STJ, os tribunais de diversos estados possuem o mesmo entendimento em possibilitar a penhora do bem de família do fiador, senão vejamos:

O bem de família do fiador não se sujeita a proteção legal conferida pelo artigo 6º da Constituição Federal e tampouco ao artigo 1º da Lei 8009/90, razão pela qual a tese da agravante não se mostra passível de acolhimento. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO EM DECISÃO MONOCRÁTICA (Agravo de Instrumento Nº 70070864905, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em 24/08/2016).

Restou pacificado no âmbito do STF e do STJ, inclusive sob a égide dos recursos repetitivos, que é legítima a penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, na forma do disposto no art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990, ainda que o fiador possua um único imóvel. Inteligência do Enunciado de Súmula 549 do STJ e 63 do TJRJ. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (AI 00193501320168190000, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Relator Cláudio Luiz Braga Dell'orto, Julgado em 15/06/2016).

O egrégio Superior Tribunal de Justiça editou enunciado de Súmula n. 549, onde atesta a validade da penhora do bem de família do fiador.² Embora o bem objeto da penhora seja indivisível, este atributo não obsta que o imóvel

seja levado à hasta pública, contanto que, aos Apelantes seja reservado o valor da parte que lhes cabe (TJPR - 12ª C. Cível - AC - 1579678-6 - Região Metropolitana de Londrina - Foro Central de Londrina - Rel.: Mario Luiz Ramidoff - Unânime - J. 12.04.2017).

Em conclusão ao tópico, a previsão do Tema 708 do STJ permanece no entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo nos tribunais de primeira instância e segunda instância, mantendo o fundamento de que a opção livre do fiador em garantir a relação locatícia de outrem, prevê o ônus de sofrer eventuais cobranças, além de permitir o acesso a moradia por meio da relação locatícia.

Vejamos recente entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo, corroborando ao exposto:

Locação imobiliária residencial escrita. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança julgada procedente, confirmada integralmente nesta instância. Cumprimento de sentença. Acolhimento do pedido de penhora de imóvel dos fiadores. R. despacho que teria rejeitado a impugnação apresentada, condenando os réus a multa por litigância de má-fé. Agravo somente dos fiadores. Em processo movido por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, a impenhorabilidade do bem de família é inoponível, consoante inc. VII, do art. 3º, da Lei nº 8.009/90. Admissibilidade da penhora, inclusive por não se tratar de locação comercial. Decisão que fica mantida, neste aspecto. Litigância de má-fé não configurada. Dá-se parcial provimento ao agravo dos acionados, unicamente para afastar a multa processual, tudo os estreitos limites do recurso.

(TJ-SP - AI: 21765493020208260000 SP 2176549-30.2020.8.26.0000, Relator: Campos Petroni, Data de Julgamento: 07/07/2021, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/07/2021)

Acima exposto, o Desembargador Campos Petroni ainda ressalta a validade da penhora em razão do pactuado no contrato de locação, "somente podendo ser arguida em defesa caso houvesse expressa previsão no contrato da sua não incidência, significa dizer, caso as partes tivessem excluído sua incidência no imóvel dos executados" (TJ-SP - AI: 21765493020208260000 SP 2176549-30.2020.8.26.0000, Relator: Campos Petroni, Data de Julgamento: 07/07/2021, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/07/2021).

Portanto, sendo livre a garantia do negócio jurídico firmado por terceiros pela figura

do fiador, este a partir do momento em que garante o negócio, está sujeito as sanções de ser responsável pela dívida para com seu imóvel.

CONCLUSÃO

Após toda análise doutrinária e jurisprudencial, ao longo deste artigo verificou-se a relevância da fiança nos contratos de locação, que além dar força ao negócio jurídico, traz o acesso a moradia daqueles que estão no início da vida e ainda não possuem as condições necessárias para adquirir seu imóvel próprio, seja por subsídios do governo ou financiamentos bancários privados.

A lei 8.009/90 garante não só o credor com a impenhorabilidade do bem de família, mas também traz expresso no art. 3º, inciso, VII, a possibilidade do fiador em arcar com o ônus do inadimplemento do inquilino com a penhora de seu imóvel.

As partes pactuam o contrato ciente que esta garantindo a locação de terceiros e possibilitando a moradia de terceiros, não sendo crível ao credor que no momento da cobrança de eventuais débitos inadimplentes seja surpreendido com a impossibilidade de penhora do imóvel oferecido como garantindo, trazendo insegurança terrível a nosso sistema do judiciário.

REFERÊNCIA

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito de família**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

AZEVENDO, Álvaro Villaça, **Bem de família**, comentário à Lei n. 8.009/1990. 5. Ed. São Paulo: RT, 2002.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Organização do texto: Juarez de Oliveira. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o **Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2016. **Código de Processo Civil**, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.html, acessado em

09/08/2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 549**. (REsp1363368 MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/11/2014, DJe 21/11/2014.

DRESCH, Rafael de Freitas Valle. **A influência da economia na responsabilidade civil**. In: Direito e Economia. Organizador Luciano Benetti Timm. São Paulo: 2005.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro volume 3: contratos e atos unilaterais**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

SARLET, Ingo Wolfgang. **O direito Fundamental à moradia na Constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia**. In: Revista de Direito do Consumidor. N. 46, abril-junho. Ed. Revista dos Tribunais, 2003.

SCAVONE, Luiz Antônio Junior. **Direito imobiliário –Teoria e prática**. Luiz Antônio Scavone Junior.–12.^a ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro : Forense, 2017.

SICA, Heitor Vitor Mendonça. **Questões polêmicas e atuais acerca da fiança locatícia**. A penhora e o bem de família do fiador de locação. José Rogério Cruz e Tucci (Coord.) São Paulo: RT: 2003.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à moradia e de habitação: análise comparativa e suas implicações teóricas com os direitos de personalidade...** São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2004.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 5. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.

TUCCI, José Rogério Cruz e. **A penhora sobre o bem do fiador de locação. In: A penhora e o bem de família do fiador da locação**. Coordenação José Rogério Cruz e Tucci. Ed. Revista dos Tribunais, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18.10.1991. 8. ed., São Paulo: Atlas, 2005.

ZIMMERMANN, D.; DRESCH, R. A dignidade da pessoa humana do fiador e a penhora do seu bem de família. **Revista Brasileira de Direitos Fundamentais & Justiça**, v. 3, n. 7, 30 jun. 2009.