

UNIVERSIDADE DE PASSO FUNDO
FACULDADE DE DIREITO

Caroline Bedin

A SÚMULA 549 DO STJ VIOLA
OS PRINCÍPIOS DO DIREITO CONTRATUAL
QUANTO À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE
FAMÍLIA DO FIADOR

Passo Fundo

2016

Caroline Bedin

A SÚMULA 549 DO STJ VIOLA
OS PRINCÍPIOS DO DIREITO CONTRATUAL
QUANTO À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE
FAMÍLIA DO FIADOR

Monografia apresentada ao Curso de Direito, da
Universidade de Passo Fundo, como requisito
parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências
Jurídicas e Sociais, sob a orientação da Professora
Me. Marlova Stawinski Fuga.

Passo Fundo

2016

AGRADECIMENTOS

Ao meu namorado, melhor amigo e companheiro. **João Paulo Luzzi**, pelo carinho, compreensão e amor. Por me ajudar a conquistar este sonho e ficar finais de semana sem dormir.

À minha querida e amada família, pelo apoio e amor que sempre recebi e pela paciência que tiveram comigo.

À minha orientadora, **Professora Mestre Marlova Stawinski Fuga**. Pela disposição e ajuda. Atenciosa, profissional e pessoa fascinante. Exemplo de caráter.

Aos meus amigos, por terem compreendido a recusa de vários convites neste período.

E a Deus. Pela graça da vida.

Quantas estradas um homem deve percorrer
Pra poder ser chamado de homem?
Quantos oceanos uma pomba branca deve navegar
Pra poder dormir na areia?
Sim e quantas vezes as balas de canhão devem voar
Antes de serem banidas pra sempre?
A resposta, meu amigo, está soprando no vento
A resposta está soprando no vento

Sim e por quantos anos uma montanha pode existir
Antes de ser lavada pelos oceanos?
Sim e por quantos anos algumas pessoas devem existir
Antes de poderem ser livres?
Sim e quantas vezes um homem pode virar a cabeça
Fingir que ele não vê
A resposta, meu amigo, está soprando no vento
A resposta está soprando no vento

Sim e quantas vezes um homem deve olhar pra cima
Antes de conseguir ver o céu?
Sim e quantos ouvidos um homem deve ter
Pra poder conseguir ouvir as pessoas chorarem?
Sim e quantas mortes serão necessárias até ele saber
Que pessoas demais morreram?
A resposta, meu amigo, está soprando no vento
A resposta está soprando no vento

Blowing in the wind – Bob Dylan

RESUMO

O presente estudo analisa se a penhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação é ou não um ato constitucional. Objetiva-se estudar a validade da penhora trazendo à luz os princípios do bem de família, as origens e os fundamentos dos contratos de locação, bem como entender a função das súmulas, e neste caso a Súmula 549 do Superior Tribunal de Justiça. Observa-se que a maioria doutrinária é a favor da penhorabilidade nos casos em questão, mas há uma minoria que o julga inconstitucional, pois o penhor do bem de família fere um princípio fundamental da dignidade humana: o direito à moradia. Assim, pode-se dizer que a proteção do bem de família mantém o imóvel com sua função social, e não apenas o torna bem de valor econômico. Contudo, a impenhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação se constitui como instrumento que possibilita preservar a dignidade humana, auxiliando na redução da vulnerabilidade social dos indivíduos menos favorecidos, bem como protege a entidade familiar, base do Direito Civil moderno.

Palavras-chave: Bem de família. Contratos de fiança. Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo. Impenhorabilidade. Penhorabilidade Súmula 549 STJ.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	6
2	A HISTORICIDADE SOBRE O BEM DE FAMÍLIA	9
2.1	A evolução da legislação do bem de família	11
2.2	O conceito e as espécies de bem de família	14
2.3	Da impenhorabilidade	17
3	CONTRATOS DE LOCAÇÃO E A FIANÇA COMO GARANTIA	19
3.1	Contratos em geral.....	19
3.2	Contrato de locação	23
3.3	Conceito de fiança	29
4	IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA E A SÚMULA 549 DO STJ....	33
4.1	Definição de princípios segundo o ordenamento jurídico.....	33
4.2	Aplicações dos princípios do contrato de fiança	35
4.3	Estatuto jurídico do patrimônio mínimo	42
4.4	Das funções das súmulas e a súmula 549 do STJ.....	47
5	CONCLUSÃO	54
	REFERÊNCIAS	59

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo irá analisar a possibilidade de impenhorabilidade do bem de família do fiador, quando este entra em um contrato de locação de imóvel residencial, observando que o bem de família é necessário para conquistar e garantir um dos direitos fundamentais do indivíduo: a dignidade da pessoa humana.

A escolha deste tema é proveniente de um problema com o qual a pesquisadora se depara diariamente no exercício da atividade de corretor imobiliário, em que locatário e fiador não compartilham das mesmas responsabilidades em um contrato de locação residencial. Ao mesmo tempo em que o locatário não possui nenhum bem para ser executado, caso não haja o cumprimento contratual, o fiador passa a assumir toda a responsabilidade diante do locador.

A exceção da impenhorabilidade disposta no artigo 3º, inciso VII da Lei n. 8.009/1990, diz que é possível a penhorabilidade do bem de família do fiador diante de um contrato de locação. No entanto, essa exceção fere o direito fundamental à moradia, encontrado no artigo 6º da Constituição Federal. Desta forma, é necessário analisar se a lei realmente está sendo aplicada de maneira constitucional ao penhorar o bem de família do fiador, sem prejudicar seu direito fundamental.

A relevância social é o esclarecimento pertinente à fiança como garantia nos contratos de locação, possibilitando o melhor entendimento da responsabilidade do fiador perante o locatário, quando este deixar de cumprir com suas obrigações contratuais. Sabe-se da importância do estudo referente à relação entre locatário e fiador, por sempre estar presente na sociedade.

Dessa forma, objetiva-se analisar a impenhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação de imóvel residencial. Ainda, buscar-se-á pesquisar sobre o bem de família, bem como será feita a análise do contrato de fiança e será discutido sobre súmula e os princípios do contrato de fiança.

É verificado que apesar da maioria doutrinária aprovar a penhora, pelo fato do fiador assinar o contrato de locação, dando a garantia para o locatário e sabendo de sua responsabilidade perante este, a penhorabilidade do seu bem de família passa a ser constitucional. Porém, por se tratar de bem de família, a penhorabilidade fere o direito à moradia, sendo que este é previsto na Constituição Federal, e que a partir dela outras leis devem ser criadas e decididas. Assim, buscar-se-á responder ao seguinte questionamento: a

penhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação de imóvel residencial constitui uma forma de violação do direito constitucional à moradia?

Buscando este objetivo concreto de análise, o trabalho dividir-se-á em três partes de desenvolvimento, sendo elas: a origem, o conceito e a evolução do bem de família nas sociedades; o surgimento dos contratos e suas aplicações, inclusive a fiança; e por fim, a impenhorabilidade do bem de família na constituição brasileira.

Inicialmente, será trazido o surgimento dos primeiros textos oficiais do bem de família, onde nos Estados Unidos da América recém independentes, era necessário resguardar as famílias que pouco tinham e deveriam ser auxiliadas pelo governo. Após, será mostrada a evolução da legislação no Brasil, desde a importação do instituto do *homestead*, o conceito e as espécies de bem de família que são utilizados para proteger a dignidade humana e se sustentam na forma da lei. E por fim, a relação da impenhorabilidade com o propósito geral do bem de família.

A segunda parte irá trazer à luz os contratos, a forma oficial de realizar e registrar acordos de vontade. Primeiramente será apresentado os contratos em geral, suas definições e origens. Seguindo, entrar-se-á no âmbito dos contratos de locação, que dispõe sobre o objeto principal deste texto. E para encerrar, será esclarecida a função da fiança durante o processo e os agravantes aos quais estão expostos os praticantes dos contratos quanto as suas garantias.

O derradeiro capítulo do presente estudo irá abraçar todos os temas, unindo o conteúdo até então disposto ao objetivo geral: encontrar a impenhorabilidade do bem de família nos textos constitucionalistas. Para tanto, será definido o que são princípios de acordo com o ordenamento jurídico, inclusive quais são os que fundamentam os contratos de fiança, trazidos novamente como foco do trabalho. Em seguida, será estabelecido o que é uma súmula, sua origem no direito brasileiro e suas funções, assim como é trazido o Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo, teoria fundamentada sobre os mesmos princípios da dignidade humana, reduto do bem de família e fundamentada nas causas socioeconômicas do assunto. Por fim, buscar-se-á posições jurisprudenciais que trazem na prática e à realidade todo o contexto de estudo para fortalecer o parecer final.

Assim, cabe afirmar que o presente estudo não luta contra os textos jurídicos, tão pouco busca rebelar-se contra o que está disposto nos estatutos vigentes. Sua principal virtude é ressaltar a importância das discussões sociais e que estão relacionadas ao princípio mor da dignidade humana, onde cabe a todos os praticantes do Direito defender. Assim, a inspiração para tratar das causas sociais em uma realidade tão fragilizada quanto a do Brasil atual, faz

com que esta pesquisa não apenas elucide o cenário para quem trata diariamente com o trânsito de imóveis, mas revele o enorme impacto que a prática do Direito traz às sociedades e seus indivíduos.

2 A HISTORICIDADE SOBRE O BEM DE FAMÍLIA

O bem de família possui origem recente em relação à linha do tempo das sociedades organizadas.

Desde que foram iniciadas as primeiras sociedades, é reconhecida a importância da tutela e do amparo da família. Na época da República Romana, havia uma proibição para vender os bens da família. Eles eram considerados sagrados. Eram presentes recebidos, de forma que, assim, assumiam atributo de inalienabilidade, e se vendidos, eram uma ofensa aos antepassados (AZEVEDO, 1999, p. 21).

No século II d.C., a sociedade começou a perceber que seus bens deveriam ser protegidos. Tal ciência orientou a administração das posses familiares a implantar nos testamentos cláusulas de inalienabilidade e utilizar o fideicomisso¹, que por sua vez também visava preservar o patrimônio. Porém, nenhuma das formas de garantia pode ser assemelhada ao atual instituto de bem de família (AZEVEDO, 1999, p. 22-25).

O bem de família surgiu oficialmente, como tratamento jurídico, no Direito Americano, na República do Texas. Sua titulação especial era *homestead*, traduzido como “local do lar”, “cuja finalidade primordial foi proteger os lavradores no cultivo das terras, concedendo-lhes isenção de penhora quanto à propriedade cultivada” (MONTEIRO, 2012, p. 618).

O conceito de *homestead* servia tanto para o colono que queria iniciar produção agrícola em terras de domínio público, quanto para conservar seu direito de possuir uma propriedade particular.

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

É indispensável trazer, embora de forma resumida, os fatos iniciais necessários à criação da Lei do *Homestead*. Um dos principais fatores foi a independência. O agora Estados Unidos da América, separou-se do seu país colonizador, a Inglaterra, e logo viu-se com um

¹ “Consiste na instituição de herdeiro ou legatário, com o encargo de transmitir os bens a uma outra pessoa a certo tempo, por morte, ou sob condição preestabelecida” (PEREIRA, 2009, p. 27).

vasto território, pleno de terras férteis, porém pobre e refém de uma má distribuição populacional (HORA NETO, 2011, p. 02).

Por volta de 1831, sua especulação territorial era desmedida. Tudo isso, fez com que entre os anos de 1837 e 1839, houvesse uma enorme crise, com quase mil bancos fechando e uma perda de cerca de 440 milhões de dólares. Tudo isso, baseado na ideia de lucro fácil nas novas terras. O problema só veio à tona quando todo metal saiu de circulação. Enxergando o progresso do país, diversos bancos provindos da Europa começaram a instalar-se na região com a finalidade de gerenciar as riquezas e prestar “inestimáveis serviços à economia americana”. Segundo aponta Paul Bureau citado por Azevedo, com o tempo, o que era baseado na troca de moedas (produto das casas de crédito) precisou ser substituído pelo comércio dos produtos criados na região (AZEVEDO, 1999, p. 27-28).

Essas ações basearam-se no objetivo de desbravar as novas terras, em que um movimento chamado “Marcha para o Oeste” foi incentivado pelo próprio governo. Logo, os colonos que apenas subsistiam ou que trabalhavam para outras famílias, puderam buscar seu próprio pedaço de terra. Esta parte da história originou os filmes de faroeste, de batalhas de “homens brancos” contra indígenas, assalto ao trem pagador e temáticas americanas assemelhadas. Vale lembrar que originalmente, haviam diversas nações indígenas que eram proprietárias da área, e que com a chegada dos colonos, foram dizimadas com o também apoio governamental (KARNAL, 2007, p. 88).

Assim, tendo o Estado e as entidades de crédito executado milhares de dívidas, em 1833, deram início a uma ação que buscava a abolição das prisões por dívidas. O estado do Texas, recém separado do México, tornou-se um território independente. Lá se ofereciam diversas garantias e vantagens. Em quatro anos, essa política fez a população saltar de 70 para 250 mil habitantes, quase totalmente formada por americanos. No ano de 1836, a República do Texas iniciou um processo para garantir ao chefe de família “a obtenção, junto ao Governo, de uma pequena porção de terras do Estado” (AZEVEDO, 1999, p. 28).

Todavia, conforme afirma o autor, apenas alguns anos depois a Lei foi instituída.

Só em 1939, em 26 de janeiro, como visto, foi promulgada a Lei do *Homestead*, neste teor: “De e após a passagem desta lei, será reservado a todo cidadão ou chefe de uma família, nesta República, livre e independente do poder de *feri facias* ou outra execução, emitido de qualquer Corte de jurisdição competente, 50 acres de terra, ou terreno na cidade, incluindo o bem de família dele ou dela, e melhorias que não excedam a 500 dólares em valor [...] *Digest of the Laws of Texas* § 3.798 (AZEVEDO, 1999, p.29-30).

Desta forma, a contextualização da Lei do *Homestead* teve seu papel na proteção de um direito fundamental, respingando seus efeitos jurídicos por outras tantas sociedades, tendo inclusive aportado no Brasil. O instituto do bem de família empregado em terra pátria segue os principais preceitos do *homestead*. É o que se trata a seguir, explanando a concepção do tema no Brasil e a sua evolução legislativa.

2.1 A evolução da legislação do bem de família

No Brasil, inúmeras foram as tentativas de implantação do bem de família. Ainda no ano de 1850, o Regulamento 737², “isentava de penhora alguns bens de devedor executado, sem, entretanto, excluir da execução sua morada”. Em 1893, houve a primeira expressão sobre constituir um lar de família, dentro do tema Direito de Família, no projeto de Código Civil Brasileiro, de Coelho Rodrigues (AZEVEDO, 1999, p. 87).

O jurista Ferreira Coelho convocou a participação dos membros do Instituto da Ordem dos Advogados Brasileiros, para discutirem o *homestead* em terras brasileiras. A discussão tomava parte no Congresso Jurídico Americano, comemorando o 4º Centenário do Descobrimento do Brasil, no Rio de Janeiro. Por este motivo, o jurista Clóvis Beviláqua fora convidado pelo então Ministro da Justiça Epiácio Pessoa para redigir o projeto do Código Civil Brasileiro. No entanto, as ideias trazidas sobre o *homestead* não encontraram o apoio necessário (AZEVEDO, 1999, p. 88).

O Código Civil Brasileiro foi sancionado apenas no ano de 1916. Este Código provinha do Projeto Beviláqua, cujo criador, havia escrito de próprio punho e se propusera a auxiliar no estabelecimento de novas normas para o país. Nele, incluía-se o *homestead*, e o mesmo só fora substituído recentemente, no ano de 2002. Num primeiro momento, o bem de família foi adicionado ao Código Civil “em sua Parte Geral, no Livro das Pessoas”. Todavia, não houve concordância quanto o seu posicionamento. Após “veemente censura”, o então senador Justiniano Serpa indicou que o referido tema deveria constar no Livro dos Bens, também na Parte Geral (AZEVEDO, 1999, p. 88-89).

Conforme versa Fábio Ulhoa Coelho, o debate estendeu-se aos demais senadores.

² O decreto nº 737, de 25 de novembro de 1850, foi criado para determinar “a ordem do Juízo no Processo Commercial [sic]”.

Esta figura jurídica, introduzida, por emenda do Senado, no corpo do projeto do Código Civil, está, evidentemente, mal colocada no capítulo das pessoas jurídicas [...] não há, realmente um terceiro caminho. Ou o instituto entra no direito de família, como o direito de alimentos, como a tutela e todas as instituições garantidoras ou protetoras da família, ou será uma forma do direito das coisas. Na parte geral, entre as pessoas jurídicas, será, no meu sentir, um desvio de classificação tão manifesto quanto o que, na gramática, denominasse sujeito a um predicado, ou, em história natural, pusesse a borboleta na classe dos pássaros (COELHO apud AZEVEDO, 1999, p. 90).

