



UNISUL

UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

GABRIELLE YASMIN BOAVENTURA GOULART

**ILEGALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Tubarão

2020

GABRIELLE YASMIN BOAVENTURA GOULART

**ILEGALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Direito da Universidade do Sul de
Santa Catarina como requisito parcial à
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Terezinha Damian Antonio, Msc.

Tubarão,

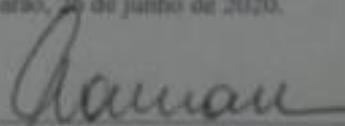
2020

GABRIELLE YASMIN BOAVENTURA GOULART

**A ILEGALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Tubarão, 26 de junho de 2020.



Professora e orientadora Terceirinha Damian Antonio, Msc.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof. Agence de Lima Bento, Dr./Ms./Bel./Lic
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof. Erivelton Alexandre de Mendonça Fileti
Universidade do Sul de Santa Catarina

Dedico este trabalho a todos amigos e colegas que estiveram comigo em toda essa jornada, também à minha família e à minha excelentíssima orientadora.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus que permitiu que tudo isso acontecesse.

À minha orientadora pelo grande suporte e atenção no tempo que lhe coube.

Agradeço, também, a todos os professores por me proporcionarem o conhecimento não apenas racional, mas a manifestação do caráter e afetividade da educação no processo de formação profissional, por terem se dedicado tanto à mim, não somente por terem ensinado, mas por terem me feito aprender. A palavra mestre, nunca fará justiça aos professores dedicados os quais, se aqui nominá-los, terão o meu eterno agradecimento.

Em especial à minha família que me apoiou nesse processo, dando todo suporte que necessitei.

Meus agradecimentos aos amigos e companheiros de trabalhos e irmãos na amizade, que fizeram parte da minha formação e que vão continuar presentes em minha vida com certeza.

A todos que, direta ou indiretamente, fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigada.

“Só é digno da liberdade, como da vida, aquele que se empenha em conquistá-la.”(Johann Goethe)

RESUMO

OBJETIVO: Analisar a (i)legalidade da penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação imobiliária. **MÉTODO:** Trata-se de pesquisa exploratória e de abordagem qualitativa; quanto ao procedimento, classificada como uma coleta de dados bibliográfica baseada na doutrina, e documental, a partir da legislação e das decisões do Supremo Tribunal Federal de Justiça. **RESULTADOS:** A realização do contrato possui regras e especificações, sendo assim a validade do contrato tem relação com o respeito aos princípios contratuais e constitucionais, principalmente, o que se refere à função social dos contratos. Desse modo, o contrato de ser justo e proporcional para que não ocorra a interferência do Estado. No contrato de locação, o objeto sempre será um bem infungível; pode ser celebrado por tempo determinado ou indeterminado mediante a uma contraprestação. A lei do inquilinato (lei 8.245/91) regulamenta a locação de imóveis urbanos, de locação residencial ou não residencial e a locação para temporada, bem como a relação entre locador. **CONCLUSÃO:** O direito de moradia é um direito indisponível. Porém, essa prerrogativa não é aplicada ao fiador. Alguns doutrinadores e tribunais são favoráveis à penhora do bem de família do fiador, no contrato de locação, baseando-se no inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90; entendendo que, o fiador tem liberdade de contratar e penhorar o seu bem de família. Já, outros são contrários, acreditando que essa situação fere o direito de isonomia; entendendo que o não reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação gera desproporcionalidade entre o fiador e o locatário, constituindo-se desrespeito ao princípio da moradia e da isonomia, considerando uma ilegalidade o inciso VII, do art. 3º da lei 8.009/90.

Palavras chave: Penhora. Bem de família. Fiança.

ABSTRACT

OBJECTIVE: To analyze the (il) legality of the attachment of the guarantor's family property in real estate lease agreements. **METHOD:** This is an exploratory research with a qualitative approach; as for the procedure, classified as a bibliographic data collection based on doctrine, and documentary, based on the legislation and decisions of the Supreme Federal Court of Justice. **RESULTS:** The execution of the contract has rules and specifications, so the validity of the contract is related to the respect for contractual and constitutional principles, especially with regard to the social function of the contracts. In this way, the contract must be fair and proportionate so that State interference does not occur. In the lease, the object will always be an infungible asset; it may be concluded for a fixed or indefinite period by means of consideration. The tenancy law (Law 8,245 / 91) regulates the rental of urban properties, residential or non-residential rental and the rental for season, as well as the relationship between lessor. **CONCLUSION:** The right to housing is an unavailable right. However, this prerogative is not applied to the guarantor. Some indoctrinators and courts are in favor of pledging the guarantor's family property in the lease, based on item VII of art. 3rd of Law 8,009 / 90; understanding that the guarantor is free to hire and pledge his family property. Others, however, are against it, believing that this situation violates the right to equality; understanding that the failure to recognize the guarantor's family property forfeiture in the lease agreement creates disproportionality between the guarantor and the lessee, constituting disrespect to the principle of housing and isonomy, considering item VII of art. 3 of law 8.009 / 90.

Keywords: Attachment. Family good. Bail.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	11
1.1 DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PROBLEMA	11
1.2 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA	14
1.3 HIPÓTESE.....	14
1.4 DEFINIÇÃO DOS CONCEITOS OPERACIONAIS	15
1.5 JUSTIFICATIVA	16
1.6 OBJETIVOS	17
1.6.1 Objetivo geral	17
1.6.2 Objetivos específicos	17
1.7 DELINEAMENTO DA PESQUISA	18
1.8 ESTRUTURA DO RELATÓRIO FINAL.....	19
2 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS.....	20
2.1 PRINCIPIOS DO DIREITO CONTRATUAL.....	20
2.2 CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS	26
2.3 INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS.....	29
2.4 EXTINÇÃO DOS CONTRATOS	30
2.5 ESPÉCIES DE CONTRATOS	32
3 ASPECTOS DESTACADOS SOBRE O CONTRATO DE LOCAÇÃO	36
3.1 CONCEITO E CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	36
3.2 A LEI 8.245/1991: REGULAÇÃO E TIPOS DE LOCAÇÃO	37
3.3 DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO	38
3.4 EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	43
3.5 SUB-ROGAÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO	45
3.6 INADIMPLÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	46
3.7 GARANTIAS PRESTADAS EM CONTRATO DE LOCAÇÃO	47
3.8 CONTRATO DE FIANÇA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO	49
4 (I)LEGALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	52
4.1 DO CARÁTER ACESSÓRIO E SUBSIDIÁRIO DO CONTRATO DE FIANÇA	52
4.2 IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL CONSIDERADO COMO BEM DE FAMÍLIA	

4.3 PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA ISONOMIA OU IGUALDADE E A (I)LEGALIDADE DA PENHORA DO IMÓVEL DO FIADOR CONSIDERADO COMO BEM DE FAMÍLIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	58
5 CONCLUSÃO.....	64
REFERÊNCIAS	67

1 INTRODUÇÃO

Essa monografia trata sobre ilegalidade da penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação.

1.1 DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PROBLEMA

Atualmente nos contratos de locação de imóveis urbanos, por força da lei 8009/90, artigo 3º, inciso VII, o fiador tem a possibilidade de sofrer a penhora do seu bem de família. Nessa situação, o fiador, ao pagar a dívida integralmente, possui o direito de sub-rogação, conforme o artigo 831 do Código Civil, e torna-se o novo credor possuindo o direito de cobrança do locatário (devedor principal) que não cumpriu com a sua obrigação perante o locador. O Código Civil estabelece, no artigo 349, que ao se tornar o novo credor, ao fiador se transferem “todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo, em relação à dívida [...]” (BRASIL, 2002).

Em decorrência disso, o fiador possui direito de cobrar a dívida, igualmente ao credor originário, adquirindo esse direito o fiador ao exigir o valor devido ao locatário que se tornou seu devedor. Contudo, não poderá exigir o bem de família, pois o seu bem está protegido pela garantia constitucional do direito à moradia, acarretando, desse modo, proteção ao seu bem.

Todavia, o fiador não goza dessa proteção. Assim, dispõe o art. 3º, da Lei 8009/90: “Art. 3º. A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: [...]VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação “(BRASIL, 1990).

Ressalta-se que a Constituição estabelece proteção constitucional à moradia que, conseqüentemente, preserva o bem de família. Essa garantia é estendida a todos. Todavia, a lei 8009/90, no artigo 3º, traz exceções de penhorabilidade. O inciso VII deste artigo vem trazendo questionamentos sobre a sua legalidade e constitucionalidade; por este motivo essa questão tem sido levada ao Supremo Tribunal Federal.

Esse tema chegou aos tribunais, pois a Constituição Federal de 1988 estabelece, em seu artigo 6º, como garantia constitucional, o direito à moradia que resguarda o bem de família, e de tal forma esse direito pode estar ferindo essa garantia. O direito à moradia

caracteriza-se como direito social que foi implantado como pressuposto para dignidade da pessoa humana, ou seja, o direito de ter um lar, através da emenda constitucional nº 26/2000.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL, 1988).

Dentre várias das proteções que desencadeia o direito à moradia, uma delas é a proteção ao único bem de família. Assim sendo, foi criada a lei 8.009/90, que descreve exclusivamente sobre esse tema. Já o artigo 1º relata que o bem família não responde sobre qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza.

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei (BRASIL, 1990).

Caso o locatário não realize o pagamento da dívida, este será executado e, se tiver apenas o seu bem de família, o mesmo não será passível de penhora em virtude do direito à moradia que protege o bem de família. Já, segundo a legislação em comento, o fiador, ao ser executado em contrato de fiança e, caso este não tenha outros bens, o seu bem de família será penhorado por determinação legal. Isso acontece, pois o artigo 3º traz as exceções de penhorabilidade da lei 8.009/90, em seu inciso VII determina que nas obrigações decorrente de fiança no contrato de locação, em que o bem de família é passível de penhora. (BRASIL, 1990).

Não nos parece que esse dispositivo legal tenha tratado de forma isonômica o fiador, pois, a princípio, não estaria sendo recepcionado pela emenda constitucional nº 26/2000, ou seja, pode estar ferindo o direito à moradia e também o direito da isonomia, pois trata de forma desigual o devedor principal (locatário) e o fiador.

Nessa linha de raciocínio, Gagliano e Pamplona (2003, p. 289), se posicionam doutrinariamente sobre o tema e reforçam a desigualdade entre o locatário e o fiador:

Partindo da premissa de que as obrigações do locatário e do fiador têm a mesma base jurídica — o contrato de locação —, não é justo que o garantidor responda com o seu bem de família, quando a mesma exigência não é feita para o locatário [...]

À luz do Direito Civil Constitucional — pois não há outra forma de pensar modernamente o Direito Civil —, parece-me forçoso concluir que este dispositivo de lei viola o princípio da isonomia insculpido no art. 5º da CF, uma vez que trata de forma desigual locatário e fiador, embora as obrigações de ambos tenham a mesma causa jurídica: o contrato de locação.

Essa discussão vem sendo debatida no Supremo Tribunal Federal, trazendo duas posições diferentes. Em 2006, veio a primeira decisão desse caso declarando que não há

infringência de constitucionalidade porque essa garantia protege a moradia, dando efetividade nas realizações dos contratos de aluguéis para as pessoas que pretendem habitar. Todavia, em 2018, foi prolatada uma nova decisão trazendo um novo posicionamento do Supremo, declarando que no caso de contrato de aluguel de imóveis comerciais não caberia a penhora do bem de família do fiador, pois, desta forma, não estaria infringindo o direito da moradia.

O Recurso Extraordinário 407688 de São Paulo de 08/02/2006, determinou que o artigo 3º inciso VII não fere o princípio constitucional da moradia. Segundo o voto do Ministro Cezar Peluso, o direito à moradia não se estende ao direito de propriedade e que, conseqüentemente, favorece a moradia, pois se a garantia de fiança for retirada, isso poderia “restringir o acesso de muitas pessoas ao mercado da moradia” (BRASIL, 2006), mantendo, assim, a penhora ao bem de família do fiador de maneira que não fere o princípio constitucional. Contudo, este recurso não foi unânime e foi vencido por 7x3, posicionando, assim, o Ministro Eros Grau à favor da situação, preceituando de forma diversa a Peluso. O Ministro relata que o direito constitucional à moradia não se apega à lógica de mercado e sim ao relato da Constituição, apesar de ser retirada a garantia de fiança relativizada ao único bem de família, novas políticas públicas podem ser instauradas sem prejudicar a garantia constitucional e o direito social do fiador (SÃO PAULO, 2006).

Em contrapartida, o último Recurso Extraordinário nº 605709, no dia 12/06/2018, trouxe uma nova decisão sobre o tema, que dispõe quando o contrato de fiança imobiliário se tratar de imóvel comercial, o bem de família do fiador não será penhorado. Conforme o voto da Ministra Rosa Weber, o locatário é privilegiado em relação ao direito da moradia, dessa forma estimula o não cumprimento do locatário daquilo que se obrigou, ressalta, também, que não há alguma justificativa para que o devedor principal goze de uma situação mais favorável que, por fim, fere o princípio da isonomia (BRASIL, 2018).

O fiador possui a liberdade contratual, ou seja, pode se recusar. O Ministro Luís Roberto Barroso se manifesta em relação a este ponto em seu voto no Recurso Extraordinário nº 606709, argumentando que o contrato de fiança ao ser proposto dá ao fiador a autonomia da vontade perante o contrato e pode negar-se a realizá-lo (BRASIL, 2018). Apesar disso, o que ocorre de fato é que muitos dos fiadores podem desconhecer os verdadeiros prejuízos do contrato.

No mesmo âmbito, a Ministra Rosa Weber salienta sobre este tema:

Eventual desestímulo à livre iniciativa que decorra da afirmação da impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação de imóvel comercial não se reveste de envergadura suficiente para suplantar a necessidade de

observar o direito constitucionalmente assegurado à moradia, enquanto desdobramento da própria dignidade da pessoa humana e da proteção à família (arts. 1º, III, e 226, caput, da Magna Carta) (BRASIL, 2018).

O Ministro Luiz Fux reforça, também, um ponto importante de que o fiador “não é obrigado a aceitar, mas aceita por razões que não econômicas, ele aceita para viabilizar que outrem possa alugar um imóvel” (BRASIL, 2018). Vale salientar que essa condição de penhora do bem de família do fiador, tem sido visualizada com mais clareza, devido ao movimento das ações judiciais e perda de bens de muito dos fiadores e sua participação nos contratos de fiança poderá ser duvidosa.

Percebe-se que o artigo 3º inciso VII, ao permitir a penhora do bem de família do fiador vai de encontro com o princípio da função social do contrato, pois há injustiça e desproporcionalidade perante o fiador. De acordo com artigo 421, do Código Civil, há liberdade de contratar e formular o contrato, mas deve-se respeitar os limites da função social, ou seja, existe a autonomia da vontade, porém tem que levar em consideração o princípio da função social dos contratos (BRASIL, 2002).

O princípio da função social promove o interesse dos contratantes, e acarreta importância a toda a sociedade. Segundo Gavião (2008 p. 171) “não podemos pensar no contrato de modo isolado, mas no contexto do ordenamento jurídico em que está inserido, em que deve ser assegurado, principalmente, o princípio da igualdade”, com observância do artigo 5º, da LICC, da Constituição Federal pelo qual o juiz, ao aplicar a norma, deve ser guiado pelo seu fim social e pelo bem comum devendo ser ressalvados a probidade, o cunho moral, social, razoabilidade e equilíbrio (BRASIL, 2002).

1.2 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA

É ilegal a penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação imobiliária?

1.3 HIPÓTESE

A penhorabilidade do bem de família do fiador é possível nos contratos de locação de imóveis que forem referentes à moradia, enquanto os contratos de locação de imóvel comercial são impenhoráveis. Contudo, o Recurso Extraordinário 606709 estabelece que não

haverá mais a penhora do bem de família do fiador nessa situação, uma vez que se a mesma fosse permitida estaria ferindo o direito à moradia e a isonomia (SÃO PAULO, 2018).

1.4 DEFINIÇÃO DOS CONCEITOS OPERACIONAIS

Para melhor esclarecimento do presente projeto, apresentam-se os seguintes conceitos operacionais:

Princípio constitucional à moradia: O direito à moradia consiste em muitas garantias em decorrência do princípio da dignidade da pessoa humana que vai muito além de possuir um lar. Segundo Pansieri (2008, p. 112) o direito à moradia consiste em “um lugar onde se possa asilar, caso o deseje, com espaço adequado, segurança, iluminação, ventilação, infraestrutura básica, uma situação adequada em relação ao trabalho e o acesso aos serviços básicos, todos a um custo razoável”.

Princípio constitucional da isonomia: Esse princípio é chamado também como princípio da igualdade que vem em decorrência do artigo 5º da Constituição Federal que determina “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza[...]”. (BRASIL, 1988), devendo sempre as situações serem tratadas de forma igualitária sem qualquer distinção.

Função social do contrato: De acordo com artigo 421 do Código Civil, “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato” (BRASIL, 2002), que se caracterizado pela proporcionalidade entre as partes, manifesta-se em dois aspectos: a) Intrínseco: o contrato visto como relação jurídica entre as partes negociais, impondo-se respeito à lealdade negocial e à boa-fé objetiva, buscando-se uma equivalência material entre os contratantes. O contrato deve fazer o bem para ambas as partes; b) Extrínseco: o contrato em face da coletividade, ou seja, visto sob o aspecto de seu impacto na sociedade em que fora celebrado. Pelo princípio da socialidade, o novo Código Civil procura superar o caráter individualista que imperava na codificação anterior, valorizando, assim, a palavra “nós”, em detrimento da palavra “eu”. Desse modo, deve prevalecer o social sobre o individual, o coletivo sobre o particular.

Bem de família: Segundo Gagliano e Filho (2012, p. 395) o bem de família se caracteriza como “bem jurídico cuja titularidade se protege em benefício do devedor – por si

ou como integrante de um núcleo existencial -, visando à preservação do mínimo patrimonial para uma vida digna”.

Contrato de fiança: Segundo Pereira (2016) “O contrato de fiança é uma celebração entre o fiador e o credor. O fiador garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra. A fiança é uma espécie de contrato de caução ou de garantia de execução [...]”. O Código Civil no seu artigo 818 também preceitua sobre o tema afirmando que “Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”.