Contudo, vale frisar que diversos membros do Senado discutiram sobre a criação da emenda antes mesmo de relocar o instituto para o direito de família. Percebeu-se a partir de então, a importância do papel social de ter uma moradia. O indivíduo, por certo, possui necessidade de se vincular a um lugar, possuir uma moradia é essencial, inclusive, para que o indivíduo argumente contra o Estado e possa exercer seus direitos. Isso tem início no Direito Romano, pois domicílio tornou-se sinônimo de “desenvolvimento das condições da sociedade” (SOUZA, 2013, p. 27-30).

Os primeiros textos legais que constam na legislação foram oficializados em 1916. E os aspectos mantiveram-se até o ano de 1934, quando teve início um novo processo de conceituação do direito de propriedade. A partir dos fatos ocorridos em 1930, do estabelecimento do Estado social, começou a surgir uma razão “do sentido social do direito”. O indivíduo parou de ser o centro, e as aplicações foram transferidas ao coletivo, o que se perseguiu, foi então, um sentido que tivesse conotação de bem maior, de benefício social (SOUZA, 2013, p. 89).

Assim, pode-se entender por meio do texto que:

No texto constitucional, o princípio da função social da propriedade é manifestado desde o projeto enviado pelo Governo Provisório à Assembleia Constituinte de 1933, o que demonstra, claramente, que veio a surgir na avalanche de um contexto revolucionário. Tal princípio, inaugurado pela Constituição de 1934, ficou mantido na Constituição de 1937 e na Constituição de 1946 constou o direito de propriedade sob o rol dos direitos individuais, conforme se evidencia pelo § 16 do art. 141 da referida Constituição, que assim dizia: ‘É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro’ (SOUZA, 2013, p. 89).

O bem de família possui no direito brasileiro, como aponta Ricardo Arcoverde Credie, a função primeira – e original - de proteger a família, para somente após, proteger o patrimônio. Diversas ações por muitas vezes “aélicas” são tomadas sem que o pano de fundo seja examinado, no caso, a dependência de uma família pelo seu único bem. Além do exercício da propriedade, nota-se que há o interesse do Estado na manutenção do bem-estar

social. Havia, naquele momento, uma conexão muito forte entre direito de propriedade e justiça social. Desta forma, através do trabalho do homem, era garantida a conciliação entre os princípios dos direitos dos indivíduos e dos direitos econômicos (CREDIE, 2004, p. 4).

Assim também se manteve em 1967. Mesmo que outorgado pelo Governo Militar (e concorda-se que foi positivada por convenção), o Congresso validou a Constituição marcando “o direito de propriedade sob os dois interesses, o individual e o social”. À época, aos trinta dias do mês de novembro do ano de mil novecentos e sessenta e quatro, por meio da Lei n. 4.504, o Estatuto da Terra³ “integrou a eficácia da norma constitucional com relação ao conteúdo positivo do direito de propriedade, notadamente quanto à sua função social” (SOUZA, 2013, p. 90).

Para tanto, afirma o autor:

O Código Civil de 2002, tal como o de 1916, não definiu o que se entende por “família”, não obstante fazer menção taxativa ao termo, ao contrário do Código lusitano e outros. Logo, deve-se entender a família, nesses casos, num sentido mais amplo, enfim, como gênero, ainda que a pessoa habite sozinha ou que esteja em vias de constituir comunidade por qualquer um dos pais ou seus descendentes [...] (SOUZA, 2013, p. 80-81).

E o autor ainda complementa:

[...] pois o art. 1.415 do CC/2002 estatui que, “se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar o aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la” (SOUZA, 2013, p. 81).

Apesar de alguns avanços da lei para o lado focado na parte econômica, incluído o direito de adquirir novas moradias, pode-se frisar aqui, que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 buscou que a propriedade cumprisse sua função social. Isso faz parte do condicionamento do indivíduo a agir para o bem-estar social. “O direito de propriedade é um direito fundamental condicionado a este princípio” (SOUZA, 2013, p. 92).

Conforme houveram avanços na sociedade brasileira, principalmente após o período de ditadura, foi-se direcionado para o lado social e funcional do bem de família. O texto atual mesmo estabelece que o direito de propriedade deve ser exercido consoante à sua função.

³ O Estatuto da Terra assinalou que a propriedade rural desempenharia a sua função social na medida em que, concomitantemente, durante o exercício da relação de domínio, fossem observadas questões [...] objetivas, dando cumprimento à intenção da norma constitucional, traduziram a função social da terra, e no geral, demarcaram o compromisso da propriedade rural com o interesse econômico e social, colocando-o além do mero interesse do proprietário (SOUZA, 2013, p. 90).

Para compreensão do tema, seguem-se os principais conceitos e os tipos de bem de família a fim de serem analisados e discutidos posteriormente.

2.2 O conceito e as espécies de bem de família

As razões pelas quais se fundamenta o bem de família podem ser estruturadas em um único bloco de direitos: a dignidade humana. Independente dos cenários e das sociedades. Contudo, os diversos autores, abaixo elencados, dão diretrizes do que entrelaça e sustenta o bem de família.

Para Álvaro Villaça Azevedo, a conexão entre o conceito de bem de família e sua aplicação é baseada na ideia de que todo ser humano possui um direito indispensável. Neste caso, trata-se do Direito à Moradia. Toda família deve manter as condições mínimas de sobrevivência. Estas se iniciam no seu abrigo, sua base (AZEVEDO, 1999, p. 141).

Desta forma, o que inicialmente era apenas uma forma de tirá-los da condição miserável, e às margens da sociedade, agora assume um papel capital, onde, além de prover dignidade, faz parte no patrimônio familiar. Isso, além de garantir dignidade, pode inclusive ser ferramenta de crescimento da família em sociedade (utilizando o Bem como moeda de troca).

[...] o bem de família é um patrimônio especial, que se instituiu por um ato jurídico de natureza especial, pelo qual o proprietário de determinado imóvel, nos termos da lei, cria um benefício de natureza econômica, com o escopo de garantir a sobrevivência da família, em mínimo existencial, como célula indispensável à realização da justiça social (AZEVEDO, 1999, p. 141).

Segundo João Manuel de Carvalho Santos, o bem de família serve como moradia e é impenhorável caso seus indivíduos contraiam dívidas durante suas vidas, ou seja, nesses casos ele é inexecutável. É necessário estar atento às normas, para não haver surpresas com determinados encargos. Vale frisar que o chefe de família se traduz naquele que possui o imóvel em seu nome, podendo ser por família monoparental, união estável e até mesmo, pessoa solteira.

É prédio destinado pelo chefe de família para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, caracterizando a impenhorabilidade de que se reveste com a própria instituição, uma vez feita com observância das formalidades legais (SANTOS, 1985, p. 191).

Para Paulo Lôbo:

[...] bem de família é o imóvel destinado à moradia do devedor com os bens móveis que o guarnecem, que não pode ser objeto de penhora judicial para pagamento de dívida. Tem por objetivo proteger os membros da família que nele vivem da constrição decorrente de responsabilidade patrimonial, que todos os bens econômicos do devedor ficam submetidos, os quais, na execução, podem ser judicialmente alienados a terceiros ou adjudicados ao credor. O bem ou os bens que integram o bem de família ficam afetados à finalidade de proteção da entidade familiar (LÔBO, 2011, p. 398).

Conforme Francisco Amaral, o bem de família possibilita a quem possui um bem imóvel em seu nome, protegê-lo por ser a residência da família. Independente se for urbano ou rural ele não poderá ser penhorado pela existência de dívidas, exceto que resultem de impostos.

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

A alma do conceito do bem de família é preservar a dignidade da instituição familiar através de uma obtenção capital no que antes era apenas a manutenção de um Direito. Os diferentes pontos de vista dependem da concepção de cada autor. Com isso, é preciso trazer as espécies de bem de família aceitas pela legislação brasileira.

De acordo com os textos de lei vigentes, existem duas espécies de bem de família no Direito Brasileiro, que apesar de diferenciações em suas concepções, buscam cumprir a mesma finalidade. Os dois tipos são respectivamente o bem de família Obrigatório ou Legal e o bem de família Facultativo ou Voluntário (TARTUCE, 2016, p. 301-304). Para cobrir esta análise de forma integral e livre de parcialidade, ambos serão analisados para entendermos quais são as diferenças em suas aplicações.

Inicialmente, vale ressaltar a importância de haver uma grande semelhança nos princípios que concernem os dois tipos de bem de família, pois estes existem principalmente para proteger a família, gerando uma moradia segura contra execuções que possam acontecer no futuro, afora ressalvas em lei. Conforme cita Mariana Ribeiro Santiago:

O bem de família está regulado no sistema jurídico nacional pelo Código Civil de 1916, pela Lei 8.099/90 e pelo Código Civil de 2002. Todas essas normas partem do pressuposto de que resguardar o domicílio da família e da entidade familiar, garantindo-lhe um teto, é fundamental para a sua segurança, evitando, conseqüentemente, sua desestruturação. Assim, o nobre objetivo dos dispositivos legais referentes a esse instituto no Brasil é a proteção da família (SANTIAGO, 2004, p. 176).

O bem de família voluntário está previsto no Código Civil e o involuntário ou legal está previsto na Lei n. 8.009/90. Essa última veio para ampliar a abrangência do instituto, já que sua instituição é automática. O bem de família legal surgiu com a Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990, que se refere à impenhorabilidade do bem de família. O Estado é quem deve garantir esse direito à família, e não o particular. Também não é necessário registrar este ato para que surjam seus efeitos. Assim, a casa que possuem e alguns móveis ficam isentos de execução judicial, salvo exceções do artigo 3º da Lei. (CREDIE, 2004, p. 7-8).

Por meio disso, registra-se a importância de tal instrumento de lei:

A Lei 8.009/1990 traça as regras específicas quanto à proteção do bem de família legal, prevendo o seu art. 1.º que “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 na lei”. Trata-se de importante norma de ordem pública que protege tanto a família quanto a pessoa humana (TARTUCE, 2016, p. 304).

Quanto à outra espécie, o bem de família voluntário, é possível a partir do seu nome, concluir que é praticado por vontade própria do particular, mas dependerá do registro para que se torne válido perante outrem. Essa espécie está prevista no artigo 1.711 do Código Civil de 2002.

O registro deverá ser feito por meio de testamento ou escritura pública, sempre observando o limite da reserva de um terço do patrimônio líquido de quem instaurar, ou seja, cônjuges, família ou terceiros interessados. Este limite ratifica a segurança de alguns credores (TARTUCE, 2016, p. 301).

Sua principal validade perante a justiça é garantir um mínimo necessário, que por sua vez é reforçado pela impenhorabilidade. Este, assim, é o destino do próximo subcapítulo que segue.

2.3 Da impenhorabilidade

A impenhorabilidade possui uma origem muito nobre. Suas regras provêm da busca dos indivíduos por justiça social, e do Estado pela busca do bem-estar tanto para âmbitos propriamente sociais, quanto econômicos. Desta forma, todo e qualquer cidadão pode valer-se da impenhorabilidade em diversas situações.

Na data de 08 de março de 1990, em plena posse do governo Sarney, foi criada a Medida Provisória n. 143. Esta MP possuía o efeito de que o imóvel da família passasse a ser impenhorável, por dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária, ou de outra natureza. O principal objetivo da MP era garantir proteção legal ao devedor insolvente, visto que no período de sua edição, muitos trabalhadores estavam perdendo emprego, e conseqüentemente, seus bens de família. Após, o Congresso Nacional transformou esta Medida Provisória em Lei. Hoje, a impenhorabilidade encontra-se na Lei n. 8.009/1990, e nos artigos 1.711 a 1.722 do atual Código Civil (AYER, 2005, p. 84).

Assim, entende-se que a impenhorabilidade foi criada para proteger principalmente o direito pessoal e fundamental à moradia. Seu respaldo advém do artigo 6.º da Constituição Federal de 1988, o qual versa sobre os direitos sociais fundamentais do ser humano, dentre eles, além da moradia, a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, o transporte, a segurança, dentre outros (TARTUCE, 2016, p. 168).

Para Fioranelli, a impenhorabilidade é uma forma de garantir que os credores não se apossarão do imóvel do indivíduo. Ela serve para retirar o imóvel do proprietário do que outrora fora a garantia. Isto é, os proprietários, em seu benefício, não poderão valer-se deste imóvel para sanar as devidas obrigações. Da mesma forma, os credores não poderão contar com o imóvel para receber sua parte devida de direito (FIORANELLI, 2009, p. 25).

Conforme Azevedo, a impenhorabilidade:

Assenta-se no dispositivo legal sob estudo que, estando o proprietário de um imóvel a residir nele com seus familiares, constitui-se, por força da lei, esse mesmo objeto em bem de família impenhorável e, portanto, não respondendo por qualquer tipo de débito civil, comercial, fiscal, previdenciário ou de outra natureza contraído pelos “cônjuges” ou convivente, “pais e filhos” (AZEVEDO, 1999, p. 165).

A impenhorabilidade é o principal nervo do instituto do bem de família e seu efeito é “isentar de penhora o prédio destinado a ser o lar da família”, mas não é absoluta, pois comporta exceções (MONTEIRO, 2012, p. 621).

Fazendo a análise dos incisos do artigo 3º da Lei de impenhorabilidade⁴, depara-se com exceções, onde o bem de família pode ser penhorado: I) os créditos trabalhistas e contribuições previdenciárias de empregados da residência considerada bem de família; II) Crédito de financiamento da residência da família; III) créditos de pensão alimentícia; IV) créditos fiscais nos tributos que tenham fato gerador relacionado com o imóvel familiar; V) crédito hipotecário sobre o imóvel; VI) aquisição com produto de crime ou crédito decorrente de condenação a ressarcimento, indenização, perdimento de bens e indisponibilidade; VII) crédito por fiança dada em contrato de locação. No tocante ao inciso VII continuamente a doutrina e a jurisprudência discordam com referência à presumida inconstitucionalidade (TARTUCE, 2016, p. 310).

Percebe-se, então, que o objetivo da Lei, tal qual o originário instituto norte americano, foi proteger as famílias em crise econômica, proporcionando-lhes um mínimo necessário para viverem decentemente, e tal se opera pela impenhorabilidade do bem que lhes acolhe em família.

O capítulo a seguir busca tratar sobre os contratos. Seu papel é crucial em um processo legal por garantir direitos e deveres, de suma importância em processos como a impenhorabilidade do bem de família. Assim, esclarecendo a função social e econômica de um contrato, é possível entender a sua importância no ambiente do bem de família.

⁴ Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I - Revogado pela LC 150/2015.

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

III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;

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.

3 CONTRATOS DE LOCAÇÃO E A FIANÇA COMO GARANTIA

Estando o proprietário do bem de família ciente de seus direitos e de seus deveres, é preciso, sobretudo, estar atento às normas que deve seguir para cuidar e manter este imóvel. Este capítulo busca conceituar os contratos de locação, por isso, aborda a importância dos documentos, que são a coluna espinhal de todo conceito dos *acordos de vontade*: os contratos.

Para prosseguir, foi preciso definir algumas ideias que auxiliem na elucidação dos fatos. Desta forma, serão abordados em primeiro momento, os contratos em geral; após, entende-se quais características particulares são aplicadas em um contrato de locação - diferentemente dos outros; e por fim, traz-se o conceito de fiança, a salvaguarda que permite ao proprietário (ou ao Estado) receberem suas execuções, caso o indivíduo não consiga ou não concorde em quitar suas pendências.

3.1 Contratos em geral

As sociedades desenvolvidas baseiam-se na cooperação mútua de seus participantes para estruturarem-se e solidificarem-se. Independente da concorrência inerente ao capitalismo, pessoas, empresas e entidades sediam-se em determinado território para terem parte nos direitos compartilhados e para ajudarem a pátria a constituir sua imagem e importância.

Cada país pode tratar de suas próprias leis, isso faz parte da sua soberania. Evidentemente, estas não podem violar os acordos éticos internacionais. Contudo, uma regra simples e bastante objetiva, baseia-se na premissa de que, junto aos direitos, existem os deveres. Todo indivíduo que pode ser defendido pelo Estado, também pode ser processado pelo mesmo.

A forma de oficializar um acordo é por meio de contratos. Eles possuem papel importante na consolidação de ideias e construções sociais. Há mais de mil anos iniciaram-se as disseminações de contratos para todos os fins. A imagem de um contrato é a imagem da oficialização da vontade de duas ou mais partes interessadas em determinada questão (RIZZARDO, 2006, p. 7).

Para Arnaldo Rizzardo, os contratos viabilizam a convivência social. Eles são a correspondência entre os direitos e deveres ou obrigações. O conceito do direito e o conceito da obrigação são indivisíveis. Os deveres não são fruto de normas proibitivas. Valendo-se da

ideia que os contratos auxiliam inclusive na organização de uma sociedade, uma obrigação provém do cuidado para não ferir o direito de outrem, seja este quem for, e que deve ser protegido pelo poder do Estado. Da necessidade de respeitar os direitos é que decorre a obrigação (2006, p. 1).

Segundo Fábio Ulhoa Coelho, todo o contrato provém da “noção de acordo de vontades”. Esta convergência faz com que suas consequências jurídicas sejam criadas pelos próprios indivíduos de direito. A vontade da pessoa não sofre interferência do Estado, estando ela apta a realizar o contrato a que se propõe. Há a instauração de um poder autônomo proveniente do sujeito que por ora suplanta o poder do Estado (2012, p. 32).