Direito de sub-rogação: É pleno direito de cobrar a dívida com as mesmas prerrogativas do credor originário; o artigo 349 do Código Civil dispõe que: “todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo, em relação à dívida, contra o devedor principal e os fiadores” (BRASIL, 2002). Para se obter esse direito tem que respeitar os requisitos do artigo 346 e 347 do Código Civil, estando dentre os requisitos possui o direito de sub-rogação.

1.5 JUSTIFICATIVA

Essa pesquisa possui a finalidade de demonstrar que há ilegalidade na penhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação, e que muitas famílias são afetadas em decorrência dessa ilegalidade, tanto aos que alugam quanto às famílias dos fiadores. Ao permitir essa penhorabilidade, na maioria das vezes, não é só o fiador ou somente uma pessoa que irá alugar imóvel que sairá prejudicado mas, sim, toda sua família ferindo de morte o princípio da dignidade da pessoa humana.

Nesse sentido, visa-se mostrar para a sociedade, o meio acadêmico e profissional que essa ilegalidade fere dois princípios constitucionais; o direito à moradia é um deles e se classifica como pressuposto da dignidade da pessoa humana e não pode ficar desamparado. Por isso há em torno do tema uma grande importância jurídica e social, posteriormente o direito da isonomia também é ferido e garante a igualdade das partes; porém esse princípio não é respeitado porque não trata de forma igualitária o fiador e o devedor principal (locatário). Esse princípio é ferido porque o artigo 3º inciso VII da lei 8.009/90 traz uma exceção à impenhorabilidade ao dispor que: “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação” (BRASIL, 1990) será permitido a penhora.

Objetiva-se também que os contratos de fiança permaneçam, pois além de não haver nenhum benefício nesse tipo de contrato, o seu direito social deve ser garantido de maneira que outras políticas públicas sejam implantadas e, dessa maneira, os direitos sociais do fiador fiquem resguardados, permanecendo, assim, a garantia fidejussória. Desse modo, o fiador deve responder com outros bens disponíveis e não o bem de família, trazendo o tratamento igualitário entre o fiador e o devedor principal (locatário) efetivando, assim, que os dois possuam o seu direito à moradia, respeitando os princípios sociais. Dessa forma, os contratos continuarão sendo efetivados, pois o fiador não terá mais o receio de que seu bem de família será perdido, sendo assim, o contrato principal e o acessório estarão trazendo as mesmas garantias, mantendo os princípios constitucionais e, conseqüentemente, respeitando a função social do contrato.

Vale ressaltar que a pesquisa traz um progresso em relação ao tema, na medida em que mostra que ao contrato de locação de imóvel comercial não caberá à penhora do bem de família do fiador. Todavia, essa nova decisão não foi colocada em análise. Cabe salientar que essa decisão tem suma importância perante ao tema que vai ser discutido, pois demonstra que não há muita distância diante aos apontamentos e perspectivas que serão indagadas no trabalho de conclusão de curso, de que há alguma ilegalidade devendo ser analisada com profundidade, caracterizando uma grande relevância jurídica justificando, assim, o motivo a abordagem.

1.6 OBJETIVOS

1.6.1 Objetivo geral

Analisar a (i)legalidade da penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação imobiliária.

1.6.2 Objetivos específicos

Destacar os principais fundamentos sobre os contratos.

Descrever a importância do bem de família e sua relação com direito à moradia, dada como um princípio constitucional, pressuposto da dignidade humana;

Demonstrar a ilegalidade no artigo 3º inciso VII da lei 8009/90 e a sua não recepção à emenda constitucional nº 26/2000;

Mostrar que permitindo a penhora do bem de família do fiador e protegendo o bem de família do locatário (devedor principal) há desigualdade de tratamento entre eles, ferindo o direito da isonomia;

Identificar posições doutrinárias que reforcem a situação problema;

Analisar a validade da penhora do bem de família do fiador pela perspectiva civil contratual;

Comparar jurisprudência e seus posicionamentos sobre a presente questão, e se estão em conformidade com a Constituição Federal.

1.7 DELINEAMENTO DA PESQUISA

A natureza da pesquisa se classifica como exploratória e tem como objetivo “aproximar o pesquisador de um problema pouco conhecido” (LEONEL; MARCOMIM, 2015, p.12), usando técnicas variadas para o melhor esclarecimento da situação problema. Trata-se de uma pesquisa mais aprofundada que permite a visão de um aspecto social relevante, segundo Leonel e Marcomim (2015, p. 12) “a realidade social é complexa e dinâmica, o surgimento de questões que exigem uma aproximação inicial do tema para maior domínio e desdobramentos mais profundos”.

Quanto à abordagem se preceitua pelo meio qualitativo. Ao abordar de forma qualitativa desenvolve uma análise subjetiva e indutiva perante o tema através de uma direção “teórico-metodológico normalmente fundamentado em correntes de pensamento que explicam ou contextualizam os fenômenos por diferentes tendências reflexivas/explicativas” (LEONEL; MARCOMIM, 2015, p.28) busca utilizar argumentos doutrinários e entendimentos conflitantes de jurisprudência.

O procedimento utilizado para coleta de dados é o bibliográfico e documental. Foram usados documentos secundários, tais como livros e artigos.

Para Gil (2002, p. 44) “a pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”.

No que tange o procedimento documental, foi realizada análise de decisões jurisprudenciais (acórdãos) e a legislação, caracterizando-se como fontes primárias, pois não receberam mutações.

A pesquisa bibliográfica e documental possuem semelhanças, a diferença dar-se-á justamente porque na pesquisa documental ainda não foram analisadas proporcionando, assim, uma “melhor visão desse problema ou, então, hipóteses que conduzem a sua verificação por outros meios.” (GIL, 2002, p. 47).

1.8 ESTRUTURA DO RELATÓRIO FINAL

A monografia apresenta os seguintes capítulos e seus desdobramentos. O primeiro capítulo trata da introdução, onde o tema, o problema, a justificativa, os objetivos e o delineamento da pesquisa são expostos.

O segundo trata da visão do Direito Civil no aspecto contratual, demonstrando princípios contratuais e seus conceitos bem como a interpretação dos contratos, de que forma extinguidos, trazendo um aspecto geral dos mesmos.

O terceiro destaca os aspectos no contrato de locação, seu conceito e classificação, aspectos da legislação, quais são os direitos e deveres do locatário e de que forma são extintos o contrato de locação.

O quarto capítulo aborda sobre a (i)legalidade da penhora do bem de família nos contratos locação imobiliária, trazendo posições jurisprudenciais e garantias constitucionais.

O quinto traz a conclusão do presente trabalho de conclusão de curso, e, por fim, as referências.

2 TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

Neste capítulo inicial, destacam-se os princípios contratuais que regem o ordenamento brasileiro e suas especificações, e como os contratos devem ser interpretados, executados para que sejam válidos e gerem efeitos e possam ser extintos.

2.1 PRINCIPIOS DO DIREITO CONTRATUAL

O contrato é um acordo de vontades entre as partes que gera obrigação; este acordo deve estar dentro das regras de direito, normas e princípios, e suas implicações geram efeitos não somente no âmbito privado, mas também para a sociedade. Para gerar efeitos, o contrato dispõe da lei, que regulamenta e dá a garantia de que a obrigação seja cumprida, trazendo dessa forma uma segurança jurídica na realização dos contratos (GONÇALVES, 2011).

No que tange a abrangência contratual, já que os contratos podem ser formais e informais, há princípios contratuais que regularizam e fundamentam sua aplicação no ordenamento jurídico brasileiro, garantindo que o contrato seja justo para ambas as partes contratantes, e que assim a relação contratual produza efeitos com base nos princípios do direito contratual, embasado nas leis, decisões jurisprudenciais e entendimentos doutrinários. Como já mencionado, o contrato é um acordo de vontades que almeja a criação a extinção de direito e deveres, porém esse é conceito tradicional; já o conceito moderno inclui que tem que haver respeito à função social do contrato e a boa-fé. Alguns doutrinadores também seguem o mesmo entendimento, afirmando que alguns princípios são tradicionais, outros modernos. Alguns deles sofreram alterações e flexibilizações ao longo do tempo. Não há uma hierarquia estabelecida entre eles, a prevalência de uns sobre outros depende muito da condição dos contratantes e o tipo de relação (PEREIRA, 2016). Nessa linha, Samaiadevivo (2015) considera como princípios contratuais clássicos a autonomia da vontade, obrigatoriedade dos contratos, relatividade dos efeitos do contrato e consensualismo; e como princípios modernos a função social do contrato, boa-fé objetiva e, equilíbrio econômico.

Sendo assim, a legislação civil atual põe em evidência a socialidade, a eticidade e a operabilidade, como princípios norteadores do Direito Civil (TEIZEN, 2014). Dessa maneira há uma constitucionalização no Direito Civil; a Constituição é a lei soberana e através dos

princípios da dignidade da pessoa humana, igualdade (isonomia), solidariedade desencadeia e fortalece princípios que norteiam a legislação civilista, e através deles também se regulamenta a relação contratual.