Conclui-se, então de forma sucinta:

Direito Contratual é a parte da tecnologia jurídica que cuida dos meios para atender, de um lado, à racionalidade econômica no uso dos recursos escassos e, de outro, à justiça no amparo do contratante débil (COELHO, 2012, p. 32).

À luz do Código Civil de 2002, o contrato é “uma espécie de negócio jurídico”, necessitando obrigatoriamente de duas partes para poder ser. Pode ser bilateral ou plurilateral. Ele caracteriza a fonte de obrigação mais comum, mas também a mais importante. Os fatos de obrigação, conforme cita o Código Civil Brasileiro, são oriundos de fatos humanos. Eles nascem da própria ética humana, que, estando em conformidade com a ordem jurídica, cria os direitos e deveres. “Seu habitat é a ordem legal” (GONÇALVES, 2012, p. 22).

A estrutura dos contratos define as obrigações das partes contratantes, e fatores importantes para realização e execução, como benefícios ou perdas, responsabilidade para ambas as partes ou somente uma delas. Com isso, os contratos podem ser classificados, conforme sua estrutura, em unilaterais ou bilaterais, onerosos ou gratuitos, sinalagmáticos ou díspares e comutativos ou aleatórios (COELHO, 2012, p. 54).

Quando o contrato é composto por uma só pessoa, denomina-se declaração. Por não existirem contratos com somente uma parte, é possível notar que sua classificação como unilaterais ou bilaterais não é referente à “quantidade de partes”, mas sim ao número de indivíduos que assume papéis ativos. Assim, entende-se que os contratos são negócios jurídicos exclusivamente bilaterais, ou plurilaterais, exatamente aqueles que constituem obrigações para ambas às partes - mas não obrigatoriamente para todos. Em suma, existem contratos em que somente uma das partes possui o ônus, por exemplo, a fiança. Já o contrato bilateral é aquele no qual todos possuem suas obrigações (COELHO, 2012, p. 54-55).

Conforme Arnaldo Rizzardo, os contratos bilaterais são onerosos, já os unilaterais são gratuitos ou benéficos. Vale frisar que se consideram onerosos, porque ambas as partes possuem direitos e obrigações, como ocorre no contrato de locação, onde o locador dispõe da coisa e o locatário paga para ter a posse; e gratuitos ou benéficos, quando o contrato pende somente para um lado, trata-se de uma doação pura e simples (2006, p. 66-68).

De acordo com Fábio Ulhoa Coelho, “os contratos bilaterais podem ser sinalagmáticos (quando pode haver equivalência entre as obrigações dos contratantes) ou díspares (se a equivalência não pode existir)”. Também sua classificação se dá como comutativos ou aleatórios, onde o primeiro, parte da verificação do contrato oneroso, prevendo uma vantagem para umas das partes; e o segundo, quando o negócio é realizado, mas não é possível identificar esta vantagem (2012, p. 57-61).

Carlos Roberto Gonçalves ainda costura o conceito de Fábio Ulhoa Coelho citando que a premissa do acordo de vontades estabelece um contrato a partir do momento em que está na conformidade da lei. Ele serve como meio de transferir, modificar, conservar, adquirir, resguardar ou extinguir direitos. No seu surgimento, no direito romano, havia o chamado “contrato de convenção” (*pactio conventio*). Isso significava que o contrato e o pacto eram igualmente tratados dentro de um gênero maior denominado convenção. Atualmente as três denominações são sinônimos perante a Lei, porém somente muitos anos depois, segundo Carlos Roberto Gonçalves, o assunto mudou de patamar (2012, p. 22-23).

Conforme a lição de Arnaldo Rizzardo, no antigo império, havia quatro tipos de contratos que se podem ressaltar: os consensuais (*consenso obligationes*), baseados apenas no acordo entre os dois lados, como, a *emptio venditio*, a *locatio*, a *conductio*, o *mandatum* e a *societas*; os contratos reais (*rei obligationes*), que dependiam de uma entrega prévia, como, o mútuo (*mutuum*), o comodato (*commodatum*), o depósito (*depositum*) e o penhor (*pignus*); os verbais (*verborum obligationes*), originários de uma questão “solene consistente”, onde o futuro credor (*interrogatio*), espera uma resposta do seu devedor (*responsio*); e por último, os contratos liberais, que dependiam da forma escrita para serem oficializados (2006, p.5).

A primeira legislação moderna que tratou juridicamente sobre contratos foi o Código Napoleão, devido à efervescência da Revolução de 1789. O contrato passou a ser usado simplesmente para aquisição de propriedades. Ademais, era o acordo de vontades que assegurava o que a burguesia e o proletariado necessitavam na época. Os bens dependiam somente da vontade para serem geridos (GONÇALVES, 2012, p. 23).

Outro documento que teve grande influência para a criação do atual conceito de contratos foi o Código Civil Alemão. Carlos Roberto Gonçalves ainda continua, citando que este foi o primeiro a considerar o “contrato uma espécie de negócio jurídico” (2012, p. 23).

Toda essa autonomia da vontade humana, conforme aponta Arnaldo Rizzardo, influenciou amplamente a liberdade contratual, base do “pensamento jurídico democrático e da filosofia política individualista”. O fenômeno pode ser visto mais claramente durante o período mais intenso da Revolução Industrial no Século XIX, berço do capitalismo, onde todo indivíduo era proprietário da sua própria força de trabalho, inverso ao sistema do feudalismo (2006, p. 9).

Acertadamente, o autor retrata o cenário:

O operário, quando buscava emprego, não era livre para contratar. Vender a força de trabalho para o industrial era, na verdade, condição de sobrevivência, uma vez que a vida não lhe dava nenhuma outra alternativa. Sua liberdade de escolher o patrão também era muito relativa, porque limitada às vagas em oferta e os fatores como localização da indústria, especialidades das funções disponíveis e outros que o operário não pode manipular ou controlar. Finalmente, não havia nenhuma margem para negociações dos direitos e obrigações das partes (COELHO, 2012, p. 23).

Eis que então começaram a surgir questionamentos sobre as prerrogativas de nulidade de convenções, estas contrárias à ordem pública e aos bons costumes. É indiscutível que o Século XIX foi um período de “grande liberdade contratual”. Apesar de toda sua importância histórica e legal, os acordos de vontade, agora contratos, são apenas uma parcela do que é utilizado. A maioria dos contratos pertence a pessoas jurídicas, empresas e principalmente ao Estado (RIZZARDO, 2006, p. 9).

Esta influência não está apenas no volume de contratos gerado por eles, mas também no controle sobre as negociações que provém dos mesmos. Mesmo sendo possível exercer a liberdade de contratar, como brevemente indica Arnaldo Rizzardo, há na maioria das vezes, o crivo das entidades estatais. Tais objeções ocorrem majoritariamente a partir do direito público, onde, indivíduos que mesmo não participantes das convenções que definem o escopo, são afetados. Para quem decide não lhes é cortado na própria carne. Espelho disso são as convenções coletivas de trabalho (2006, p. 10).

São princípios gerais de um contrato moderno e contemporâneo: a autonomia da vontade, a supremacia da ordem pública e a função social do contrato.

Em síntese, somente para abordar o assunto, já que mais adiante se tratará de forma mais amíúde cada um deles, é preciso dizer que, quanto ao primeiro princípio geral, todos são livres para contratar o que desejam com quem desejam e sobre o que desejam.

Este princípio se baseia na liberdade contratual, na autoridade dos contratantes para decidirem sobre seus interesses por meio de acordo de vontades. As partes têm a possibilidade de realizar ou não contratos sem nenhum intermédio do Estado e também podem realizar contratos inominados (GONÇALVES, 2012, p. 41).

Já a supremacia da ordem pública consiste, resumidamente, na sua sobreposição para garantir o interesse da sociedade frente aos interesses individuais.

Isso mostra que o conceito da autonomia da vontade, em suma, não é absoluto. Tal constatação é objeto do forte assédio das indústrias exploradoras de colaboradores economicamente enfraquecidos e dependentes do setor para conquistar e preservar sua dignidade, o que gera desequilíbrio social e onera a comunidade de forma indireta (GONÇALVES, 2012, p. 44).

Todavia, a ocupação legal do Estado não concebe com seu esforço, igualar as condições políticas, aos status econômicos. Tal observação criou um ambiente em que as entidades que visam o bem estar geral dissertaram sobre, além da ordem pública, pela manutenção da moral e dos bons costumes (GONÇALVES, 2012, p. 44-45).

Quanto a função social do contrato, esta, nada mais é do que a função pública imperar sobre o privado. Ela implementa o proveito do coletivo em prejuízo do individual e tem em vista uma justiça mais distributiva do que desigual. A função social regula os contratos para minimizar a desigualdade na sociedade, desta forma, sempre que houver um contrato em desacordo ou desfavorável para a sociedade, a função social entra para solucionar o desequilíbrio existente (RIZZARDO, 2006, p. 21).

Sem dúvida o contrato é o instrumento jurídico utilizado para a execução de inúmeras relações jurídicas e obrigacionais, regrando toda espécie de efeitos patrimoniais. A solidariedade social vem legitimar os negócios como necessidade ímpar da sociedade moderna, em especial nos contratos de locação.

3.2 Contrato de locação

No direito romano existiam três modalidades de contratos de locação. A primeira, locação de coisas, quando o locador cedia ao locatário o uso de um bem mediante remuneração. A segunda, locação de serviços, quando alguém prestava algum serviço para outrem, recebendo em troca um valor em pagamento. E a terceira modalidade, locação de

obra ou empreitada, quando alguém solicitava a execução de uma obra por determinado pagamento (RIZZARDO, 2006, p. 481).

Essa ordem, todavia, não é aceita pela doutrina e pelos códigos atuais. Hoje em dia, disciplinam-se essas três modalidades de modo autônomo, resguardando a palavra locação para ser utilizada somente em contratos que disponibilizam a alguém “o uso e gozo temporários de uma coisa infungível, mediante contraprestação pecuniária” (GONÇALVES, 2012, p. 307).

Logo, a locação de serviços ou trabalho, passou a fazer parte do direito do trabalho, mas a locação de obra ou empreitada, ainda é ocupada do Código Civil, e refere-se à execução da obra ou de uma coisa em si. Por sua vez, a locação de coisas, ficou na competência da Lei especial n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, e versa sobre a locação dos prédios urbanos residenciais ou comerciais, restando as demais locações de coisas no Código Civil (RIZZARDO, 2006, p. 481).

Assim, pode-se citar algumas características principais, como por exemplo:

Os elementos essenciais para a caracterização da locação são três: onerosidade, temporalidade e infungibilidade do objeto. A cessão contratual do uso e gozo do bem infungível sem a contrapartida da remuneração pelo cessionário é comodato, e não locação. Esta somente se caracteriza quando houver remuneração pela transferência da posse. O locatário, assim, tem a obrigação de pagar ao locador o aluguel convencionado (COELHO, 2012, p. 185).

Pode-se dizer que todo contrato de locação é composto por três elementos: a coisa, o preço e o consentimento. Esses itens ajudam a definir qual o propósito do documento. Observar essas informações é fundamental para compor o cenário que acampa a situação.

De modo geral, todas as coisas são objetos de locação, salvo os consumíveis, os fungíveis e os que acabam progressivamente, porque se tratam de bens impossíveis de restituir. Assim, o locatário é obrigado a devolver ao proprietário do bem, aquilo que obteve para realizar o uso e gozo. O objeto deve ser lícito, possível e determinado (ou determinável). Existe, porém, uma tolerância para locação de bens para finalidades ilícitas (como por exemplo, casas de prostituição), sendo que as partes do contrato devem respeitar o período vigente, não podendo uma delas, deixar de cumprir com suas obrigações por “apenas” estar praticando algo ilícito (RIZZARDO, 2006, p. 482-483).

O preço é crucial, pois é o que diferencia a locação do comodato, pois neste último, a gratuidade do aluguel é uma particularidade intrínseca. Assim, assume-se que o preço é a contraprestação que o locatário deve ao locador. Por sua vez, deve ser real e de acordo com o

mercado, não podendo ser irreal – estando a parte pagadora exposta a fraudes e ludibriações. Também se faz necessário o pagamento em dinheiro, e não por outros meios, sendo a troca de favores bastante comum nestes casos. E por último, o consentimento, em que todas as partes deverão ser livres para pactuarem isentas de vícios, englobando o prazo, o preço e os encargos que lhes cabem (RIZZARDO, 2006, p. 483).

Porém, o assunto fundamental dos contratos, o cerne de todos os documentos redigidos e registrados, tangem as obrigações e os deveres. Estas particularidades que em geral são de conhecimento comum, mas podem ser explicitadas de acordo com as particularidades de cada negociação, são instrumento de elucidação que auxiliam no entendimento das partes, quando ocorrem as exceções, que fogem às normas registradas. As obrigações e os deveres são muito importantes em casos de contratos de locação, pois tocam em algo muito mais sensível, que é a utilização e manutenção dos bens de outra pessoa.

Para tanto, neste momento busca-se versar acerca do conteúdo disposto na Lei do Inquilinato⁵. Nele, as partes (locatário e locador) são privilegiadas, pois são a base da criação da norma.

Uma série de exigências discrimina, nos artigos 22 e 23, a Lei nº 8.245, cujo cumprimento garante a perfeita harmonia nas relações entre locador e locatário. A sua desobediência, de parte do locador importa na propositura de ações visando sobretudo o uso normal do imóvel; do lado do locatário, acarreta a resolução, com a conseqüente retomada (RIZZARDO, 2006, p. 501).

Dessa forma, vale ressaltar as principais obrigações do locador, conforme artigo 22 da Lei do Inquilinato⁶.

⁵ A Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991 trata sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes e por isso é conhecida por Lei do Inquilinato.

⁶ 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 este 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.
- Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

- a) Entregar o imóvel – o locador é obrigado a entregar ao locatário a posse do imóvel, com ideal condição para o uso. Em que exista portas, janelas, fiação elétrica em funcionamento, canos da parte hidráulica sem vazamentos. Não sendo necessário entregar os móveis e utensílios (COELHO, 2012, p. 192).
- b) Garantir o uso pacífico da coisa – também o locador não pode praticar atos que venham incomodar o locatário e interromper o uso e gozo do bem. Assim, o locatário fica livre para garantir sua posse mesmo contra o proprietário e turbações de terceiros (GONÇALVES, 2012, p. 316).
- c) Manter a forma e destino do imóvel – o locador não poderá alterar o destino e finalidade do imóvel, por exemplo, passando de imóvel residencial para comercial (RIZZARDO, 2006, p. 501).

-
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva.

Quanto às obrigações do locatário, estão arroladas no artigo 23 da Lei do Inquilinato⁷.

- a) Pagar aluguel e encargos – esta obrigação é a mais importante, porque por ter recebido a posse do bem deverá pagar por isso de forma pontual. Além do valor do aluguel mensal, também deverá pagar os demais valores que versem sobre o bem imóvel e que sejam de sua competência, por exemplo, IPTU e seguro incêndio (COELHO, 2012, p. 201).

Se a data do pagamento não for convencionada em contrato, deverá ser realizado até o sexto dia útil de cada mês subsequente. E se o local não foi estipulado em

⁷ 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 tratá-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.

1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

contrato, deverá ser realizado no endereço do imóvel locado (RIZZARDO, 2006, p. 503).

- b) Utilizar o imóvel de forma convencionada ou presumida – o locatário tem a obrigação de usar o imóvel de acordo com o que pactuou, assim se o imóvel locado é residencial, deve-se ocupa-lo somente para moradia e não para comércio. Também deve-se cuidar e conservar o imóvel como se seu fosse, fazendo as devidas manutenções, não permitindo a deterioração do imóvel por descuido e mau uso (GONÇALVES, 2012, p. 317).
- c) Devolver o imóvel da forma como recebeu – ao final do contrato, deve-se entregar ao locador o imóvel de acordo como foi recebido, assim, as pessoas não podem mais utilizar o imóvel e devem retirar-se, bem como seus pertences, permitindo apenas, de forma diversa da entregue, que seja desgastes do uso normal (COELHO, 2012, p. 203).

Dentre as demais, acredita-se que estas sejam as principais obrigações do locador e locatário, visto a contundência de sua aplicação nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos. Cita-se a Lei n. 8.245 por ser ela a responsável por reger a locação de prédio urbano, já que este possui algumas diferenças em relação aos outros imóveis para locações.

Pode-se citar em particular, a retomada, que apesar do locador não poder pedir a devolução do imóvel locado na constância do prazo pactuado, poderá solicitar sua retomada somente no final deste, quando a locação for por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, de acordo com o artigo 46⁸, não dependendo de notificações. Todavia, quando for realizado por prazo inferior a trinta meses, deve-se prorrogar automaticamente, podendo solicitar sua retomada somente de acordo com que encontra-se nos incisos do artigo 47⁹ (GONÇALVES, 2012, p. 325-326).

⁸ Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

⁹ Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

Para ter certeza de que o locatário prezar  suas obriga es, principalmente no que tange ao pagamento mensal do aluguel, sempre   preciso criar algumas garantias em que o locador possa gozar de seu direito, e não ter somente despesas e preocupa es com seu imóvel no período do contrato de loca o. Assim a Lei do inquilinato em seu artigo 37¹⁰, prevê algumas modalidades que variam no momento de estipular uma garantia (RIZZARDO, 2006, p. 554).

Todavia, neste presente trabalho, com foco na impenhorabilidade do bem de família, a garantia a ser detalhada será a fiança. Ela   a forma de executar a d vida que acarreta na preocupa o e estudo do tema, e principalmente   um contrato acessório e subsidiário ao contrato de loca o.

3.3 Conceito de fiança

A prática da fiança   uma forma de negocia o que está presente na sociedade há muitos anos. Comentários a seu respeito ocorrem na mitologia grega, e inclusive em textos da Bíblia. A fiança   uma forma de entregar ao outro a própria responsabilidade, por isso, na antiguidade havia sido tão julgada e maldita.

Entende-se que a prática da fiança   gravosa em sua origem. Ela não oferece nenhuma benesse ao fiador, já que este traz junto a si todas as implica es das irresponsabilidades e consequências do seu afiançado. Na origem da palavra, esta rela o carrega todo o sentido de

II - em decorrência de extin o do contrato de trabalho, se a ocupa o do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demoli o e edifica o licenciada ou para a realiza o de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a explora o de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da loca o ultrapassar cinco anos.

  1  Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

  2  Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto   mat ricula do mesmo.

¹⁰ Art. 37. No contrato de loca o, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - cau o;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatária.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo  nico.   vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de loca o.

fé; doar sua fé; ter fé em alguém ou em algo. Assim como pôde ser visto, na antiguidade, a venda de bens decorrentes de antepassados era punível, pois era vista como mal agradecimento. Assim também era a fiança, porém com um agravante de macular em vida o caráter do fiador. Este que não era responsável integralmente pela execução do acordo (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2014, p. 622).

No direito brasileiro, a fiança pode ser divisível em duas classes bastante objetivas e das quais compreende-se a função de uma forma bem clara. A primeira forma de fiança, é a real, que engloba a ideia de “vinculação de um determinado bem ao cumprimento da obrigação”, como pode-se verificar a hipoteca, a anticrese ou o penhor. Já a segunda, é a fiança fidejussória, de natureza pessoal, onde determinada pessoa compromete-se a responsabilizar-se pela dívida quando não há o devedor principal (GONÇALVES, 2012, p. 556).

Logo, entende-se que se trata de um instituto personalíssimo.

A fiança traduz uma modalidade de garantia pessoal ou fidejussória. Podemos defini-la com base na regra legal, como o negócio jurídico por meio do qual o fiador garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra (art. 818 do CC-02; art 1.481 do CC-16). É de notar um detalhe nem sempre percebido. A fiança é um contrato firmado entre credor e fiador, não tendo a participação obrigatória do devedor. Ou seja, o devedor, posto seja a pessoa por quem o fiador responde – subsidiária ou solidariamente -, não tem o condão de impedir a contratação, nos termos do art. 820 do CC-02 (art. 1.483 do CC-16) (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2014, p. 623).

Por ser uma forma de contrato há bastante tempo reconhecida, a fiança já está previamente definida na lei civil. Possui ampla utilização em “relações civis, comerciais e consumeristas”. Este uso rotineiro evidencia algumas características que a tornam particularmente essenciais a alguns tipos de negócio (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2014, p. 623).

Uma característica que se pode citar é a unilateralidade. Conforme está presente no início deste subcapítulo, a má fama da fiança provém da pressão que se exerce sobre o fiador. Todo este cenário é piorado ainda mais quando reconhecidamente, este indivíduo não é o responsável pela dívida e lhe cai sobre as costas o problema. A unilateralidade se apresenta quando há a certeza de que somente o fiador possui deveres na negociação e não poderá valer-se de qualquer direito (GONÇALVES, 2012, p. 558).

Outra regra bastante importante, também fundamental e de conhecimento explícito, é a acessoriedade. A fiança sempre é convidada a participar de um contrato principal, aqui

tratado, o contrato de locação. Não é o contrato de fiança que cria a obrigação principal, ele apenas a garante ao credor. Conforme cita Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, “por exemplo, um contrato de locação firmado com fiança locatícia: a locação é o contrato principal; a fiança, o contrato acessório”. Isso, no entanto, não torna a fiança um contrato preliminar. O documento é definitivo em relação ao fiador e ao afiançado. Sua condição ao contrato principal (2014, p. 623-624).

Inclui-se aqui, também, a gratuidade do contrato de fiança. Diz-se isso, pois apenas uma das partes necessita arcar, conseqüentemente, apenas uma das partes é beneficiada com o negócio. Aos olhos da Lei, a característica de gratuidade necessita, por parte dos juristas, uma leitura diferenciada em relação aos contratos ditos onerosos. Enquanto nos contratos onerosos, as duas partes são beneficiadas, como acabou de ser dito, o contrato gratuito beneficia apenas um lado. Quem sofre os perjúrios do contrato, deve então, em nome do bem estar, possuir proteção maior, por se tratar perante a Lei, mesmo que objetivamente não seja, um devedor (COELHO, 2012, p. 267).

Por fim, a forma também imbuí importância para a solidificação de um contrato de fiança. Ela é uma das características mais salientes dos contratos solenes e expressos. Logo, entende-se que todo contrato de fiança deve ser traduzido da forma escrita, “devendo obedecer as formalidades estabelecidas para a celebração de um ato jurídico. Apenas o consentimento do fiador, no entanto, se impõe seja expresso e inequívoco” (RIZZARDO, 2006, p. 981).

Como citam Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, dentre as espécies de fiança, geralmente ocorre uma confusão quanto a sua origem. Há sempre a separação em duas frentes: a fiança civil, que trata de todas as questões não criminais e; a fiança penal, esta responsável por todas negociações que abordam atos ilícitos e afins. Porém é preciso elucidar que as espécies de fianças não tratam exatamente sobre isso, pois ambas não compartilham a mesma finalidade específica. Em breves palavras, Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho afirmam que a fiança civil busca a quitação de um valor econômico que interfere no patrimônio do credor e do fiador, já a fiança penal trata sobre “o direito à liberdade do acusado, na efetivação da presunção de sua inocência e até no trânsito em julgado do processo penal correspondente” (2014, p. 635).

Dito isso, pode-se entrar na verdadeira distinção das espécies de fianças, as quais são defendidas também por Carlos Roberto Gonçalves e Arnaldo Rizzardo. Ora explanada a

decisão pela classificação, pode-se frisar que dentre as principais espécies de fianças encontram-se a fiança convencional, a legal e a judicial.

A primeira, parte do acordo de vontades, que obrigatoriamente deve ser escrito e registrado a fim de oficializar os resultados livremente ajustados, conforme ocorre no contrato de locação, desde que estes não infrinjam as disposições legais. A segunda é a resultante dos termos da Lei, geralmente firmada antes da entrada da pessoa nas posses, “como na entrega de bens de ausentes ou incapazes a um curador”. E a última, quando é ordenada pelo magistrado ou por requerimento das partes do contrato (RIZZARDO, 2006, p. 981-982).

Os efeitos da fiança podem se dar em dois momentos. O mais comum e que é previsto tanto para o credor, quanto para o locatário, é que o fiador conceda a fiança, concordando em se responsabilizar a cumprir com a dívida do locatário, caso este não pague no devido tempo e na forma pactuados. Porém, em caso de falecimento do fiador, essa obrigação é repassada para seus herdeiros, que deverão quitar as pendências que se limitam ao tempo decorrido até a morte do fiador, conforme artigo 836¹¹ do Código Civil. Assim, “o fiador garante, pois, com o seu próprio patrimônio geral, o adimplemento do afiançado”. Todavia, os herdeiros não são forçados a se responsabilizar pelas dívidas de terceiros. Assim que se encerram as pendências, o credor deverá exigir outro fiador (GONÇALVES, 2012, p. 564-565).

Desta forma, é possível elucidar os pontos mais importantes para a construção do tema do trabalho. A abordagem destinada aos contratos e seu papel fundamental no processo de negociação de aluguéis em especial, buscou tratar das partes mais diretas e contundentes dos acertos. A partir deste momento, iniciar-se-ão os estudos sobre a Teoria do Patrimônio Mínimo, definição dos princípios do ordenamento jurídico, de súmulas e os princípios básicos dos contratos de fiança.

¹¹Art. 836. A obrigação do fiador passa aos herdeiros; mas a responsabilidade da fiança se limita ao tempo decorrido até a morte do fiador, e não pode ultrapassar as forças da herança.

4 IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA E A SÚMULA 549 DO STJ

Assim, como um dos capítulos foi dedicado ao bem de família, e em outro se tratou sobre os contratos, este capítulo busca investigar as nuances contidas na constitucionalidade da impenhorabilidade do bem de família. Pode-se dizer que, através da explicação dos princípios que regem tal instituto, o texto pode expressar as diversas causas e consequências que estão atreladas a ele. Logo, os subcapítulos a seguir irão tratar de forma sucinta, porém lúcida, as provocações causadas pela busca, conforme reforçada durante todo este material.

4.1 Definição de princípios segundo o ordenamento jurídico

A quem estuda as origens e as missões nobres do Direito, fica clara a objetividade e a significação da constituição. Mas, aqui, busca-se explicitar propositalmente alguns pilares que tornam o texto tão representativo e respeitado. A Carta Política é uma construção coletiva e que busca atender às demandas e anseios de uma nação.

Conforme indica José Joaquim Gomes Canotilho, “o sistema jurídico do Estado de direito democrático português é um sistema normativo aberto de regras e princípios”. Em que pese estar se referindo ao ordenamento jurídico português, isso não retira o brilho de sua afirmação. Ou seja, a função da constituição é reunir as construções feitas pela sociedade e por seus legisladores na busca de algo conciso e eficiente. Todavia, além da multifuncionalidade das normas, é preciso explanar sobre a estrutura normativa (2003, p. 1159).

Assim, por meio da tangibilidade de tais dispositivos, é possível orientar literalmente a sociedade sobre o que ela mesma necessita ou demanda. Visto que o princípio trata de algo subjetivo, a validação de tais valores é crucial e de suma importância judicial.

A teoria da metodologia jurídica tradicional distinguia entre normas e princípios (Norm-Prinzip, Principles-rules, Norm und Grundsatz). Abandonar-se-á aqui essa distinção para, em sua substituição, se sugerir: (1) as regras e princípios são duas espécies de normas; (2) a distinção entre regras e princípios é uma distinção entre duas espécies de normas (CANOTILHO, 2003, p. 1160).

Assim, também contribui Gilmar Ferreira Mendes e Paulo Gustavo Gonet Branco, e indicam que, se consideradas em conjunto, as normas constitucionais fazem parte de um sistema normativo. Seu conjunto forma um todo harmônico, de onde certa ordem de

propósitos cria um todo coeso. Mas para poder entender qual o papel das normas, estruturalmente, é necessário que elas sejam enquadradas em dois tipos normativos, “que atraem perspectivas também distintas de solução de problemas de aplicação das normas” (2016, p.71).

Conseguir distinguir dentro do amplo conceito de norma, o que é princípio e o que é regra, não é uma tarefa fácil. Há uma grande implicação para distinguir qual o traço de normatividade na caracterização de um princípio. Assim corrobora Vezio Crisafulli citado por Paulo Bonavides:

Princípio é, com efeito, toda norma jurídica enquanto considerada como determinante de uma ou de mais outras subordinadas, que a pressupõe, desenvolvendo e especificando ulteriormente o preceito em direções mais particulares (menos gerais), das quais determinam, e, portanto resumo, potencialmente, o conteúdo: sejam, pois, estas efetivamente postas, sejam, ao contrário, apenas dedutíveis no respectivo princípio geral que as contém (2013, p. 266).

É possível encontrar, escrito por José Joaquim Gomes Canotilho, algumas formas de distinguir um princípio em meio às normas. A primeira forma é o grau de abstração, pois princípios possuem altíssimo grau de abstração, já uma regra possui a abstração reduzidíssima; o grau de determinabilidade, onde o princípio necessita de uma mediação concretizadora e a regra possui uma aplicação direta; o caráter de fundamentalidade no sistema de fontes do direito, sendo o princípio fundamental para o ordenamento jurídico “devido à sua posição hierárquica no sistema das fontes”; proximidade da ideia de direito, encontrando os princípios no conceito geral do direito, e a regra é a transcrição de sua aplicação; e por fim, a natureza normogénica, destinando os princípios às fundamentações das regras, “são normas que estão na base ou constituem a ratio de regras jurídicas”. Estando o autor ciente destas facilitações para identificação, é possível captar a essência de determinado dispositivo (2003, p. 1160-1161).

Entende-se que esta distinção é de fato bastante complexa. Gilmar Ferreira Mendes e Paulo Gustavo Gonet Branco corroboram com esta constatação explanando:

De toda sorte, as tentativas efetuadas de distinguir regras e princípios chocam-se, às vezes, com o ceticismo dos que veem na pluralidade de normas um obstáculo para que se possa, com segurança, situar uma norma em uma ou outra classe. Isso leva a que alguns sustentem que a diferença entre regra e princípio seria apenas de grau (2016, p. 72).

Contudo, compreende-se que a função do princípio para o Direito está na sua concepção, na origem do conceito. O pensamento em torno de um princípio baseia-se na metafísica e na abstração das diferentes formas de condução de um processo. Assim, esclarecido e definido nas bordas do possível o que é um princípio, encaminha-se para o escopo mor deste texto: os princípios da fiança e suas implicações no tema central.

4.2 Aplicações dos princípios do contrato de fiança

Aproveitando o ensejo de total concentração deste objeto, nos princípios, origem maior das codificações do Direito, unir-se-ão os conceitos de princípios aos fins da fiança. Assim, compreende-se que é possível através de alguns tópicos, exprimir as bases que fundamentam, além deste trabalho, toda discussão acarretada por esta contraposição jurídica. Para fim de prosseguimento, serão elencadas as forças motrizes dos princípios da fiança, conforme se pode analisar.

O estímulo maior que nutre os contratos de fiança é a obtenção e a manutenção da dignidade humana. O princípio da dignidade da pessoa humana está previsto no art. 1º, inciso III¹² da Constituição Federal. Por meio dela, o ser humano moderno é capaz de sobreviver e participar da sociedade. A dignidade preserva a pessoa como indivíduo único e capaz de exercer seus direitos e deveres perante os demais.

Inicialmente, importa lembrar que embora a noção de dignidade da pessoa humana pertença aos conceitos basilares da tradição filosófica desde a antiguidade, sua relevância para o direito é recente, e, a despeito de algumas aparições isoladas anteriores, passou a ser reconhecida apenas a partir da trágica experiência da Segunda Grande Guerra. Por outro lado, embora elementar que o reconhecimento de uma dignidade à pessoa humana (e ao humano) não se processa apenas na esfera do direito e na medida em que pelo direito é reconhecida, também se revela evidente que o direito exerce um papel crucial na sua proteção e promoção, de tal sorte que, especialmente quando se cuida de aferir a existência de ofensas à dignidade, não há como prescindir de uma clarificação quanto ao conteúdo da noção de dignidade da pessoa humana, justamente para que se possa constatar e, o que é mais importante, coibir eventuais violações desta mesma dignidade (SARLET, 2015, p. 3).

Conforme corrobora Luiz Edson Fachin, a República Federativa do Brasil foi erguida sobre a égide da dignidade da pessoa. Não há como dissociar a constituição do país e a

¹² Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

[...]

III - a dignidade da pessoa humana;

[...].

importância de tal instrumento social. Ela serve inclusive como direcionador nas tomadas de decisão para os três poderes vigentes (2001, p. 191).

Não basta apenas agregar ao inconsciente tais disposições. Os valores de um país nascem junto com a história e com a origem de seu povo. A base parte insistentemente do conhecimento coletivo, mas sua oficialização se dá sempre com o embasamento de outros pensamentos e origens morais.

É o que chama de princípio estruturante, constitutivo e indicativo das ideias diretas básicas de toda a ordem constitucional. Tal princípio ganha concretização por meio de outros princípios e regras constitucionais formando um sistema interno harmônico, e afasta de pronto, a ideia de predomínio do individualismo atomista no Direito (FACHIN, 2001, p. 191).

Outro autor que cita a importância da utilização do princípio da dignidade humana é Luís Roberto Barroso. No que tange sua aplicação, ela serve como real peso para situações específicas que demandam valores essenciais para sua resolução, “sendo uma fonte direta de direitos e deveres” (2015, p. 11).

Ela atua como parâmetro quando não há regras estipuladas. O princípio da dignidade mantém as pessoas como seres humanos quando não existem norteadores para as ações às quais os indivíduos se propõem.