O *princípio da socialidade*, segundo Tartuce (2019), vem como uma inovação do Código Civil de 2002, pois agrega o caráter coletivo, não a predominância individual do modo que havia na legislação anterior e, assim, o direito social se materializa dentro da legislação, fazendo com que a norma civil seja mais socialista e de certa forma mitigando a autonomia da vontade, pois o Estado vem com maior poder de interferência nos acordos privados, pois não basta ter a liberdade de contratar, mas tem que respeitar a função social. Tartuce (2019, p. 60), em aprofundamento acerca do estudo da socialidade, pontua que:

O próprio art. 5.º da Lei de Introdução traz em seu bojo um princípio: o da socialidade. Dessa forma, o magistrado, na aplicação da norma, deve ser guiado pela sua função ou fim social e pelo objetivo de alcançar o bem comum (a pacificação social). Esse dispositivo, na verdade, complementa o comando anterior, principalmente nos casos de solução de lacunas de conflito ou antinomias. O comando legal é fundamental, ainda, por ser critério hermenêutico, a apontar a correta conclusão a respeito de determinada lei que surge para a sociedade, o que foi repetido pelo art. 8.º do Novo CPC, ainda com maior profundidade e extensão, pela menção aos princípios da dignidade da pessoa humana, da proporcionalidade, da razoabilidade, da legalidade, da publicidade e da eficiência.

A partir desse princípio, surge a função social do contrato, em que o Código Civil em seu artigo 421, dispõe que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

O *princípio da eticidade*: “é aquele que impõe a justiça e a boa-fé nas relações civis” (PINHEIRO; GARCIA, 2014, p. 41), instituindo, assim, o princípio da boa-fé; objetiva que deve ser prezado na realização do contrato. Segundo Código Civil brasileiro este princípio se manifesta no artigo 422, estabelecendo que tanto na conclusão ou execução dos contratos deve-se subsistir a boa-fé, bem como também, no artigo 113, do mesmo diploma legal, tratando da aparição da boa-fé nos negócios jurídicos (BRASIL, 2002).

O *princípio da operabilidade* está relacionado à praticidade da operação do direito, onde a sua aplicação deve ser simples e efetiva. Pinheiro e Garcia (2014, p. 241) discorrem de forma clara sobre o estudo da operabilidade:

O princípio da operabilidade, por sua vez, é aquele que impõe soluções viáveis, operáveis e sem grandes dificuldades na aplicação do direito. Está contido nesse princípio o da concreção, pelo qual o legislador deve criar leis pensando em situações as mais concretas possíveis, evitando ser muito abstrato, ou quando não possível, dando poderes ao juiz para resolver o conflito de modo a melhor atender às diretrizes legais. O princípio da operabilidade é identificado no Código Civil, por exemplo, quando este confere ao juiz papéis mais abrangentes, tais como papel de juiz moderador (ex.: juiz que pode reduzir o valor de multas, caso abusivas) e de juiz

com maior discricionarietà (ex.: juiz que está diante de cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados, que permitem que esse agente busque a melhor solução para o caso concreto, diante das diretrizes traçadas pela lei).

Além desses, o *princípio da autonomia da vontade* é um dos princípios contratuais, considerado um princípio clássico, por que através dele a obrigação contratual se inicia, é o momento em que as partes contratantes discutem sobre cada cláusula e ajusta-se de acordo com suas necessidades. Segundo Gonçalves (2011, p. 18) este princípio “significa ampla liberdade de contratar. Têm as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado”, ou seja, as partes possuem autonomia da vontade, há liberdade de escolher a pessoa contratada e por fim escolher o conteúdo contratual, com isso surge a responsabilidade e a obrigação de ser cumprido, ao anuir o contrato em decorrência desse princípio o acordo faz lei entre as partes “*pacta sunt servanda*”.

Para Gomes (2007, p. 37) “no Direito hodierno vigora o princípio do consentimento, pelo qual o acordo de vontades é suficiente à perfeição do contrato. Em princípio, não se exige forma especial.” O princípio do consensualismo vem alinhado com a autonomia da vontade, pois as partes têm a liberdade de contratar, mas para isso é preciso haver o consenso nas negociações, sendo assim as partes têm que concordar mutuamente sobre aquilo que foi estipulado e não haver dúvidas sobre o acordo.

O *princípio da relatividade dos efeitos do contrato* está fundamentado no fato de que o contrato é relativo às partes, ou seja, os efeitos só serão gerados àqueles que se manifestaram a sua vontade, conforme as lições de Gagliano e Pamplona (2005, p.46): “como negócio jurídico, em que há a manifestação espontânea da vontade para assumir livremente obrigações, as disposições do contrato, a priori, somente interessam às partes, não dizendo a respeito a terceiros estranhos à relação jurídica obrigacional”, originando uma relativização àquele acordo de vontades, gerando efeito e obrigações somente as partes que contrataram. Assim, ocorre a relatividade contratual a quem pactuou, não aproveitando e nem prejudicando terceiro; sendo assim os efeitos do contrato só dizem a respeito às partes; no entanto há possibilidade de sub-rogar, de acordo com o artigo 436, do Código Civil, pelo qual: “O que estipula em favor de terceiro pode exigir o cumprimento da obrigação” (BRASIL, 2002) e também o artigo 467, do mesmo diploma legal, pelo qual: “No momento da conclusão do contrato, pode uma das partes reservar-se a faculdade de indicar a pessoa que deve adquirir os direitos e assumir as obrigações dele decorrentes” (BRASIL, 2002), podendo ocorrer a sub-rogação através também da “causa mortis” transmitindo deveres ao espólio.

O *princípio da obrigatoriedade dos contratos* é outro princípio clássico que diz respeito à obrigação que as partes têm de cumprir aquilo que foi acordado. Segundo Gomes (1979 p.40) “o princípio da força obrigatória dos contratos consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Tendo sido celebrado com observância de todos os pressupostos e requisitos, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos imperativos”. As partes tiveram a autonomia da vontade e a liberdade de contratar ou não, surgindo assim à necessidade de cumpri-lo.

O *princípio da ordem pública* deve ser respeitado ao contratar; embora as partes tenham liberdade de contratar, deve-se obedecer as questões de natureza social, moral e bons costumes, como exemplo de limitação imposto por leis especiais, como o Código do Consumidor. Nesse sentido, Pereira (2016, p.1) explica que “a supremacia da ordem pública é um dos princípios que limita a autonomia da vontade. Segundo este princípio, o interesse da sociedade deve prevalecer sobre o interesse individual, no que colidirem”; dessa forma, ocorre o dirigismo contratual que limita a autonomia da vontade das partes contratantes, por intervenção do Estado. Outras formas de intervenção é a constitucionalização do direito privado através da usucapião previsto pela Constituição, que intervém no contrato privado e regular, mas que deve conservar-se a interferência do Estado com base na ordem pública. Outro exemplo é a súmula 302 do Superior Tribunal de Justiça, pela qual “é abusiva a cláusula contratual de plano de saúde que limita no tempo de intervenção hospitalar do segurado”; ocorre, então, assim, a intervenção do Estado no contrato que foi particular e que ambos tiveram autonomia de realizá-lo.

Em decorrência desse princípio, as normas cogentes também devem ser respeitadas para garantir a ordem pública, em que a norma não pode ser afastada pela vontade das partes, e assim o conteúdo contratual deve estar de acordo com as normas para que se tornem válidas as cláusulas ora estipuladas e estabelecidas no contrato. Através do princípio da ordem pública as leis especiais também devem ser consideradas, bem como a lei de locação (lei 8.245/91), Código do Consumidor (lei 8.078/90). A publicização dos institutos também é uma forma de intervenção do Estado por meio do princípio da ordem pública, que transforma alguns institutos do direito privado em institutos de direito público, em razão do grande interesse social envolvido.

O *princípio da boa-fé objetiva* é outro princípio contratual moderno, caracterizado pela boa conduta, que deve ser exercida pelas partes contratantes, no sentido de que suas atitudes devem ser éticas, honestas e probas (probidade), é o verdadeiro dever de colaboração

entre o credor e o devedor. O artigo 113, do Código Civil dispõe que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar e sua celebração”. A boa-fé deve ser interpretativa, onde a real intenção das partes deve ser entendida, devendo-se analisar o que de fato vem sendo cumprido pelos contratantes, em que a prática supera o acontecimento, onde a ação reiterada e costumeira faz surgir um direito (*surrectio*), entender assim a real intenção das partes quando do momento da contratação.

A boa fé também deve ser integrativa, onde ao realizar o contrato gera direito e deveres extras além daquilo que há no contrato, exigência implícita no contrato mas que caracteriza como um dever, o que de fato as partes querem e necessitam mesmo que não esteja anexado, ou seja, a boa-fé deve haver na hora formular o contrato, durante a sua execução e sua vigência. O contrato não se esgota apenas na obrigação de dar, fazer ou não fazer, ladeando esse dever jurídico principal, a boa-fé objetiva também impor a observância de deveres jurídicos, anexos não menos relevantes, a exemplos dos deveres de lealdade, confiança, assistência informação, etc.