A dignidade humana é parte do núcleo essencial dos direitos fundamentais, como a igualdade, a liberdade ou a privacidade. Sendo assim, ela vai necessariamente informar a interpretação de tais direitos constitucionais, ajudando a definir o seu sentido nos casos concretos. Além disso, nos casos envolvendo lacunas no ordenamento jurídico, ambiguidades no direito, colisões entre direitos fundamentais e tensões entre direitos e metas coletivas, a dignidade humana pode ser uma boa bússola na busca da melhor solução. Mais ainda, qualquer lei que viole a dignidade, seja em abstrato ou em concreto, será nula (BARROSO, 2015, p. 11).

Desta forma é possível captar a essência do princípio que é o principal eixo de todo desenvolvimento das disciplinas do Direito. O epicentro de todo progresso legislativo é o nascimento e o crescimento da dignidade individual. As sociedades são construídas a partir dela e todos os instrumentos usados por elas também se devem a sua importância ímpar.

O direito à moradia, à luz da lei, trata-se de um direito civil-constitucional. Todo indivíduo, antes mesmo da necessidade de viver em sociedade, deve zelar pelo seu bem estar. A moradia é uma forma de garantir a integridade do cidadão perante a sociedade e oferecer a base para o desenvolvimento de suas atividades sociais e de subsistência acima de tudo (COZER, 2011, p. 14).

O direito à moradia está ligado à dignidade da pessoa humana. Deve-se nela preservar as condições mínimas para habitação. A moradia necessita, portanto, ser um lugar seguro, com saneamento básico, onde as pessoas se sintam protegidas e consigam ter o mínimo de privacidade, saúde e bem estar para construir uma família (SARLET, 2011, p. 16).

É visto que ocorre, principalmente quando há o crescimento desacompanhado e impulsivo das cidades, desordem em questões básicas como saúde, segurança e habitação. Sendo assim, pessoas com menor capacidade econômica e pouca estrutura, estão mais vulneráveis aos problemas que acompanham o desenvolvimento. O que cabe a eles é tentar conquistar estabilidade, garantindo seus bens e batalhar contra as adversidades (COZER, 2011, p. 10).

Sabe-se que cidadãos com menos recursos também sofrem do mal de possuir menos conhecimento. A situação fica mais pobre quando se trata de assuntos específicos, quanto à execução da lei e detalhes de contratos. Eis que frequentemente vem à tona a validação da impenhorabilidade do bem de família (COZER, 2011, p. 11).

Cumprir assinalar que nem sempre a consolidação deste direito é fácil. O reconhecimento das noções de eficácia jurídica, da positivação na esfera infraconstitucional e sua previsão nos direitos sociais fundamentais, não enquadra a moradia em um padrão de justiça social. Nestes casos, não é apenas a vigência da norma que determina como serão cumpridas as leis. A responsabilidade escapa ao sistema jurídico (SARLET, 2011, p. 43).

Logo, a aplicação dos direitos sociais invade a esfera dos direitos fundamentais. A moradia faz parte de um todo muito maior. Estando a moradia inserida nos direitos sociais, e estes, nos direitos fundamentais, o esforço para manutenção dos bens de família vai além de medidas cautelares. Os investimentos criados para direitos fundamentais são refletidos em direitos sociais, e os benefícios reluzem na moradia como consequência.

Os contratos, como vistos anteriormente, incorporam a oficialização de um acordo de vontades onde duas ou mais partes ativas estejam envolvidas. Assim, sua utilização se faz bastante ampla, englobando não apenas contratos de compra e venda (neste caso principalmente fiança), mas quaisquer atividades que provoquem uma troca de bens ou serviços entre duas entidades ou indivíduos. Porém, além de trabalhar para alguém separadamente, os contratos possuem função social, por estarem nela inseridos e por nela atuarem. Se um contrato não possui função social, ele é nulo (COELHO, 2012, p. 51).

O autor Fábio Ulhoa Coelho instiga e relata as obrigações de um contrato:

Cumpra sua função social o contrato que não sacrifica, compromete ou lesa interesses metaindividuais (públicos, difusos ou coletivos) acerca dos quais não têm os contratantes à disponibilidade. O contrato que descumpra a função social, prejudicando interesse dessa ordem, é nulo (2012, p. 52).

Apesar desta visão abrangente de que o contrato é um mecanismo disseminador da justiça social, há uma natural limitação. Isto provém dos balizamentos legais que carregam o processo de um contrato até a intervenção do Estado. O indivíduo é responsável por seus contratos até o limite que viola, segundo Carlos Roberto Gonçalves, “sua concepção social” (2012, p. 25).

Por meio dele, é possível que o Estado centralize os interesses dos contratos à sua vontade, mesmo que na origem, permita que tais acordos orbitem aos seus domínios.

Efetivamente, o dispositivo [...] subordina a liberdade contratual à sua função social, com prevalência dos princípios condizentes com a ordem pública. Considerando que o direito de propriedade, que deve ser exercido em conformidade com a sua função social, proclamada na Constituição Federal, se viabiliza por meio dos contratos, o novo Código estabelece que a liberdade contratual não possa afastar-se daquela função (GONÇALVES, 2012, p. 25).

Alguns autores apontam que um dos principais motivos para o governo tomar tais atitudes vem de onde, os mesmos chamam de exagerada autonomia da vontade. Estas circunstâncias frequentemente apresentam “inúmeras situações sociais conflitantes”. Um destes autores a fazer tal constatação é Arnaldo Rizzardo, quando versa sobre as imposições governamentais frente aos assuntos recorrentes, onde, os menos favorecidos tomam parte de uma negociação, mas não possuem a malícia para prosseguir com o projeto, e terminam com um problema judicial, principalmente por possuir tal autonomia (2006, p. 19).

O escritor cita em sua passagem sobre a inserção do atual conceito:

Veio introduzida a função social do contrato, que leva a prevalecer o interesse público sobre o privado, a impor o proveito do coletivo em detrimento do meramente individual, e a ter em conta mais uma justiça distributiva que meramente retributiva. Rompe-se com o princípio arrimado no velho brocardo latino *suum cuique tribuere* – dar a cada um o seu. Rompe-se, ainda, o individualismo que estava muito em voga nos Século XIX até metade do Século XX, enfatizado por Anatole France, cuja síntese do pensamento definia o justo: “O dever do justo é garantir a cada um o que lhe cabe, ao rico sua riqueza e ao pobre a sua pobreza” (RIZZARDO, 2006, p. 21).

Com isso, pode-se argumentar que a função social do contrato é apresentada em momentos cruciais dentro de uma negociação. Como pode ser notado, não há como igualar os dois lados que entram em acordo, uma vez que, em contratos de naturezas diversas, o

comprador sempre possui menor experiência que o vendedor – que sobrevive de tal ofício. Assim, a justiça precisa ser empregada de forma a atuar socialmente, não permitindo que o mau negociador fique vulnerável e exposto às intempéries da sociedade.

Quanto à autonomia da vontade, é preciso lembrar que há, dentro dos fundamentos dos direitos sociais, a liberdade. Tornar um indivíduo autônomo, é possibilitar que ele, ao mesmo tempo seja responsável por suas ações e suas consequências. Em suma, a autonomia da vontade, além de prover benefícios diretos para o portador, auxilia o desenvolvimento dos processos burocráticos inerentes ao Estado.

Levando em consideração o poder dado ao indivíduo, Dorval Baptista Dallagnolo contribui dizendo que a vontade é a fonte de todas as obrigações. E assim dispõe:

De acordo com a melhor doutrina e com a sistemática do Código Civil (LGL\2002\400), o princípio da autonomia da vontade, consiste na prerrogativa ou poder conferido aos indivíduos de criarem, mediante declarações de vontade, relações na órbita do direito. No exercício desse poder ou prerrogativa, toda pessoa tem aptidão ou capacidade, através da manifestação de sua vontade, para suscitar o nascimento de um direito, ou para obrigar-se (2010, p. 5).

Porém, deve-se recordar que este instituto é o principal causador dos contratos, e a origem de toda sua instrumentalização. Todo contrato só é possível se há uma entidade, ou uma pessoa autônoma, com poderes plenos de criar algo à órbita do Direito, e que se responsabilize por tal. É indubitável que sem a autonomia da vontade, as trocas e o próprio progresso não estariam nos patamares atuais (LISBOA, 2011, p. 4).

A autonomia da vontade, rege então, o fator decisivo para que um indivíduo contraia um acordo. Independente da argumentação principal, sem a autonomia, não há interesse concreto.

Na análise da autonomia da vontade individual, o intérprete deve levar em consideração o real elemento volitivo que leva o sujeito de direito a praticar ou não o ato jurídico formador do negócio. Para tanto, é indispensável concluir se a manifestação da vontade emitida pela parte foi convergente ou harmônica à declaração de vontade da outra pessoa, ou não. Vontade autônoma pressupõe, conforme salientado, liberdade. Daí porque se coibir eficácia ao negócio jurídico celebrado sob qualquer forma de constrangimento ou de pressão física ou psíquica. Somente gerará efeitos jurídicos a vontade declarada de forma livre e séria. (LISBOA, 2011, p. 4).

Em vista disso, segundo o autor Ubirajara Mach de Oliveira, mesmo sabido de todo o poderio contido no instituto, sua história é recente, bem como sua ampla utilização. Conforme visto anteriormente, apenas a partir do século XVIII, com as manifestações da indústria e da

compra e venda de mão de obra, o processo de estabelecimento da autonomia da vontade tomou forma. Sob a égide da dignidade, ergueu-se a autonomia da vontade (2011, p. 4).

Entende-se que o princípio da autonomia da vontade é necessário para a existência de qualquer acordo entre duas ou mais partes, ou seja, qualquer contrato. Por isso, é indispensável que ela exista. Isso motiva que os integrantes deliberem sobre seus interesses de forma a estabelecer as cláusulas de acordo com sua real vontade.

Junto a isso, casa-se a liberdade de contratar. Uma vez que ambas nascem da independência do indivíduo e o Estado, elas se inserem em uma área do Direito que permite transitar livremente sem censuras. Em grande parte, estes acordos são dispostos pelos próprios indivíduos sem intervenção de terceiros. Mas nunca de forma absoluta. O principal motivo é que se deve respeitar as normas da ordem pública, buscando os valores da boa-fé e de acordo com a função do contrato.

Há, porém, uma leve diferenciação quanto a dois termos relativos à esta liberdade. A liberdade contratual é aquela que, devido ao seu caráter negocial, deve ser limitada pela função social do seu contrato de origem, já a liberdade de contratar, relaciona-se com a celebração de contratos e em regra, é ilimitada “pois a pessoa celebra o contrato quando quiser e com quem quiser, salvo raríssimas exceções” (TARTUCE, 2016, p. 57).

Quando um contrato implica em uma negociação suspeita ou em desequilíbrio contratual, aplica-se outro princípio jurídico. Apesar de tal motivo, buscando equiparação entre as partes de um contrato, o direito moderno possui um instituto fundado no princípio da dignidade humana e que busca da melhor forma possível, igualar as partes. A isonomia trata de uma garantia constitucional fundamental. Ela é capaz de entregar a democracia por meio da igualdade de valores interpessoais.

Em um Estado de Direito, a aplicação da isonomia, mesmo que não seja de forma processual, encontra seus efeitos disseminados no processo civil. A prática da isonomia pelas entidades do Direito assegura que todos os seres humanos devem ser livres e iguais em dignidade e em direitos. A isonomia não propõe limitações.

Tal vocação de proporcionar a alforria aos povos do mundo todo está incutida na Declaração Universal de Direito do Homem. Este documento possui importância histórica e social, pois foi concebido logo após os holocaustos das décadas de 1930 e 1940. Trata-se de uma síntese que aborda de forma avançadíssima o pensamento de que todo homem é livre. Este motivo inerente aos avanços sociais é digno de estudos doutrinários até os dias de hoje.

A isonomia está presente nesta Declaração bem como o respeito aos direitos e garantias fundamentais (BONAVIDES, 2013, p. 593).

De acordo com o *caput* do art. 5º¹³ da Constituição Federal, o princípio da isonomia ratifica que “todos são iguais perante a lei, sem distinção”. Segundo Rodrigo Rebello Pinho, “não se admite discriminação de qualquer natureza. Esse princípio vem repetido em diversos dispositivos constitucionais, realçando a preocupação com a questão da busca da igualdade” (2015, p. 127).

Por este princípio entende-se que para a lei ser aplicada, deve ser idêntica para todos, e deve, portanto, se utilizar da igualdade jurídica para agir sobre os iguais, onde estão incluídos todos os seres humanos, conforme afirma Nelson Nery Costa, “o princípio da isonomia traduz-se no sentido de que a lei é igual para todos ou, pelo menos, há igualdade jurídica para os iguais, não levando em consideração os aspectos sociais da igualdade” (2012, p. 14).

O seu fundamento está regido pela proteção da lei na qual todos devem ser tratados de igual forma. A origem de tal noção provém da premissa de que todos nascem com os mesmos direitos e deveres e o Estado tem a obrigação de colocar em prática esta igualdade perante a sociedade, para coibir o surgimento da desigualdade.

O fundamento do direito de igualdade encontra-se no princípio de que todos devem ser tratados de forma igual perante a lei. Todos nascem e vivem com os mesmos direitos e obrigações perante o Estado. A igualdade foi um dos ideais da Revolução Francesa atingidos com a abolição dos antigos privilégios da nobreza e do clero. Todos passaram a ter o mesmo tratamento perante a lei, à igualdade formal (PINHO, 2015, p. 128).

Neste ensejo, o texto de José Joaquim Gomes Canotilho contribui enormemente para consolidar o ideal da isonomia, ou como o próprio autor cita igualdade na aplicação do direito. A isonomia é um dos princípios estruturantes do regime geral dos direitos fundamentais (2003, p. 426).

Do ponto de vista ético, este princípio é tão básico quanto a própria dignidade. A isonomia também “nasce com o ser humano”. Cabe às sociedades praticá-la.

¹³Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade [...].

A igualdade é, desde logo, a igualdade formal “igualdade jurídica”, “igualdade liberal” estritamente postulada pelo constitucionalismo liberal: os homens nascem e permanecem livres e iguais em direitos. Por isso se considera que esta igualdade é um pressuposto para a uniformização do regime das liberdades individuais a favor de todos os sujeitos de um ordenamento jurídico. A igualdade jurídica surge, assim, indissociável da própria *liberdade* individual (CANOTILHO, 2003, p. 426).

Entende-se assim que o papel da isonomia no direito como agente de igualdade e regulamentação jurídica. Sua função é uma das bases para o desenvolvimento da justiça em si e equiparação da importância entre indivíduos numa sociedade.

4.3 Estatuto jurídico do patrimônio mínimo

Traz-se ao presente texto, a situação que opera a teoria do patrimônio mínimo. Este conceito foi criado pelo atual Ministro do Supremo Tribunal Federal Luiz Edson Fachin e trata sobre as formas de subsistência legal de um indivíduo em sociedade. Em seu Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo, Luiz Edson Fachin aborda o tema de maneira direta e objetiva através das fontes do Direito Civil e como ele mesmo cita, em nome da dignidade. Cabe frisar de início que há uma ênfase a partir da premissa dos três pilares do direito civil, que são seus edificantes e que por ele devem ser mantidos e protegidos.

Toda a consolidação deste pensamento parte da ideia que a principal força do ser humano é sua dignidade. A dignidade da pessoa humana é o que há de mais valioso e por isso, deve ser preservada. Manter a dignidade é uma tarefa tão importante e complexa, que nem mesmo o Direito pode assegurar-se de fazê-lo. A dignidade humana vem antes de quaisquer formas de Direito (FACHIN; PIANOVSKI, 2008).

O presente trecho se vale da mesma citação de Immanuel Kant quando diz que “tudo que se coloca como fim tem ou um preço ou uma dignidade” (2004, p. 58). Assim, pode-se compreender que atualmente, o que corrobora para alcançar ou manter a dignidade parte de uma superfície imaterial. Apesar disso, compreende-se também que o valor econômico não é abandonado em absoluto, mas é desprezado para alcançar a função subjetiva e social da dignidade.

Assim também conceitua Guilherme Calmon Nogueira da Gama:

A percepção do significado humano e político das impenhorabilidades impõe uma interpretação teleológica das disposições contidas nos arts. 649 e 650 ambos do CPC, de modo a evitar, de um lado, sacrifícios exagerados e, de outro, exageros de liberalização, pois é o princípio da dignidade da pessoa humana, portanto, também o responsável pela humanização da execução, recortando do patrimônio o mínimo indispensável à sobrevivência digna do obrigado. É o direito constitucional à moradia, aliado ao macro princípio de proteção à dignidade da pessoa humana, que deve ser considerado o fundamento normativo maior da proteção ao bem de família. Assim, em atenção ao princípio da dignidade da pessoa humana, a regra destina-se a excluir do patrimônio penhorável o mínimo indispensável (2013, p. 3 - 4).

Nesta seara, cabe citar, inclusive, a origem do Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo, visto que é essencial compreender as bases de tal formatação. Segundo Luiz Edson Fachin e Carlos Eduardo Pianovski a configuração contemporânea do perfil do princípio se dá através dos pilares: contrato, propriedade e família. Estando assim entrelaçados e dependentes um do outro para a manutenção da dignidade da pessoa humana (FACHIN; PIANOVSKI, 2008, p. 17).

Logo, entende-se que a capacidade de concepção do patrimônio mínimo também partiu destas conexões. Em primeiro lugar, continua-se a dizer, o patrimônio mínimo estabelece de forma subjetiva o que deve ser previsto em lei para o indivíduo que possui poucos ou nenhum bem, manter-se íntegro e digno na sociedade contemporânea. Assim também concorda Guilherme Calmon Nogueira da Gama, pois, “independentemente de previsão legal específica instituidora dessa figura jurídica, [...] sustenta-se existir imunidade juridicamente inata ao ser humano, superior aos interesses dos credores” (2013, p. 4).

O autor ainda contribui apontando que:

Dentre os direitos fundamentais, há uma preferência *prima facie* dos direitos e liberdades existenciais, dos ligados à garantia dos pressupostos da democracia e das condições existenciais de vida sobre aqueles de conteúdo meramente patrimonial ou econômico. Esta prioridade pode também ser inferida do sistema constitucional brasileiro, bem como de uma teoria moral e política razoável, que privilegia o imperativo de promoção da justiça social, no cenário de uma sociedade profundamente desigual, o que não seria respeitado diante desta possibilidade de penhora. Há que se lembrar de que a propriedade encerra, muitas vezes, notadamente em cumprimento da sua função social, um conteúdo essencial e vinculado diretamente à própria dignidade da pessoa, como ocorre, por exemplo, com o imóvel que serve de moradia ao titular do domicílio, não podendo ser utilizada apenas e tão somente como subterfúgio para conservação da riqueza em detrimento da responsabilidade patrimonial do executado ilegitimamente (GAMA, 2013, p. 5).

A função social da propriedade é a ênfase de todo esforço conceitual. Não se pode dizer que houve êxito em delegá-la um poder emancipador do indivíduo. Quem possui patrimônio não conquistou automaticamente sua segurança social eterna. Todavia, é

pertinente analisar que através de suas aquisições, o ser humano busca concretizar sua dignidade de “pessoa no Direito Civil”. Seu principal papel em toda esta função é dado à sua facilitação ao acesso (FACHIN; PIANOVSKI, 2008, p. 18).

Esta análise comprova que por meio do patrimônio, o ser humano atua de forma mais livre e leve perante as sociedades. Existem em todas partes da Terra requisitos mínimos para ser minimamente digno. Isso pode ser usado para validar a função e a importância de tal participante dentro da sua sociedade.

Permitir que mais pessoas passem a ter acesso a bens – seja na condição de titulares ou de possuidores – é, por excelência, o modo de propiciar existência digna àqueles que, historicamente, se colocavam a margem de um Direito Civil que destinava sua tutela apenas ao indivíduo proprietário. Acesso a bens cabe ressaltar, não se confunde, necessariamente, com direito de propriedade (embora o acesso a esse direito se coloque, também, no âmbito de preocupações de um direito civil “repersonalizado”): uma maior autonomização do direito à posse, não mais visto como guarda avançada da propriedade, também se vincula a essa pretensão de acesso (FACHIN; PIANOVSKI, 2008, p. 19).

A redução de tempo para assumir o bem por usucapião também trabalha para valorizar “a posse-trabalho e a questão atinente à moradia”. Mas Luiz Edson Fachin e Carlos Eduardo Pianovski ainda comentam sobre a hermenêutica da identificação de um patrimônio mínimo personalíssimo.

Trata-se de subprincípio que pode, por exemplo, apresentar-se como exceção de direito material a execução. Trata-se de reconhecer limites para a responsabilidade patrimonial do devedor, por meio da vedação a pretensão de reduzi-lo a miserabilidade. Trata-se, ainda, não apenas de assegurar um mínimo existencial – o que poderia se confundir com uma espécie de “caridade pública”, ela própria, não raro, atentatória a dignidade – mas, sim, de assegurar um patamar patrimonial que propicie um livre desenvolvimento de capacidades individuais (FACHIN; PIANOVSKI, 2008, p. 20).

Para João Henrique de Lima Viana, cuja tese fora orientada por Carlos Eduardo Pianovski Ruzyk, coautor do texto de Luiz Edson Fachin, o encontro do patrimônio mínimo personalíssimo abraça a ideia de “colocar novamente a pessoa como centro e destinatária do direito. O patrimônio deve deixar de ser o centro de interesses do sistema jurídico, passando a ter caráter instrumental em relação à pessoa”. Agindo desta forma a emancipá-la, mesmo que não em sua totalidade, pois segundo os autores, não há como comparar a condição de ser proprietário e ser livre. E ainda termina anotando que o patrimônio apenas deve ser utilizado para auxiliar a pessoa em suas necessidades fundamentais (2012, p. 14).

Cabe, todavia, dizer que o gerenciamento de contratos vem ao encontro deste empoderamento da dignidade. Por sua vez, o segundo passo é tratar de contratos como ferramentas de dignidade que se veem práticas nas “situações subjetivas patrimoniais”. Estas por sua vez, transformam o patrimônio estático (bem imóvel) em bem de trânsito jurídico, tornando-o agente do direito. Isso oferece uma “dimensão dinâmica às titularidades”. O contrato também passa a atender necessidades essenciais (FACHIN; PIANOVSKI, 2008, p. 20).

Pode-se frisar neste momento que, de acordo com a Lei n. 11.382/06¹⁴, houve uma tentativa de instituir um valor mínimo para caracterizar um imóvel como penhorável. À época, foi considerada a quantia de mil salários mínimos como preço-base do bem para ser classificado como negociável. Abaixo dos mil salários mínimos, o imóvel não poderia ser usado no trânsito judicial, assim impedindo o proprietário de utilizá-lo como garantia. Sobre o valor total, então, seriam separados os mil salários mínimos para o devedor, e o restante do montante poderia ser penhorado pelo credor livremente, conforme texto que segue:

Ouvindo os anseios da comunidade jurídica, o projeto de Lei nº 51/06 trazia uma alteração bastante positiva na disciplina da impenhorabilidade do bem de família. Ao art. 650 do Código de Processo Civil fora adicionado um parágrafo único, que enunciava que "(...) pode ser penhorado o imóvel considerado bem de família, se de valor superior a mil salários mínimos, caso em que, apurado o valor em dinheiro, a quantia até aquele limite será entregue ao devedor, sob cláusula de impenhorabilidade" (GIANNICO, 2008, p. 3).

Esta tentativa, porém, foi logo vetada pela Presidência da República. Não se permitiu a utilização nem para uma experiência piloto em sociedade. Sendo que as considerações sobre o veto referem-se à quebra de tradição na qual iniciou com a Lei n. 8.009/90 que trata da impenhorabilidade do bem de família, mas afirma que a proposta é razoável e que é cabível um debate sobre o assunto (GIANNICO, 2008, p. 4).

É evidente que o caráter econômico do bem também o permite atender outra necessidade. Sabe-se que as realizações econômicas atendem a construção da dignidade da pessoa. Porém, com a criação desta dinâmica, o foco deixa de ser a preservação do imóvel e torna-se a ser a preservação da dignidade. O imóvel por si só não representa a dignidade. Pode-se atrelar o patrimônio à construção de um bem, porém não há como edificar a dignidade através de cifras (FACHIN; PIANOVSKI, 2008, p. 20).

¹⁴ A Lei n. 11.382/06 altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – (antigo) Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e a outros assuntos.

Apesar de ser uma provocação qualitativa interessante, faz-se com certa frequência algum esforço para poder exemplificar tais argumentos.

“Mínimo” e “máximo” podem não ser duas espécies do gênero “extremo”. São as barreiras que fixam a essência de cada coisa e delimitam o seu poder e as propriedades. A sustentação do mínimo não quantifica e sim qualifica o objeto (FACHIN, 2001, p. 291).

Em vista disso, deve ser delegado à lei impor balizamentos evitando a antítese da satisfação daquela mesma dignidade.

Essa funcionalização da liberdade contratual (expressão da autonomia privada) à dignidade da pessoa tem status constitucional, uma vez que, em sentido amplo, decorre do comando do artigo 170 da Constituição, que, expressamente, prevê que a livre iniciativa será exercida em função da existência digna e da justiça social. O princípio da boa-fé pode também ser reputado corolário, *quantum satis*, do princípio da dignidade da pessoa, desde que sua leitura seja fincada na perspectiva de que se trata de princípio que vem dar vestes jurídicas a uma ética de alteridade, e não apenas configurar-se como instrumento assecuratório de uma segurança jurídica formal (FACHIN; PIANOVSKI, 2008, p. 21).

Por terceiro e derradeiro, o autor cita que um último item deve ser considerado quanto à base do direito civil: a família. Ela é se não a prioritária, uma das maiores implicantes da importância da dignidade humana. Vale frisar que ela sofreu uma grande alteração sociológica na passagem pelo século XX. O pessoal sobrepôs-se ao institucional com a maior valorização do afeto e “aspirações coexistenciais” dos indivíduos participantes. O direito soube interpretar esta alteração.

Logo, o que anteriormente era definido por uma célula unitária, passou a ser uma célula plural. As mudanças que ocorreram internamente nas entidades familiares, que uma vez eram em sua maioria matrimoniais, hoje já são diversas. Assim também se desenvolveu o pensamento que, a família que provê a dignidade ao ser humano é aquela mesma formada por seus familiares e que exige e presta assistência.

Em outras palavras, visa o direito a trazer elementos protetivos da dignidade da pessoa no âmbito de suas relações familiares, propiciando, sem o engessamento dos modelos fechados, permitir que a entidade familiar sirva de instrumento ao livre desenvolvimento da personalidade de seus componentes. Trata-se de proteger um espaço de afeto e, simultaneamente, oferecer meios de tutela da dignidade dos componentes da família quando aquele se extingue e os vínculos se rompem (FACHIN; PIANOVSKI, 2008, p. 21).

Assim, uma forma consistente de poder tornar o Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo tangível, de acordo com o direito civil brasileiro, seria por meio do estabelecimento das regras e princípios. Luiz Edson Fachin, porém adentra nestas normas visando a não obrigação de uma regra, para assim não engessar e tornar novamente o que ele considera irreal: a dignidade do ser não é o que se pratica no Direito, pessoas não são conceitos (FACHIN, 2001, p. 39).

Realmente, é dificultosa a luta pela objetividade em assuntos tão profundos e que tocam no íntimo. Quando parte-se de um princípio tão diferente de acordo com as situações, visto que implicam razões socioeconômicas, não pode haver limite, para assim não haver injustiça ou parcialidade.

Parece inafastável alguma subjetividade inerente ao conceito de vida digna. Mesmo assim, é ineliminável a existência de uma esfera de integração a cargo do aplicador, considerando-se, ademais, as peculiaridades do caso concreto (FACHIN, 2001, p. 304).

Contudo, através desta análise, pode-se entender que o Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo trata-se de um princípio do Direito Civil com vistas a proteger a dignidade e que deve ser encarado de forma particular para cada caso concreto. Por meio dele, é possível propiciar liberdade aos magistrados quando necessário for decidir em questões que superam o nível econômico. Logo, Luiz Edson Fachin, utiliza de seu texto sabiamente mirando em proteção à dignidade, sem comprometer-se com unidades proporcionais, mas objetivando a “intuição do justo” na busca da compreensão da pessoa e reconstrução nesta presente e complexa modernidade.

4.4 Das funções das súmulas e a súmula 549 do STJ

As súmulas são ferramentas criadas para auxiliar no gerenciamento da máquina judiciária. Elas atuam na administração de questões de direito que possuam concordâncias entre si. Este estudo, todavia, possui uma relação intrínseca com a súmula 549 do STJ. Desta maneira, se vê muito conveniente estudar tais ferramentas.

Um ponto importante a se observar desde o início, é que, além do colegiado poder partir de um ponto mais avançado do julgamento, também cria diferenças menores entre uma causa e outra que sejam semelhantes na sua essência. Segundo De Plácido e Silva, uma súmula “indica a condensação de série de acórdãos, do mesmo tribunal, que adotem idêntica

interpretação de preceito jurídico em tese, sem caráter obrigatório, mas persuasivo” (2008, p. 1348).

Ou seja, a simplificação a que se objetiva uma súmula nasce da necessidade de tornar os processos mais práticos e menos desgastantes para as cortes.

Por falta de técnicas mais sofisticadas, a Súmula nasceu - e colateralmente adquiriu efeitos de natureza processual - da dificuldade, para os ministros, de identificar as matérias que já não convinha discutir de novo, salvo se sobreviesse algum motivo relevante. O hábito, então, era reportar-se cada qual à sua memória, testemunhando, para os colegas mais modernos, que era tal ou qual a jurisprudência assente da Corte. Juiz calouro, com a agravante da falta de memória, tive que tomar, nos primeiros anos, numerosas notas, e bem assim sistematizá-las, para pronta consulta durante as sessões de julgamento. Daí surgiu à ideia da Súmula, que os colegas mais experientes - em especial os companheiros da Comissão de Jurisprudência, Ministros Gonçalves de Oliveira e Pedro Chaves - tanto estimularam. E se logrou rápido, o assentimento da Presidência e dos demais ministros. Por isso, mais de uma vez, em conversas particulares, tenho mencionado que a Súmula é subproduto da minha falta de memória, pois fui eu afinal o relator, não só da respectiva emenda regimental, como dos seus primeiros 370 enunciados. Esse trabalho estendeu-se até às minúcias da apresentação gráfica da edição oficial, sempre com o apoio dos colegas de Comissão, já que nos reuníamos, facilmente, pelo telefone (LEAL, 1981, p. 14).

Apesar de ser comumente tratada como um enunciado único pode-se frisar que uma súmula reúne um conjunto de jurisprudências de um tribunal, através de variados ramos do direito, mas organizada por verbetes numerados. Conforme cita Talita Hermógenes Fernandes, “súmula, pois, é conjunto de enunciados, elaborados pelos Tribunais após decisões reiteradas em um mesmo sentido sobre mesma questão de direito” (2010, p. 10).

No Brasil, a implantação das súmulas se deu pelo altíssimo número de processos que aguardavam em tribunal. Desta forma, houve um congestionamento que impedia a vazão da maioria dos documentos que chegavam às cortes. Isso foi na década de 1960, através das mãos do ilustre Ministro Victor Nunes Leal. Conforme afirma o próprio Ministro: “a súmula significou, ao mesmo tempo, melhoria qualitativa (dadas a estabilização, sem petrificação da jurisprudência e a conseqüente equanimização das decisões) e racionalização quantitativa dos trabalhos da Corte” (ALMEIDA, 2006, p. 33).

O instrumento da súmula foi concebido com um propósito bastante digno, verificando inclusive que através da objetividade de assuntos semelhantes, não é descartada a importância particular a que todos os seres estão dispostos.

A significação da Súmula como método de trabalho não se fez evidente, desde logo, nos meios jurídicos, que mais se preocupavam com o receio de ficar imobilizado ou cristalizado o conteúdo dogmático da Súmula. Talvez tenha sido esta, uma das razões da resistência que ela encontrou em alguns setores da advocacia e mesmo na magistratura, especialmente entre juízes mais novos ou de menor graduação, ciosos de preservarem sua independência intelectual. Não faltou mesmo, no foro do Rio de Janeiro, quem, por esse motivo, apelidasse a Súmula de "túmulo" (LEAL, 1981, p. 6).

O texto de autoria do Ministro foi criado no ano de 1963, porém só pode ser veiculado em 1964. Ele havia interesse imediato em superar a velha crise do Supremo no gerenciamento de processos. À época, observava Victor Nunes Leal:

A jurisprudência da Súmula, embora não obrigatória para os outros Tribunais e Juízes, é indiretamente obrigatória para as partes, porque o interessado poderá fazê-la observar através do mecanismo dos recursos, enquanto não alterada pelo próprio Supremo Tribunal. E quanto a este a Súmula funciona como instrumento de autodisciplina propiciando tão alto grau de simplificação dos seus trabalhos que seria inviável ou prejudicial tentar alcançar por outro meio. A autoridade, que nos foi possível atribuir à Súmula, e que falta ao Restatement dos norte-americanos, não é inspiração do acaso ou da livre imaginação. As raízes dessa fórmula estão na abandonada tradição lusobrasileira dos assentos da Casa da Suplicação e na moderna experiência legislativa dos prejulgados (LEAL apud MENDES et al. 2010).

Para tanto, não contentes apenas com uma denominação de súmula, os membros do Judiciário brasileiro, buscaram variações que pudessem estender o alcance e a efetividade do instrumento. Assim, atualmente as súmulas são classificadas em três tipos, de acordo com sua função no processo.

A primeira chama-se súmula simples, e segue estritamente o modelo sugerido por Victor Nunes Leal. Ela inclusive foi a primeira a ser apresentada ao ordenamento jurídico. Porém, como já foi dito, sua utilização exigiu dos magistrados e legisladores outras soluções mais eficientes para solver as prestações jurisdicionais. Conforme o glossário do Supremo Tribunal Federal, o termo significa:

Palavra originária do latim SUMMULA, que significa sumário, restrito, resumo. É uma síntese de todos os casos, parecidos, decididos da mesma maneira, colocada por meio de uma proposição direta e clara. A súmula não possui caráter cogente, servindo apenas de orientação para futuras decisões (BRASIL, 2016).