Ademais, a boa-fé também deve exercer a função de controle, que funciona como um limite evitando um abuso de direito contratado, que limita o direito subjetivo das partes. De acordo com o artigo 187, do Código Civil é considerado ato ilícito, quando excede os limites impostos tanto pelo fim econômico, social, boa-fé ou pelos bons costumes, como segue: “Art. 187: Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. (BRASIL, 2002). Essa função além de limitar dispõe que o contrato deve ser proporcional, pois no momento que não se excede o limite permanece a proporcionalidade perante as partes contratantes no âmbito econômico, social, da boa-fé e dos bons costumes. De acordo com o equilíbrio econômico nas prestações do contrato, deve haver equidade desde a intenção de origem, como explica Franz (2011, p. 30), como segue:

Em virtude da justiça contratual, o contrato em sua formação e execução deverá respeitar o equilíbrio entre as relações e um equilíbrio global entre os direitos e as obrigações que cabem a cada uma das partes, atuando como limite a autonomia da vontade. Cada parte, além de receber equivalente ao que deu, não pode estar submetida a obrigações desproporcionais, dentro da economia global do contrato, buscando-se não o equilíbrio ideal, mas o mínimo que restaure a proporcionalidade inicialmente existente.

O contrato por sua vez tem grande relevância social, além dos princípios da boa-fé e função social do contrato, o equilíbrio econômico dos contratos vem tendo grande importância, caracterizando-o como uma fonte moderna que não admite a intangibilidade na

autonomia da vontade, e baseia-se na boa-fé, equidade e justiça contratual. (FERREIRA; GUÉRIOS, 2011).

Por fim, o *princípio da função social do contrato* é um princípio moderno, estabelecido no Código Civil de 2002 (art., 421), que preconiza o caráter social do contrato. Nesse sentido, entende-se que o contrato é a relação dos contratantes com a sociedade, pois produz efeitos perante terceiros, e, além de promover o interesse dos contratantes, tem importância para toda a sociedade. Por isso, o princípio da função social limitou a autonomia e a liberdade da contratual, devendo a função social do contrato ser respeitada para trazer equidade entre as partes, para que seja justo e proporcional. (CURVELO, 2012).

No código civil anterior, não havia essa norma; por isso a autonomia da vontade era muito concreta; o Estado não podia interferir no que foi acordado no âmbito privado, mas a partir do princípio da função social, a autonomia da vontade tornou-se mitigada, porque apesar de ter a autonomia de realizar ou não o contrato se não respeitar os limites da função social poderá o Estado interferir no acordo privado. Assim, o contrato deve ser realizado nos limites da função social; porém há duas classificações que devem ser cumpridas: a função social interna e a externa. Assim, o contrato deve ser realizado nos limites da função social; porém há duas classificações que devem ser cumpridas: a função social interna (ou individual) e a externa (ou coletiva). Andrade (2018, p.1) explica a diferença entre esses dois limites da função social:

O atendimento a função social do contrato tem enfoque em dois aspectos: um deles individual, relativo aos contraentes, que se valem do interesse particular, e outro público, que é o interesse da coletividade sobre tal contrato. Sendo assim, a função social do contrato só é considerada cumprida quando este se aperfeiçoa de forma justa, como uma fonte de equilíbrio social.

A função social do contrato é tida atualmente como cláusula geral que exige um comportamento condizente com a probidade e a boa fé objetiva. Por ser norma de ordem pública, o juiz pode aplicar as cláusulas gerais em qualquer ação judicial de ofício, assim, ele pode ajustar o contrato para que fique equilibrado.

O contrato cumpre sua função social quando respeitar a função econômica de promover a circulação de riquezas ou manutenção de trocas econômicas. E descumprir tal função quando inibe o movimento natural do comércio jurídico e prejudica a coletividade.

Desse modo, a função social interna é a relação entre os contratantes; o vínculo entre as partes, pelo qual deve haver equidade na realização do contrato e equivalência material, Neves(2018, p. 10) explica que: "no tocante à função social interna, esta diz respeito única e exclusivamente aos efeitos do princípio da função social dos contratos sobre as partes contratantes", ou seja, o acordo tem que ser bom para ambos proporcionalmente. Já, a função externa se diz a respeito à sociedade, "a produção de efeitos ultra partes da função social dos

contratos"(NEVES, 2018 p. 11);na realização do contrato deve estar inerente a função externa a qual deve estar de acordo com as normas da sociedade e não trazer malefícios à ela; a importância do contrato de ter essa função social é porque o contrato influi a terceiros pois produz efeitos sobre estes, deve então as partes atentarem “contra direitos e interesses de terceiros, seja sob a ótica individual, seja sob a ótica coletiva, assim preservando, incólume, a esfera jurídica alheia" (NEVES, 2018 p. 14).

Segundo Andrade (2018, p.1),“a função social do contrato serve para limitar o princípio clássico da autonomia da vontade, quando confrontar o interesse social e este deva prevalecer. É uma condicionante ao princípio da liberdade contratual”, apesar do legislador não propor os casos específicos de sua atuação vai depender muito do caso concreto, e de que maneira encontra o mundo atual; além do mais, a função social do contrato vai muito além, pois através dela a ordem pública deve estar alinhada lado a lado, pois os princípios contratuais devem estar de acordo com o dever social que o Estado impõe na legislação vigente e atual e os motivos que deram a sua origem.

2.2 CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

Segundo Gonçalves (2011, p.36) “Os contratos classificam-se em diversas modalidades, subordinando-se a regras próprias ou afins, conforme as categorias em que se agrupam”. Desse modo, os contratos podem ser classificados quanto à regulamentação,; à formação, à forma, às vantagens, aos efeitos, à dependência e à equivalência das prestações.

Quanto à regulamentação legal o contrato pode ser típico, o que contenha previsão legal; ou atípico, quando não são previstos em lei, estando protegidos pelo artigo 425, do Código Civil, pelo qual “é lícito às partes estipular contratos atípicos observados as normas gerais fixadas neste Código” (BRASIL, 2002).

Quanto à forma, o contrato pode ser formal ou informal, os contratos formais ou solenes, devem estar de acordo com a forma prevista em lei, ou seja, “quando a forma é exigida como condição de validade do negócio, este é solene e a formalidade é *ad solemnitatem*, isto é, constitui a substância do ato (escritura pública na alienação de imóvel, testamento etc.)” (GONÇALVES, 2011, p. 46); quando não solenes ou informais são aqueles que não possuem regra na sua formação ou não há formalidade prevista em lei, basta o acordo entre as partes, mas atentos aos princípios para que não se tornem inválidos. Ainda na sua

formação, o contrato também se classifica como consensual ou real; assim sendo, no contrato consensual, basta o consenso entre as partes para a sua concretização; já o real denomina-se pela tradição, espera-se a entrega do bem para haver o contrato; “(...) são os que exigem, para se aperfeiçoar, além do consentimento, a entrega da coisa que lhe serve de objeto, como os de depósito, comodato e mútuo, por exemplo.” (GONÇALVES, 2011, p. 46).

Quanto aos efeitos, o contrato pode ser unilateral, bilateral e plurilateral, ou seja, dependendo de qual dessas classificações geram efeitos de formas diferentes. Quando se trata de um contrato unilateral ocorre dever para somente um e direito para o outro; como exemplo, a doação pura que, em que só o doador tem deveres, enquanto o donatário só possui direitos, sendo assim nessa classificação há obrigação apenas para uma parte. (GONÇALVES, 2011). Bilateral é aquele contrato que gera efeitos para ambas as partes “essas obrigações são recíprocas, sendo por isso denominados sinalagmáticos, da palavra grega *sinallagma*, que significa reciprocidade de prestações”. (GONÇALVES, 2011 p.36); já, os contratos plurilaterais são os casos de contratos que possuem mais de duas partes.

Quanto às vantagens, o contrato também pode ser gratuito ou oneroso; dependendo qual o contrato se caracteriza possui vantagens diferentes. O contrato gratuito é aquele tipo de contrato que gera vantagens para uma parte e desvantagens para outra, como exemplo, doação simples, assim como, o contrato de fiança também é outro exemplo de um contrato gratuito que gera somente deveres e nenhuma vantagem. A legislação possibilita vantagens para quem realiza o contrato gratuito, sendo que a interpretação deve ser daquele que menos tem vantagem, segundo o artigo 114, do Código Civil, que assim, dispõe: “os negócios jurídicos e a renúncia interpretam-se restritamente (BRASIL, 2002), bem como o artigo 819, do mesmo diploma legal, que determina: “a fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva, sendo assim o contrato deve ser interpretado restritivamente, no caso de o fiador não anuir com mudanças futuras se interpreta favoravelmente a ele, por que é um contrato gratuito e não há nenhuma vantagem nesse tipo de contrato. Por sua vez, o contrato oneroso é aquele contrato que gera vantagens e desvantagens para ambas as partes, como exemplo, tem-se o contrato de compra e venda, em que o comprador tem que pagar um preço e o vendedor deve entregar a coisa; como diz Gonçalves (2011, p. 40) “em geral, todo contrato oneroso é, também, bilateral. E todo unilateral é, ao mesmo tempo, gratuito.”

Quanto à formação, o contrato se classifica como de adesão e paritário. De adesão são os contratos com cláusulas pré-dispostas e a outra parte adere ou não as cláusulas que já vem pronta; a fixação das cláusulas é feita somente por uma das partes ficando assim a autonomia

da vontade relativizada. Nesse sentido, o artigo 54, do Código do Consumidor, discorre de forma clara o conceito de contrato de adesão: “Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo”. (BRASIL, 1990). Nesse caso, o Código Civil e o Código do Consumidor trazem a garantia de que qualquer cláusula duvidosa se interpreta em favor do aderente; destaca-se o que dispõe o artigo 423, do Código Civil: “quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente”. Importante salientar que não pode haver no contrato cláusula que renuncie antecipadamente o direito da natureza do negócio jurídico. Por sua vez, os contratos paritários são aqueles em que as partes em comum acordo construí as cláusulas contratuais.