A segunda, já reflexo dessas mesmas flexões de súmula, é denominada súmula impeditiva de recurso. Apesar de seu nome, ela não é uma súmula especial. Em verdade, seu nome é apenas devido ao seu principal atributo: impedir a subida de um recurso. Por isso, alguns doutrinadores a vêem como um movimento ilegal, pois estaria violando o duplo grau de

jurisdição. Dentre as alterações nos processos dentro dos tribunais, assim apontava Jaqueline Courinha Saites Hertel, quando da criação da súmula impeditiva de recurso, em 2006:

A maior inovação trazida pela reforma processual está na criação da súmula impeditiva de recursos. Na verdade, o novo texto processual não traz essa nomenclatura, que é assumida pela doutrina. Essa inovação estabelece que, logo naquele primeiro momento em que o juiz depara-se com a interposição do recurso de apelação, o magistrado estará autorizado a não receber o referido recurso quando a sentença proferida, objeto do intento, estiver em conformidade com súmula do Superior Tribunal de Justiça ou do Supremo Tribunal Federal (2007, p. 7).

Por sua vez, a terceira forma da súmula é a súmula vinculante sendo encontrada no art. 103 da Constituição Federal de 1988¹⁵. Ela é utilizada para conversar entre diferentes níveis de jurisdições. Uma vez os magistrados de quaisquer esferas deparados com um caso que haja uma súmula vinculante, não há possibilidade de decidir de modo diverso.

Trata-se de verbete editado pelo Supremo Tribunal Federal, apoiado em reiteradas decisões sobre matéria constitucional, que tem efeito vinculante em relação aos demais órgãos do Poder Judiciário e à administração pública direta e indireta, nas esferas federal, estadual e municipal. O enunciado tem por objetivo a validade, a interpretação e a eficácia de normas determinadas, acerca das quais haja controvérsia atual entre órgãos judiciários ou entre esses e a administração pública, que acarrete grave insegurança jurídica e relevante multiplicação de processos sobre questão idêntica. Para a edição de súmula vinculante é necessário que pelo menos dois terços dos membros do Tribunal concordem com sua aprovação. Tal instituto foi inserido no ordenamento jurídico brasileiro pela Emenda Constitucional 45/2004 (Reforma do Judiciário) (BRASIL, 2016).

Assim, compreende-se a criação e a utilização do instrumento da súmula no direito brasileiro. Além de garantir que haja mais agilidade no tempo de execução do processo e na espera para que um deles entre em julgamento, a súmula minimiza as diferenças entre decisões que tenham a mesma semântica e o mesmo valor. Através das suas três variações, o

¹⁵ Art. 103-A CF/88. O Supremo Tribunal Federal poderá, de ofício ou por provocação, mediante decisão de dois terços dos seus membros, após reiteradas decisões sobre matéria constitucional, aprovar súmula que, a partir de sua publicação na imprensa oficial, terá efeito vinculante em relação aos demais órgãos do Poder Judiciário e à administração pública direta e indireta, nas esferas federal, estadual e municipal, bem como proceder à sua revisão ou cancelamento, na forma estabelecida em lei.

§ 1º A súmula terá por objetivo a validade, a interpretação e a eficácia de normas determinadas, acerca das quais haja controvérsia atual entre órgãos judiciários ou entre esses e a administração pública que acarrete grave insegurança jurídica e relevante multiplicação de processos sobre questão idêntica.

§ 2º Sem prejuízo do que vier a ser estabelecido em lei, a aprovação, revisão ou cancelamento de súmula poderá ser provocada por aqueles que podem propor a ação direta de inconstitucionalidade.

§ 3º Do ato administrativo ou decisão judicial que contrariar a súmula aplicável ou que indevidamente a aplicar, caberá reclamação ao Supremo Tribunal Federal que, julgando-a procedente, anulará o ato administrativo ou cassará a decisão judicial reclamada, e determinará que outra seja proferida com ou sem a aplicação da súmula, conforme o caso.

judiciário brasileiro utiliza a ferramenta como agente de uniformidade e agilidade para sua máquina.

Contudo, não se pode dizer que seu contexto esteja perfeito, já que é sempre preciso atualizar e estar atento às mudanças que ocorrem na sociedade e na política. Porém, estando entendido e aceito o conceito de súmula, cabe ao jurista valorizar sua importância no julgamento dos casos. Nesta seara é que surge a Súmula 549 do STJ.

Ora, a Súmula 549 do Superior Tribunal de Justiça, foi publicada dia 19 de outubro de 2015, no Diário da Justiça Eletrônico com o seguinte enunciado: “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”. Sua criação foi dada por existirem inúmeros precedentes com o mesmo teor e abordagens semelhantes. Assim o Ministro Luis Felipe Salomão, ao constatar ser latente o tema sobre a exceção do inciso VII, do art. 3º, da Lei n. 8.009/90, decidiu utilizar o julgamento do Recurso Especial n. 1.363.368 – MS de acordo com o art. 543-C¹⁶ do antigo Código de Processo Civil para gerar a Súmula ora em tema.

Vale frisar, que de fato, ela permite aos tribunais pátrios entender que nos casos que incluem a fiança cedida a outrem para efetivação de um contrato de locação, a impenhorabilidade pode ser ignorada. Ela permite que imóveis considerados bem de família, protegidos pela lei por serem a morada da família do indivíduo, sejam entregues ao processo, visando a resolução dos casos. Para os julgadores, a penhorabilidade do bem não debilita o direito à moradia do fiador, mas fortalece o todo social, pois facilita a celebração de tais contratos. Uma vez que possibilita a outras pessoas, que buscam o contrato de aluguel, alcançar a sua dignidade, pratica também o direito constitucional à moradia.

Com isso, será analisada a votação dos relatores referente à três jurisprudências sobre a inconstitucionalidade da penhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação. A primeira refere-se à Apelação Cível n. 20130110913337, da 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios com a relatora Ana Maria Duarte Amarante:

¹⁶ Art. 543-C Quando houver multiplicidade de recursos com fundamento em idêntica questão de direito, o recurso especial será processado nos termos deste artigo.

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. TUTELA DA MEAÇÃO. FIANÇA. ALIENAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL. RESGUARDO DE METADE DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO À EMBARGANTE. A garantia legal de impenhorabilidade do bem de família concebida pela Lei n. 8.009/1990 visa a resguardar o patrimônio mínimo da pessoa humana, valor esse que o legislador optou por preservar em desfavor da satisfação executiva do credor. No entanto, em se tratando de imóvel dado em garantia fidejussória em contrato de locação, a lei excepciona a garantia e permite a penhora do bem para satisfazer eventual débito inadimplido, conforme prevê o art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90. A jurisprudência do STF (Recurso Extraordinário nº 407.688-8/SP) do STJ (Súmula nº 549) considera válida a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90. O art. 655-B do CPC prevê que “tratando-se de penhora em bem indivisível, a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006)”. Ou seja, o bem indivisível pode ser penhorado e alienado, servindo o produto da alienação em parte à satisfação do exequente (no caso, metade do produto da alienação do imóvel, de titularidade do executado-fiador), e a outra parte (outra metade, de titularidade da embargante) ao resguardo da meação da embargante-apelada, alheia ao processo de execução. Apelação conhecida e provida (DISTRITO FEDERAL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2016).

A senhora Desembargadora Ana Maria Duarte Amarante dá provimento à Apelação, ao relatar que a penhora do bem imóvel é constitucional de acordo com o Superior Tribunal Federal, informa que não afronta com o princípio da moradia e a Súmula 549 do STJ, e reforça a validade desta exceção encontrada na Lei da impenhorabilidade.

Também, no mesmo entendimento encontra-se no Agravo de Instrumento n. 20949008220168260000, da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo com o relator Milton Paulo de Carvalho Filho:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução. Locação. Fiança. Penhora de bem de família de propriedade dos fiadores. Possibilidade. Hipótese em que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível aos exequentes. Inteligência do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Precedentes da jurisprudência. Súmula 549 do E. STJ. Recurso desprovido (SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2016).

Em sua votação, o relator negou provimento ao recurso, pois segundo sua ordem, não há como relacionar diretamente o bem em evidência, com o instrumento do bem de família. Citando também a constitucionalidade da penhora, neste caso de acordo com o Supremo Tribunal Federal e com a Súmula 549 do STJ, avalia em documento que além de ter rejeitado a impugnação em tal processo, não há como a assistência jurídica beneficiar os agravantes nestes casos.

Contudo, em oposição às decisões supracitadas, esse não é o entendimento encontrado no Agravo de Instrumento n. 6065272, da 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, Comarca de Maringá 3ª Vara Cível com o relator Marcos Sérgio Galliano Daros:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRA FIADOR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO - ARGUIÇÃO DE IMPENHORABILIDADE SOBRE BEM DE FAMÍLIA -AFRONTA À CONSTITUIÇÃO FEDERAL - PRECEDENTES DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL - RECURSO PROVIDO (PARANÁ, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2010).

Em votação, o relator cita que os contratos e a própria Lei, devem ser criados de acordo com a ordem constitucional. Conforme o mesmo, não há justiça em condenar o fiador a executar com seu bem de família, um contrato que às vistas da Lei, é acessório. Assim sendo, a exceção da impenhorabilidade do bem do fiador no contrato de locação afronta o princípio da isonomia, pois trata de forma desigual locatário e fiador, e o princípio do direito à moradia, ambos previstos na Constituição Federal.

Cabe dizer que a busca pela dignidade está atrelada ao Direito. O Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo é incumbido da tarefa de encontrar por meio de vias econômicas, uma forma de preservar a dignidade do indivíduo ao mesmo tempo em que preserva o processo legal ininterrupto. Ele está apoiado nos três pilares do Direito Civil: contrato, propriedade e família. Seu foco é principalmente a subsistência do indivíduo em sociedade. Por isso, o Estatuto propõe administrar de forma objetiva o conceito subjetivo da dignidade humana. Não há maneira de precificar a dignidade, mas cabe ao Estado entender em qual cenário socioeconômico os envolvidos estão inseridos, e assim, delegar a função do bem para a execução do processo. Contudo, a Súmula 549 do STJ aponta que o bem de família é penhorável. Permitindo ser o bem de família penhorável, o direito fundamental à moradia está sendo apreciado com o princípio da autonomia da vontade na livre contratação da fiança, e entre os dois princípios, entendeu o STJ ter preponderância o da autonomia da vontade.

5 CONCLUSÃO

O presente texto abordou a impenhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de fiança, utilizando os conhecimentos acerca da formação e conceito do bem de família, a origem e a aplicação dos contratos de fiança e como seus atos repercutem na justiça brasileira, de forma especial, quando utilizada a Súmula 549 do STJ.

Conforme se compreendeu ao longo deste trabalho, desde o surgimento do nobre ofício do direito, há o objetivo maior de preservar a pessoa humana. Embora, em algumas relações, nem sempre o homem fosse tido como o centro de atenções e cuidados, ao longo do tempo, a propriedade e outros direitos públicos, em geral, foram sendo estudados sempre em prol da coletividade e do ser humano. A base desta análise parte principalmente do direito civil moderno e as guias que o fazem honrar não apenas a tradição jurídica, mas também os princípios que forjam o convívio em sociedade.

Todo o desenvolvimento deste pensamento se deu em torno da dignidade humana, que foi investigada no intuito de encontrar a resposta para a problemática posta: assim, verificou-se que a dignidade humana antecede o direito. Ela nasce com cada indivíduo e deve ser respeitada obrigatoriamente por todos, independentemente de qual seja a origem ou classe social do indivíduo. Estar presente no espírito e na disposição da sociedade. Cabe frisar que de certa forma, por mais que se queira proteger esta mesma dignidade, os instrumentos nem sempre conseguem de forma eficaz, proteger a força motriz que a pessoa humana tem, o livre arbítrio para tomar suas decisões.

Movidos pela ânsia de proteger o ser humano e sua dignidade, juristas e legisladores praticam a investigação social e a explanação doutrinária na busca de cumprir com sua função social da melhor forma possível. É louvável que existam tantas demandas e tantas alterações ocasionadas pela diversidade de situações, mas ao mesmo tempo em que as leis derivam umas das outras, existem alguns sentimentos que não podem ser traduzidos.

Proteger o bem de família é muito mais do que proteger uma propriedade. Não é apenas o valor econômico que se cumpre quando há a alienação ou a execução de um bem de família em um contrato. Junto consigo, ele carrega a história de uma família, de um indivíduo e seus parentes. O bem de família carrega no seu âmago todas as memórias e lutas que foram necessárias para alcança-lo e que o tornam muito mais do que um bem material.

Ademais, a parte emotiva é um fator decisivo nos momentos em que o fiador está prestes a assinar um contrato de tamanha responsabilidade. A prática demonstra que há um

ponto dramático nos contratos de locação: a busca de um fiador. Vê-se também que a preocupação do locatário em encontrar alguém em quem possa confiar parece ser o fato mais decisivo nestas questões, mas sequer sabe ele que, caso sua dívida seja executada, não há nada a perder. Neste ponto escancara-se a falta de isonomia em processos assim, pois as perdas do fiador são inimagináveis. Certas vezes é tamanha a vulnerabilidade, que o fiador chega a perder tudo o que tem.

Por vezes o julgador ignora a carga emocional que há em torno do bem de família, já que o imóvel exerce um papel social. A moradia, direito ferido diretamente por todo este trâmite, é muito mais do que uma edificação. Não há como investir em moradia. Investe-se em imóveis. É sabido que para todas as funções sociais ou comerciais, a pessoa precisa apresentar um comprovante de residência. Moradia é um conceito muito mais amplo. A moradia do indivíduo é seu porto seguro. É onde sua família nasce e seus filhos crescem. Sem a moradia, uma pessoa não pode nem sequer exercer um ofício.

É neste ponto que a presente discussão alcança seu clímax. A impenhorabilidade do bem de família do fiador é uma maneira de proteger tudo o que o direito se propõe de uma forma bastante simples e objetiva. Indiretamente pressupõe-se que para possuir um bem de família que seja tão importante para sua subsistência, a pessoa não disponha de tantos recursos econômicos. Logo, pode-se compreender que a falta de tais recursos o direcionam a uma vulnerabilidade social latente, que é amparada pela própria posse deste imóvel.

Certamente não se pode proibir um ser humano, em pleno século XXI, de agir de acordo com sua própria vontade em uma república democrática como a que se vive, mas a lei é útil para resguardar alguns limites. Apesar de ser direito do indivíduo de exercer sua autonomia, é dever do Estado de manter o bem estar social. Uma forma de fazer isso é prevenir que cada vez mais pessoas retrocedam socialmente, ou seja, fiquem enfraquecidas por negociações ou compromissos que os levem a uma depreciação de vida, com a qual não possam lidar.

A economia capitalista é uma forma de entregar ao indivíduo a recompensa por seu esforço na forma de moeda. Com estes valores, há a liberdade de investir seu montante onde quer que seja, mas, além disso, é preciso estar atento na linha tênue que divide o que é necessário e o que é supérfluo. Milhares de famílias lutam todos os dias para conquistar o seu imóvel. O sonho da casa própria é ainda, nos dias de hoje, a maior aspiração da população brasileira. E é neste sentido, que as duas partes encontram-se. Apesar deste pensamento

embasar os pontos positivos da impenhorabilidade, a maioria doutrinária aponta que o penhor do bem de família não deixa de ser constitucional nestes casos.

O motivo para a discussão parte da premissa que, estando o ser humano na busca constante por sua dignidade, ter o seu próprio lar (mesmo que não seja por meio de compra) é uma enorme autorrealização. Assim, quando inicia a busca por fiador, recorre geralmente à sua família (principalmente pais). Desta forma, encontram pessoas com as mesmas características que as suas, e assim, penhorar o único bem da família é a forma mais acessível de dar a garantia de que suas dívidas contraídas no processo de locação não fiquem a dever com o locador do imóvel. O bem de família, nestes casos, é a forma mais sólida de garantir um contrato de fiança.

Para discutir a viabilidade e a constitucionalidade de tais atos jurídicos, o presente texto aponta alguns conceitos-chave para encontrar um caminho na resolução deste problema. À luz das doutrinas e publicações anteriores à publicação deste, houve o intuito de esclarecer quais fossem as inúmeras barreiras para a solução do entrave.

Na busca das origens do conceito do bem de família, objeto de apreço e proteção presente neste texto, foi necessário encontrar as fontes de onde o instituto surgiu. Esta forma de esclarecimento apresentou uma característica bastante peculiar. Mesmo em seu início, o bem que era recebido dos antepassados já possuía caráter patrimonial, familiar e dignitário.

O sujeito que recebesse este bem era obrigado pela sociedade em manter e preservar como memória e honra dos que lutaram para conquistá-lo. Esta cultura estava incutida na sociedade da época e era uma forma de ação social demonstrar que o bem era valorizado. A partir desta primeira noção, que é mantida até hoje por meio das famílias, surgiram algumas espécies de bem de família, sendo eles o voluntário e o legal. É interessante que a lei preveja esta categorização, pois o bem de família legal é imposto pelo Estado, uma vez que é reconhecida a necessidade do bem para o convívio, subsistência ou prática social pela família.

A impenhorabilidade, conforme fora supracitada, é um instrumento que cabe ao Estado propor e investir. Bloquear um bem de seus direitos econômicos não é apenas ignorar seu valor de mercado ou barrar negociações. A impenhorabilidade está presente em Lei para auxiliar o indivíduo e sua família nas realizações do cotidiano e na convivência em sociedade, utilizando o bem como ferramenta de dignidade.

Por sua vez, o contrato, considerado espinha dorsal de todo processo de fiança também teve seu surgimento nos motivos semelhantes ao bem de família. Seu surgimento foi parte das revoluções sociais a que o mundo cada vez mais globalizado impôs.

Seu surgimento oficial se deu há mais de mil anos, mas sua recente ascensão se deu na sua explosão, quando na Revolução Industrial, houve o enorme êxodo rural em busca de fábricas e indústrias de diversas sortes para o exercício do labor. Nisso, a falta de educação do povo somado às necessidades por mais estrutura e condições de vida, obrigava os novos habitantes das cidades a encontrar dentro deste novo panorama, uma função que pudessem se encaixar.

Aproveitando-se da ingenuidade capitalista dos ex-camponeses, os donos de indústrias propunham contratos absurdos, desvalorizando exponencialmente a mão de obra e conseqüentemente a dignidade humana. Neste ponto há certa relativização da autonomia da vontade, regra básica para o estabelecimento de acordos. Não há como praticar uma isonomia quando existem diferenças tão pronunciadas num mesmo cenário. Assim também é atualmente, em relação às pessoas que ficam à margem e não possuem tanto capital para que possam abrir mão de um imóvel ou trocá-lo para execuções de fiança.

Em resposta aos instrumentos que são utilizados para os estabelecimentos de tais acordos, o direito age buscando a manutenção do bem estar social, com vistas para a preservação da dignidade. Conforme citado anteriormente, a própria dignidade antecede o direito, e este, mesmo que imperfeito, busca cumprir com seus deveres diante de uma sociedade sedenta por justiça social e resoluções igualitárias.

Para esclarecer quais pontos poderiam ser investigados na solução de tais problemas, foram trazidos os princípios do contrato de fiança, que se apresentaram de veras úteis e apresentaram esta relação entre a parte subjetiva do direito e sua transcrição objetiva. Devem-se preservar alguns pilares, sem os quais não há como praticar o direito, tampouco exercer o poder dos contratos nestes casos, sendo eles: a dignidade da pessoa humana, o direito social à moradia, a função social do contrato, a autonomia do contrato, a liberdade de contratar e por derradeiro, a isonomia.

Estes princípios são requisitos mínimos para um processo mais célere, igualitário e que preserve ambos os lados durante o percurso destes atos. Mas conforme apresentada, uma ferramenta que busca solucionar algumas destas questões subjetivas tão abordadas por todo este enredo é o Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo, que conforme seu nome indica, é a relação entre o que há de econômico, o que há de social, e o que há de viável a ser executado entre os bens do indivíduo, o objeto do contrato e a função do Estado em um processo de penhora de bem de família.

Evidentemente que não há uma fórmula mágica que possa ser aplicada em todos os processos, principalmente quando se trata de um assunto tão sensível e que envolva além de um bem afetivo, pessoas e histórias. Todavia, no ano de 2015, o STJ trouxe à tona a Súmula 549, que discorre sobre os casos que envolvem a penhorabilidade dos bens de família do fiador nos contratos de locação. Bem como os exemplos apresentados, apesar da razoável imposição da Súmula 549, não há total aceite de que esta seja a forma ideal para a resolução de tais casos.

Um meio de sanar estes problemas foi apontado, porém há uma variável bastante importante a se julgar, neste caso, a origem da penhora. Conforme se pôde entender, o penhor de um imóvel (não necessariamente bem de família) provém de diversos locais, e é ainda mais complexo entender sua natureza quando estão envolvidos contratos de longos períodos.

Para a correta aplicação da Súmula 549 do STJ, através da prática da isonomia e sem lesar nenhuma das partes, obriga-se ao contrato de fiança e ao contrato de locação, estar de acordo com os princípios encontrados no ordenamento jurídico, ou seja, ambos os contratos devem ser representantes da dignidade da pessoa humana e aplicarem a função social dos contratos em todos os seus fins. Caso isso não ocorra, a Súmula não poderá ser aplicada, pois o fiador será lesado e a prática será contra os princípios estampados na Constituição Federal.

Desta forma, após o estudo e análise do presente trabalho sobre o surgimento do bem de família no Brasil, contratos com ênfase em locação e fiança e também a penhorabilidade do bem de família de acordo com o inciso VII, art. 3º da Lei n. 8.009/90, e, a Súmula 549 do STJ, pode-se conhecer mais sobre o atual tema e dessa forma, informar a quem for fiador sobre os perigos da fiança nos contratos de locação.

Em que pese ser a moradia um exercício do direito social, o STJ sopesou direitos fundamentais e se a livre vontade estabeleceu um penhor na contratação, está esta situação sendo mais relevante e preponderante do que a outra – a moradia. Sob tal análise e forte peso das Súmulas, e em especial a Súmula 549 do STJ, somente se pode colocar em xeque os ditames desta Súmula se for atacado o contrato de locação e o seu acessório, por vícios comprovados de lesão a dignidade da pessoa humana. Contudo, a atividade social do contrato, bem como a própria locação, orbitando o alcance do direito tornam o tema muito profundo e questionador, pois desafia o legislador a superar seus limites para ficar de encontro à solução que transita entre o social e o individual, sempre em nome da dignidade.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de. *Memória jurisprudencial*: Ministro Victor Nunes. Brasília: Supremo Tribunal Federal, 2006. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/publicacaoPublicacaoInstitucionalMemoriaJurisprud/anexo/VictorNunes.pdf>>. Acesso em: 25 Set. 2016.

AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

AYER, Rosimeire Ravazi. Lei 8.009 de 29 de março de 1990 e a súmula 205 do STJ. *Pensar o Direito*, São Paulo, n. 2. p. 1-90, Jan./Dez. 2005. Disponível em: <http://unilago.com.br/publicacoes/pensar_direito02.pdf>. Acesso em: 22 jun. 2016.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de família*: com comentários à Lei 8.009/90. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

BARROSO, Luís Roberto. "Aqui, lá e em todo lugar": a dignidade humana no direito contemporâneo e no discurso transnacional. *Doutrinas Essenciais de Direito Constitucional*, v. 8, p. 33-95, ago. 2015. Disponível em: <<http://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=r1&srguid=i0ad818160000015792a2eadd99830a08&docguid=I20889450428a11e58548010000000000&hitguid=I20889450428a11e58548010000000000&spos=1&epos=1&td=4000&context=149&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 04 out. 2016.

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

BONAVIDES, Paulo. *Curso de direito constitucional*. 28. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

BRASIL. Decreto n. 737/1850. *Determina a ordem do Juízo no Processo Commercial*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 30 set. 2016.

_____. *Código Civil (2002)*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 19 jul. 2016.

_____. *Código de Processo Civil (1973)*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 15 ago. 2016.

_____. *Constituição Federal (1988)*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 17 set. 2016.

_____. Lei n. 8.009/1990. *Lei do bem de família*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 19 jul. 2016.

_____. Lei n. 8.245/1991. *Lei do inquilinato*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 19 jul. 2016.

_____. Lei n. 11.382/2006. *Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e a outros assuntos*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 12 set. 2016.

_____. Medida Provisória n. 143, de 08 de março de 1990. Diário Oficial da União, Poder Executivo, Brasília, DF, 9 mar. 1990, p. 4753. Disponível em: <<http://legis.senado.gov.br/legislacao/DetalhaDocumento.action?id=133765>>. Acesso em: 02 set. 2016.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Glossário jurídico*: súmula. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/glossario/verVerbete.asp?letra=A&id=382>>. Acesso em: 02 set. 2016.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Glossário jurídico*: súmula vinculante. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/glossario/verVerbete.asp?letra=A&id=581>>. Acesso em: 02 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n. 549*. É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Disponível em: <http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 11 jun. 2016.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. *Direito constitucional e teoria da constituição*. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil: contratos*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

COSTA, Nelson Nery. *Constituição Federal anotada e explicada*. 5. ed. rev. atual. E ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

COZER, Danielle Braun Calavotte. O bem de família do fiador de locação à luz do direito à moradia. *Revista de Direito Privado*, v. 46, p. 231-264, abr./jun. 2011. Disponível em: <<http://www.revistadoatribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=rl&srguid=i0ad8181500000157927040d9f4c651e8&docguid=Ia44db5c095cf11e0980800008558bdfc&hitguid=Ia44db5c095cf11e0980800008558bdfc&spos=4&epos=4&td=27&context=42&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 04 out. 2016.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. *Bem de família: teoria e prática*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

DALLAGNOLO, Dorval Baptista. Um estudo sobre os princípios gerais do contrato civil. *Doutrinas Essenciais de Direito Civil*, v. 2, p. 563-578, Out. 2010. Disponível em: <<http://www.revistadoatribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a0000015797b01b9616654e8a&docguid=I0cd9b7f0682111e181fe000085592b66&hitguid=I0cd9b7f0682111e181fe000085592b66&spos=21&epos=21&td=4000&context=23&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 04 Set. 2016.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça. *Apelação Cível n. 20130110913337*, da 6ª Turma Cível. Relatora: Ana Maria Duarte Amarante. Brasília, 09 de março de 2016. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br>>. Acesso em: 13 set. 2016.

FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

_____; PIANOVSKI, Carlos Eduardo. A dignidade da pessoa humana no direito contemporâneo: uma contribuição à crítica da raiz dogmática do neopositivismo constitucionalista. *Revista trimestral de direito civil*, v. 9, n. 35, p. 101-119, jul./set. 2008.

FERNANDES, Talita Hermógenes. *Súmulas de jurisprudência: a partir das ideias lançadas por Victor Nunes Leal*. 2010. Disponível em: <http://www.ivnl.com.br/download/monografia_talita_hermogenes.pdf>. Acesso em: 25 set. 2016.

FIORANELLI, Ademar. *Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade*. São Paulo: Saraiva, 2009.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: contratos em espécie*. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Penhorabilidade do bem de família “luxuoso” na perspectiva civil-constitucional. *Revista Quaestio Iuris*. Rio de Janeiro, v. 6, p. 235-256, 2013. Disponível em: <<http://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/quaestioiuris/article/viewFile/11778/9230>>. Acesso em: 10 set. 2016.

GIANNICO, Maurício. Impenhorabilidade absoluta de bens (Lei nº 11.382/06). *Revista Brasileira de Direito Processual*, Belo Horizonte, ano 16, n. 63, p. 45-56, jul./set. 2008. Disponível em: <<http://www.bidforum.com.br/bid/PDI0006.aspx?pdiCntd=54641>>. Acesso em: 30 set. 2016.

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

HERTEL, Jaqueline Courinha Saites. A súmula vinculante e a súmula impeditiva de recurso. *Revista Brasileira de Direito Público - RBDP*, Belo Horizonte. n. 17, p. 129-142, abr/jun. 2007. Disponível em: <<http://www.bidforum.com.br/bid/PDI0006.aspx?pdiCntd=41078>>. Acesso em: 25 set. 2016.

HORA NETO, João. O bem de família, a fiança locatícia e o direito à moradia. *Doutrinas Essenciais Família e Sucessões*, v. 5, p. 711-745, ago. 2011. Disponível em: <[http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/widgethomepage/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a0000014f8ae372be9f46d82a&docguid=I84ee1600f25211dfab6f010000000000&hitguid=I84ee1600f25211dfab6f010000000000&spos=4&epos=4&td=585&context=13&startChunk=1&endChunk=1&fallbackreferer=http%3A%2F%2Fwww.revistadotribunais.com.br%2Fmaf%2Fapp%2Fwidgethomepage%2Fdelivery%2Fdocument](http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/widgethomepage/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a0000014f8ae372be9f46d82a&docguid=I84ee1600f25211dfab6f01000000000&hitguid=I84ee1600f25211dfab6f010000000000&spos=4&epos=4&td=585&context=13&startChunk=1&endChunk=1&fallbackreferer=http%3A%2F%2Fwww.revistadotribunais.com.br%2Fmaf%2Fapp%2Fwidgethomepage%2Fdelivery%2Fdocument)>. Acesso em: 29 ago. 2016.

KANT, Immanuel. *Fundamentação da metafísica dos costumes e outros escritos*. Trad. Leopoldo Holzbach. São Paulo: Martin Claret, 2004.

KARNAL, Leandro. et al. *Estados Unidos: das origens ao século XXI*. 4. ed. São Paulo: Contexto, 2007.

LEAL, Victor Nunes. Passado e Futuro da Súmula do STF. *Revista Direito Administrativo*, Rio de Janeiro, p. 1-20, jul./set. 1981. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/viewFile/43387/42051>>. Acesso em: 25 set. 2016.

_____. Discurso do Ministro Victor Nunes Leal. *Revista de Direito Administrativo*, v.160, p. 258-279, abr./jun. 1985.

_____. *Discurso de posse no Supremo Tribunal Federal*. Brasília, 1960. Disponível em: <http://ivnl.com.br/download/discurso_de_posse_min_victor_nunes_leal_1960.pdf>. Acesso em 25. set. 2016.

LISBOA, Roberto Senise. Princípios gerais dos contratos. *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos*, v. 3, p. 871-889, Jun. 2011. Disponível em: <<http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/latestupdates/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a0000015797b01b9616654e8a&docguid=I8b45b0f0f25011dfab6f010000000000&hitguid=I8b45b0f0f25011dfab6f010000000000&spos=8&epos=8&td=4000&context=23&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 06 jul. 2016.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Princípio da Igualdade no Direito Civil*. In: GALDINO, Flávio. et al. *Dicionário de Princípios Jurídicos*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. 11. ed. Saraiva: São Paulo, 2016.

MONTEIRO, Washington de Barros; SILVA, Regina Beatriz Tavares da. *Curso de Direito Civil: Direito de família*. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

OLIVEIRA, Ubirajara Mach de. Princípios informadores do sistema de direito privado: a autonomia da vontade e a boa-fé objetiva. *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos*, v. 3, p. 455-508, Jun. 2011. Disponível em: <<http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a0000015797b01b9616654e8a&docguid=I3054d760f25611dfab6f010000000000&hitguid=I3054d760f25611dfab6f010000000000&spos=2&epos=2&td=4000&context=4&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 05 jul. 2016.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. *Agravo de Instrumento n. 6065272*, da 12ª Câmara Cível. Relator: Marcos Sérgio Galliano Daros. Curitiba, 28 de abril de 2010. Disponível em: <<https://www.tjpr.jus.br>>. Acesso em: 13 set. 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

PINHO, Rodrigo César Rebello. *Teoria geral da constituição e direitos fundamentais*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 17.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

SANTIAGO, Mariana Ribeiro. Da instituição de bem de família no caso de união estável. *Revista de Direito Privado*, v. 18, p. 176-188, Abr./Jun. 2004. Disponível em: <<http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad818160000157d8b2cf9df3b106dc&docguid=I719c36a0f25111dfab6f010000000000&hitguid=I719c36a0f25111dfab6f010000000000&spos=1&epos=1&td=759&context=23&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 23 set 2016.

SANTOS, João Manuel de Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*. 12. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1985. v. 2.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. *Agravo de Instrumento n. 20949008220168260000*, da 36ª Câmara de Direito Privado. Relator: Milton Paulo de Carvalho Filho. Curitiba, 31 de maio de 2016. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br>> Acesso em: 13 set. 2016.

SARLET, Ingo Wolfgang. O direito fundamental à moradia na constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia. *Doutrinas Essenciais de Direitos Humanos*, São Paulo, v. 3, p. 677-735, Ago. 2011. Disponível em: <<http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/widgetshomepage/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6007a00000150bba75a82881b8a63&docguid=Id496c6502d411e0baf30000855dd350&hitguid=Id496c6502d411e0baf30000855dd350&spos=1&epos=1&td=1953&context=4&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 25 ago. 2016.

_____. Notas sobre a dignidade da pessoa humana, os direitos fundamentais e a assim chamada constitucionalização do Direito Penal e Processual Penal no Brasil. *Doutrinas Essenciais de Direito Constitucional*, v. 9, p. 345-374, Ago. 2015. Disponível em: <

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário Jurídico*. Atualizadores: Nagib Slaibi Filho e Gláucia Carvalho. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. *Direito à moradia e de habitação: análise comparativa e seu aspecto teórico e prático com os direitos da personalidade*. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie*. 10. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

VIANA, João Henrique de Lima. *O patrimônio mínimo a serviço do ser: em busca da liberdade substancial*. 2012. Trabalho de conclusão de curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2012. Disponível em: <<http://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/31338/JOAO%20HENRIQUE%20DE%20LIMA%20VIANA.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 10 jul. 2016.