Quanto à dependência, o contrato pode ser principal e acessório. Contrato principal é aquele contrato que existe por si só; sua existência não depende de outra; já, o contrato acessório precisa de outro para poder existir. Existem também os subcontratos que assim como contrato acessório dependem de outro para existir. Nessa espécie de avença, um dos contratantes transfere a terceiro, sem se desvincular, a utilidade correspondente à sua posição contratual” (GONÇALVES, 2011, p. 45).

Quanto ao tempo de execução, o contrato pode ser imediato, deferido e continuado. O contrato imediato é aquele que nasce e se extingue em um único momento, não se prolonga no tempo, como a compra e venda à vista, em que as obrigações se extinguem no momento da entrega do bem e o pagamento; também podem ser “os que devem ser cumpridos também em um só ato, mas em momento futuro (entrega, em determinada data, do objeto alienado, p. ex.)” (GONÇALVES, 2011, p. 44); por sua vez, o contrato continuado é aquele de trato sucessivo com prestações periódicas.

Quanto à equivalência entre as prestações, o contrato pode ser comutativo ou aleatório. Comutativos são aqueles contratos que não obtém nenhum risco pois as partes conhecem suas prestações, “as partes podem antever as vantagens e os sacrifícios, que geralmente se equivalem, decorrentes de sua celebração, porque não envolvem nenhum risco” (GONÇALVES, 2011, p. 40); já, os aleatórios apresentam incerteza em relação à vantagem esperada pelas partes, podendo ser proporcionais ao sacrifício empreendido.

2.3 INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS

A interpretação contratual é o modo de analisar os contratos e suas cláusulas; os contratos devem ser interpretados também de acordo com os princípios. Segundo Brito (2017, p.1) “para interpretar os contratos é utilizada a hermenêutica contratual (ciência de interpretar os contratos)”; por isso, a importância de observar os princípios antes de pactuar o acordo e mantê-los na sua execução.

Ressalta-se que a hermenêutica contratual se interpreta de acordo com a intenção daquilo que foi pactuado, em caso de cláusulas ambíguas a interpretação se torna muito mais complexa por que “interpretar um contrato é, pois, um processo lógico pelo qual se procura o pensamento, o alcance do texto e se precisa se determinar a vontade das partes”(DOWER, 2006 p. 35); por isso tem que ser muito bem analisada para que haja equidade na interpretação. Para Brito (2017):

Vale ressaltar que na interpretação dos contratos será levado em conta o significado que foi extraído da vontade dos contratantes; o contrato é bilateral e o significado parte da vontade do proponente e o aceitante. Logo, na análise deve ser considerada a possibilidade da compreensão do destinatário da declaração contida na proposta.

Assim, a legislação estabelece no artigo 112, do Código Civil, que: “nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem” (BRASIL, 2002); deve-se respeitar o que as partes de fato pactuaram e sua real intenção, de maneira que respeite a boa-fé e a função social do contrato. Desse modo, na interpretação dos contratos que traz ambiguidade usa-se uma interpretação extensiva e diferenciada dependendo da situação. Algumas regras influenciam na hermenêutica contratual e de certa forma implicam a sua aplicação em nosso ordenamento, como seguem:

- 1) na dúvida há que se interpretar sempre de maneira menos onerosa para o devedor;
- 2) as cláusulas de um contrato deverão ser sempre em conjunto, e não isoladamente;
- 3) se um contrato é seguido por outro que lhe modifica apenas em parte, a interpretação deve considerar os dois contratos como um todo;
- 4) a melhor interpretação de um contrato é a conduta das partes, o modo pelo qual elas vinham executando anteriormente de comum acordo;
- 5) as cláusulas duvidosas deverão ser interpretadas sempre em favor de quem se obriga;
- 6) quando a interpretação é suscetível de dois sentidos, deve ser entendida naquele em que ela pode ter efeito, e não naquele em que não pode ter efeito algum;
- 7) no caso de conflito entre duas cláusulas, a contradição prejudicará o outorgante, e não o outorgado;

- 8) entre a cláusula impressa e a datilografada, prevalecerá a segunda;
- 9) na compra e venda se interpretará contra o vendedor quando houver dúvida na extensão da coisa vendida;
- 10) a dúvida no contrato de locação deverá ser resolvida contra o locador;
- 11) nos contratos de adesão a cláusula duvidosa beneficiará o aderente
- 12) havendo dúvida se o contrato é gratuito ou oneroso, presumir-se-á este e não aquele (BARROS, s.d. apud DOWER, 2006 p. 38).

De acordo com a doutrina, a interpretação tem caráter objetivo e subjetivo; objetivo, pois se trata do que realmente está no contrato; e subjetivo porque abrange o que de fato as partes queriam. Rodrigues (1999, p. 1) ensina que: “A interpretação subjetiva tem por fim a verificação da vontade real dos contraentes, enquanto a interpretação objetiva visa a esclarecer o sentido das declarações que continuam dúbias ou ambíguas por não ter sido possível precisar a efetiva intenção das partes”. Um exemplo de interpretação extensiva é a interpretação maisbenéfica que ocorre para o fiador. Nesse caso, a Sumula 214, do Superior Tribunal de Justiça declara que: “o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.”(BRASIL, 1998),sendo assim, os contratantes devem seguir com as normas contratuais de início, e não podem ser modificadas sem a sua anuência do fiador.

2.4 EXTINÇÃO DOS CONTRATOS

A extinção do contrato é o momento em que cessa a obrigação contratual, geralmente ocorre através da quitação, em que as partes detêm sua relação jurídica de dever. As obrigações que regiam o contrato se cessam, e apenas mantém o dever de sigilo e lealdade do contrato que foi realizado, chamados de deveres laterais ou anexos em consonância com o princípio da boa-fé. Desse modo, o contrato e outros negócios jurídicos possuem um ciclo existencial que geralmente termina com o adimplemento da prestação, tornando assim o contratado executado e extinguindo-se o com a quitação ou recibo que é a prova de que houve pagamento, e poderá se valer de forma de prova em juízo (DINIZ, 2005).

A extinção do contrato pode ocorrer também antes do ciclo contratual ser cumprido. Na forma geral o contrato se extingue após as partes cumprirem o que foi acordado e realizado, pondo um fim na relação entre elas, porém no decorrer do contrato pode haver a resolução que é uma forma de extinção do contrato. Diniz (2005) ensina que há outras causas extintivas além da quitação do contrato, tais como: resolução por inexecução voluntária do

contrato; resolução por inexecução contratual involuntária; resolução por onerosidade excessiva; rescisão bilateral ou distrato; rescisão unilateral; e morte de um dos contratantes.

A resolução por inexecução voluntária do contrato ocorre “[...]quando uma das partes, por culpa ou dolo, impossibilita a continuidade da prestação pactuada” (RODRIGUES, 2020, p.1), que, de certa, forma coloca fim nos objetivos contratuais e o que foi acordado nas cláusulas, ocasionando o falta de cumprimento e assim não se atinge finalidade que de fato as partes esperam. Gera efeitos a inexecução voluntária do contrato, pois uma das partes descumpra com que foi pactuado, e um dos contraentes pode sair lesionado, ou não. Podem ser geradas as seguintes implicações:

1º) extingue o contrato retroativamente, visto que opera extunc, se o contrato for de execução única, apagando todas as consequências jurídicas produzidas, restituindo-se as prestações cumpridas, e ex nunc, se o contrato for de duração ou execução continuada, caso em que não se restituirão as prestações já efetivadas, pois a resolução não terá efeito relativamente ao passado; mas serão nulas, nas relações de consumo, as cláusulas que estabelecerem a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução contratual e a retomada da coisa alienada.

2º) atinge os direitos creditórios de terceiros, desde que adquiridos medio temporis, ou seja, entre a conclusão e a resolução do ajuste. Dessa forma, se terceiro adquiriu direito real, esta não será atingido pela resolução, e o credor poderá tão somente reclamar indenização do dano sofrido. Porém, autores há que não admitem essa solução, por entenderem que, ante o princípio de que ninguém pode transferir mais direitos do que os que tem, os efeitos da resolução deverão ser idênticos em relação às partes e a terceiros;

3º) sujeita o inadimplemento ao ressarcimento das perdas e danos, abrangendo o dano emergente e o lucro cessante; assim, o lesado pelo inadimplemento culposo da obrigação poderá exigir indenização pelos prejuízos causados, cumulativamente com a resolução. Se os contraentes convencionaram cláusula penal para a hipótese de total descumprimento da obrigação, esta se converterá em alternativa a benefícios do credor. Se, no entanto, for estipulada para o caso de mora, o credor terá o direito de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o adimplemento da obrigação principal (DINIZ, 2005 p.166).

Pode ocorrer também a inexecução involuntária, que ocorre através de fatos alheio à vontade das partes, tornando-se impossível que o contrato se cumpra e suas obrigações ora especificadas. Nesse caso, não há de se falar em perdas e danos, pois nenhum dos contratantes agiu com dolo ou culpa, ocasionando a sua extinção por meio da resolução do contrato. Por sua vez, a rescisão bilateral ou distrato é um tipo de contrato que anula o principal através de comum acordo das partes, onde os contraentes põem um fim no contrato que firmaram, desde que não tenha sido executado, extinguindo o elo obrigacional anteriormente estabelecido. Já, a resolução por onerosidade excessiva é algo muito decorrente em nosso ordenamento jurídico, pois o tempo é imprevisível e há grande oscilação na vida cotidiana. Assim é feita revisão do

contrato, que através do princípio da socialidade e todos seus outros princípios decorrentes, devem estar alinhado no decorrer da execução do contrato (DINIZ, 2005).

O contrato também pode ser extinto por onerosidade excessiva. Nesse caso, o artigo 478, do Código Civil, discorre com clareza, sobre a onerosidade excessiva:

Art. 478 Nos contratos de execução continuada ou deferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que decretar retroagirão à data da citação (BRASIL, 2002).

Por sua vez, Dower (2006 p.116) explica que:

[...] a imprevisão reside no desequilíbrio das prestações recíprocas, concernentes aos contratos de trato sucessivo, a médio e longo prazo, ante a onerosidade excessiva, em decorrência de acontecimentos subsequentes à formação do contrato, estranhos a vontade das partes causada por acontecimentos extraordinários e imprevisíveis.

O que deve ser observado é o que as partes de fato almejam, e desde que haja equidade entre elas. Por isso na decorrência do contrato pode haver uma onerosidade excessiva para umas das partes, e sai, assim, daquilo que se almejava. Quando esta questão é levada ao judiciário pode ocorrer uma intervenção estatal, se realmente houve a onerosidade excessiva deve então o juiz interpretar o que, de fato, as partes queriam e, assim, dependendo do caso concreto, poderá ocorrer a resolução contratual por onerosidade excessiva.

Por fim, o contrato pode ser extinto por morte dos contraentes; no entanto o contrato somente poderá se extinguir se forem considerados contratos "*intuitu personae*" que são aqueles contratos cuja obrigação é personalíssima, a qual ninguém mais poderá cumprí-la" (NITÃO, 2017, p.1). Desse modo, se uns dos contraentes falecer, permanecerá a obrigação, caso puder ser cumprida através de outra pessoa, e assim ainda existirá compromisso do vínculo jurídico do contrato.

2.5 ESPÉCIES DE CONTRATOS

De acordo com o Código Civil/2002 (art. 421-A, I a III) os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de

resolução; a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada (BRASIL, 2002).

Martins (2001 p. 62) preceitua que o contrato é “o acordo de duas ou mais pessoas para, entre si, constituir, regular ou extinguir uma relação jurídica de natureza patrimonial”, porém há contratos civis e os contratos empresariais. Os contratos civis classificam-se como aqueles realizados por um agente capaz, e que em nenhum dos polos está o empresário ou a sociedade empresária, havendo regulamentação própria para cada um. Os contratos empresariais movimentam atividade econômica, enquanto os contratos civis são puramente para objetivo privado sem finalidade de lucro.

Por sua vez, os contratos empresariais são aqueles em que “[...] num dos polos da relação contratual está o empresário ou sociedade empresária, sendo também possível que, contratante e contratado sejam empresários ou sociedades empresárias.” (DAMIAN, 2015 p. 292). O contrato é uma segurança jurídica para ambas as partes que determinam um vínculo jurídico que gera obrigações, e os contratos empresariais visam gerar lucro. Franzoni (2017, p.1) explica que:

Adquirir insumos é adquirir contratualmente matéria-prima, eletricidade ou mercadorias. Organizar pessoal e colaboradores significa contratar empregados (CLT), prestadores de serviços autônomos ou empresa de fornecimento de mão de obra (terceirizada). A aquisição ou criação de tecnologia se realiza através de contratos industriais e de propriedade intelectual. Produzir e colocar produtos em circulação implica em contratos empresariais com consumidores ou outros empresários.

Pode-se observar que o contrato empresarial rege as relações que movimentam o país, vai muito além de um contrato particular, sua realização tem grande influência na sociedade e mobiliza a vida cotidiana.

O Código Civil/2002 especifica os principais tipos de contratos, dentre eles, destacam-se os seguintes: contrato de compra e venda; contrato de seguro; contrato de agência/distribuição; contrato de concessão; contrato de prestação de serviço; contrato de locação de coisas; outros contratos são regidos por legislação específica, como o contrato de franquia (franchising); contrato de representação comercial; contrato de alienação fiduciária; contrato de arrendamento mercantil (leasing); dentre outros.

O *contrato de compra e venda* é aquele contrato bilateral em que ambas as partes têm algum tipo de obrigação. Segundo artigo 481, do Código Civil, entende-se que “pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro” (BRASIL, 2002). Para que se diferencie um

contrato de compra e venda comum e se caracterize um contrato interempresarial, ambas as partes envolvidas devem figurar como empresários ou sociedade empresária. (DAMIAN, 2015).

O *contrato locação de coisas* é aquele em que “uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição” (BRASIL, 2002). Sendo assim, desde que a coisa não seja infungível, há possibilidade de ser um contrato de locação de coisas. Para ter essa característica empresarial, a locação deve ser destinada para atividade econômica empresarial. Segundo Damian (2015, p. 301) “para que um contrato de coisa imóvel ser considerado locação mercantil e ter classificação de contrato empresarial, a locação do imóvel deverá ser para atividade empresarial, e não uma locação para fins de residência”.

O *contrato de alienação fiduciária* é aquele em que:

[...] o credor empresta recursos ao tomador para que este adquira um bem junto ao vendedor. O pagamento do bem é feito é pelo credor fiduciário, que fica com a propriedade do bem, que, por sua vez, torna-se uma garantia do empréstimo, enquanto que o tomador passa a ser possuidor direito e depositário. Havendo domínio resolúvel e o inadimplemento, o contrato deve ser resolvido, cabendo ao credor pedir a devolução do bem.(DAMIAN, 2015 p. 320).

O *contrato de arrendamento mercantil*, regulado pela Lei 6.099, de 12 de setembro de 1974 e pela resolução do Banco central nº 2.309, de 28 de agosto de 1974, conhecido como leasing, é aquele em que o arrendador é aquele que disponibiliza o bem, e arrendatário é o cliente que possui a posse e o direito de usufruto. (DAMIAN, 2015). Por sua vez, Diniz(2001,p. 69) afirma que o arrendamento mercantil:

É um contrato pelo qual uma pessoa jurídica ou física, pretendendo utilizar determinado equipamento, comercial ou industrial, ou certo imóvel, consegue que uma instituição financeira o adquira, arrendando-o ao interessado por tempo determinado, possibilitando-se ao arrendatário, findo tal prazo, optar entre a devolução do bem arrendado mediante um preço residual, previamente fixado no contrato, isto é, o que fica após a dedução das prestações até então pagas. Trata-se do financial leasing, norte americano e do creditbail dos franceses.

Esse tipo de contrato pode ser considerado um aluguel quando decorre de um bem que produz uma atividade econômica; será considerado financiamento se a parte resolver ficar com bem, mas se tiver que devolver o bem ao proprietário se assemelha a um aluguel. Por isso, arrendamento mercantil se subdivide em duas espécies, financeiro e operacional; o financeiro ocorre quando “[...] a arrendatária tem a intenção de ficar com o bem após o término do contrato, exercendo a opção de compra pelo valor contratual estabelecido e se responsabiliza por qualquer despesa de risco ou manutenção que o bem venha a sofrer” (FISCAL, 2015, p. 1). Já, no operacional “[...] não há intenção de aquisição do bem ao final do

contrato, assim, ao final do contrato, deverá ser devolvido à arrendadora, ou ser prorrogado o prazo do contrato ou exercer a opção de compra do bem pelo seu valor de mercado” (FISCAL, 2015, p. 1).

O *contrato de franquia* se assemelha com o arrendamento, porém a franquia vende uma marca empresarial que tem reconhecimento, marketing desenvolvimento, em regra possui uma logística própria, esse isso pode ser vendido ou alugado. Damian (2015, p. 312) esclarece que:

A franquia está dentre os contratos de colaboração realizada entre duas empresas onde o franqueador concede seus serviços, produtos, métodos, meios e marca em troca de taxas pagas pelo franqueado pela utilização da marca já conceituada no mercado mediante uma relação contratual. Nesse tipo de contrato, o franqueado paga pelos produtos que compra, mas se beneficia das vantagens econômicas de uma marca consolidada. Destacam-se no mercado internacional, as seguintes franquias: *MC Donalds's, Bob's, Kentucky Fried Chicken, Subway, Body Shop, CravatterieNazionali, Divani&Divani, Budget, Rent a Car, La baguette, Burguer King, Domino's Pizza, Taco Inn, MR, Rooter, Mail Boxes, Invicta Shop, Arnold e Arnold, Bricosphere, Atena, O Boticário e Água de Cheiro.*”

Sendo assim a franquia proporciona grande vantagens para quem deseja franquiar-se, e assim usar uma marca e produtos serviços consolidados na mente do consumidor.

Feitas essas considerações, passa-se ao capítulo 3.

3 ASPECTOS DESTACADOS SOBRE O CONTRATO DE LOCAÇÃO

Neste capítulo apresentam-se os principais aspectos sobre locação, conceitos e classificações, os direitos e deveres do locador e locatário, de que forma os contratos de locação são extintos e quais as garantias locatícias prestadas, como ocorre a sub-rogação de direitos e de que maneira são executados.

3.1 CONCEITO E CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

O contrato de locação é um acordo de vontades, em que as partes estabelecem termos entre si relacionados a um bem que será alugado para uma finalidade, mediante o pagamento de valor definido entre quem tem o bem (locador) e quem vai usá-lo (locatário).

Desse modo, o objeto da locação é um bem infungível, não podendo ser substituído mesmo se for idêntico, conforme dispõe o artigo 565 do Código Civil, que assim regulamenta: " Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição"(BRASIL, 2002). Ao fim do contrato deve então ser entregue ao locador, o bem locado de origem e igual valor que foi utilizado, não podendo ser substituído nem fornecido um idêntico mas sim o original. Sendo assim, o contrato de locação trata-se de coisas que se destinam a " (...) proporcionar a alguém o uso e gozo temporários de uma coisa infungível, mediante contraprestação pecuniária" (FREITAS, 2015,p. 01).

O contrato de locação possui classificação própria que organiza e estabelece formalidades de formação e execução; sendo assim, todo contrato de locação pode ser: bilateral; consensual; oneroso; impessoal; comutativo; de execução continuada. É bilateral, pois ambas as partes possuem um dever, o locador de disponibilizar o bem e o locatário, a obrigação de pagar pelo valor estabelecido e o que mais for tratado entre eles; é consensual, pelo fato de que as partes devem estar em comum acordo do bem locado, manifestando sua vontade e estabelecendo o tempo do contrato, valor e sua conservação; é oneroso, pois, para se configurar o contrato de locação, a concessão do locador para uso e gozo do bem impõe uma contraprestação pecuniária, devida pelo locatário, que se destina ao pagamento do aluguel ou renda; é impessoal, porque não necessita de personalidade específica, sendo que uma vez admitida a cessão ou a sublocação, não se extingue pela morte de qualquer das

partes, podendo, entretanto, as partes convencionarem o caráter personalíssimo; é cumulativo, pois apresenta equivalência em suas prestações, cujo preço (remuneração) deve ser certo e determinado; e, por fim, é de execução continuada, pois o contrato não se finda perante uma prestação, o pagamento é reiterado e se prolonga no tempo, com prestações periódicas que não terminam com o pagamento, ou seja, é de trato sucessivo e suas prestações continuadas (MELLO, 2013; SOUZA, 2015).

3.2 A LEI 8.245/1991: REGULAÇÃO E TIPOS DE LOCAÇÃO

A lei 8.245/91, chamada como Lei do inquilinato surgiu no Brasil em 1991. Por falta de regulamentação específica, antigamente todas as relações de locação eram regidas pelo Código Civil/1916, que prezava muito pela liberdade contratual, ou seja, pela autonomia das partes. Dessa maneira, os contratos possuíam muita amplitude na sua execução e no seu cumprimento, não havia uma formalidade nem disponibilizava segurança jurídica, por isso a necessidade da criação de Lei 8.245/91. Já, o Código Civil/2002 procura mitigar a autonomia da vontade devido à função social dos contratos.

A Lei do inquilinato não regulamenta todos contratos de locação, mas sim locação de imóveis urbanos, residenciais; locação não residencial e locação para temporada, que geralmente duram em média 90 dias. Conforme referida legislação (art. 1º § único) ainda serão regulamentadas pelo Código Civil outros tipos de contrato de locações, tais como: de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; de espaços destinados à publicidade; de apart-hotéis, hotéis ou equiparados; e o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades (BRASIL, 1991).

Destaca-se que o contrato de locação possui diferentes finalidades, podendo ser de locação de coisas, de prédio urbano ou rural, residencial ou empresarial, como segue:

1. *Locação de coisas* (arts. 565 a 578, CC) – O objeto será coisa infungível, mas *não há finalidade específica* para a locação.
2. *Locação de prédio urbano* (Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato) – Esta lei traz 3 espécies de locação, de acordo com a *finalidade*:
3. *Locação residencial* (arts. 46 e 47, LI) – Moradia para a pessoa;
4. *Locação para temporada* (arts. 48 a 50, LI) – Uso do imóvel durante período e com fim específico, com duração máxima de 90 dias (ex.: estadia para férias);

5. *Locação empresarial* (arts. 51 a 57, LI) – Desenvolvimento de atividade empresarial.

6. *Locação de prédio rural* – Imóvel rústico (Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64, arts. 92 e ss.) (TRILHANTE, 2020,p. 1).

Desse modo, a Lei 8.245/91 regula o contrato entre locador e locatário, de imóveis urbanos "mediante remuneração paga pela outra parte, ora locatário; por sua vez, o locador fica obrigado a ceder durante um tempo, determinado ou não, o uso e gozo de imóvel destinado à moradia, à temporada ou à atividade temporal. Ressalta-se que a Lei do Inquilinato não é somente para imóveis localizados em área urbana, mesmo se o imóvel for situado em área rural este será considerado imóvel urbano se utilizado para fim de residência, e será regulamentado por referida legislação. Sendo assim, a Lei do Inquilinato abrange locação residencial, não residencial e temporada (LABAKI, 2015 p.1).

A locação residencial é aquela em que o imóvel possui o fim de estabelecer moradia, conforme regulamentação estabelecida pelos artigos 46 e 47 da Lei 8.245/91. Já, a locação não residencial é considerada uma locação empresarial, já que sua finalidade é para uma atividade econômica e destinada para o comércio; conforme o artigo 55 da citada legislação, a locação não residencial é aquela em que o locatário é pessoa jurídica e o imóvel se destina ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados (BRASIL, 1991). Por sua vez, a locação por temporada é aquela que possui um fim específico, sendo utilizada para atividades temporárias, que não excedam ao prazo de noventa dias, conforme estabelece o 48 da Lei de locação, pela qual: a locação para temporada se destina à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que ocorrem em determinado tempo, por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel (BRASIL, 1991).

Sendo assim conforme relata a lei esse tipo de locação tem o prazo máximo de noventa dias, se a locação passar desse prazo, mesmo que atividade sejatemporária naquele local, deixa de ser considerada locação de temporada e passa a ser uma locação residencial devido distancia da característica temporária, que se regulamentará assim de acordo com as normas de locação residencial.

3.3 DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

Os contratos de locação possuem direitos e deveres criados a partir da vontade das partes, constituindo-se em um pacto de cumprimento dos direito e deveres ora estabelecidos.

Desse modo, os deveres do locador e locatário também estão definidos no Código Civil e se fundamentam nos princípios da boa-fé e da função social do contrato. Por sua vez, a Lei de locação (arts. 22 e 23) também dispõe sobre os deveres do locador e do locatário.

Desse modo, são deveres do locador, segundo o artigo 22, I a X, da Lei 8.245/91, como segue:

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 - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio (BRASIL, 1991).

Desse modo, segundo as explicações de Mello (2013), o inciso I: "entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina" (BRASIL, 1991), trata da forma como o locador deve entregar o bem, ou seja, o locador deve entregar o imóvel em condições de atender ao que se destina e em perfeitas condições de habitabilidade. Por sua vez, o inciso II: "garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado" (BRASIL, 1991) se refere ao direito de uso do imóvel pelo locatário sem qualquer interferência, ameaça ou turbacão. Já, o inciso III: "restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal" (BRASIL, 1991) trata-se da responsabilidade do locador de não fazer alterações no imóvel, enquanto o bem estiver locado, ou seja, o locador não pode realizar obras no imóvel que alterem sua forma, tais como construção de um segundo pavimento, de um terraço, aumentar ou reduzir o tamanho dos cômodos do imóvel, etc.

Ademais, o inciso IV: "responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação." (BRASIL, 1991) se refere aos vícios ocultos que podem tornar o bem impróprio ao uso a que é destinado ou que lhe diminuam o valor, ou que de alguma forma possa afetar o bem e mudar o preço; aquilo que foi pactuado não possui o mesmo valor, sendo assim, deve o locador responder por esse vícios que geram prejuízo ao locatário. Por sua vez, o inciso V: "fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes"(BRASIL, 1991) visa deixar o locatário ciente do estado do imóvel, e assim estabelecer o valor proporcional à qualidade do bem, podendo o locador exigir ao final que o bem seja entregue da mesma maneira que se encontrava.

Ainda, os incisos VI: "fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica"(BRASIL, 1991); e inciso IX: "exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas" (BRASIL, 1991), têm por objetivo estabelecer que o locador deve dar recibo demonstrativo dos pagamentos individualizados de cada uma das prestações do aluguel, evidenciando-se que ao final de todas, o vínculo termina ocorrendo a extinção do contrato; e, ainda que o locador deve disponibilizar os comprovantes do que já foi pago. Desse modo, a partir desses dois incisos, o locador tem o dever de dar o recibo, podendo o locatário reter o pagamento caso o locador não o forneça o recibo especificadamente, como também, caso se negue o locatário pode entrar com uma ação de exibição de documentos.

Por fim, os incisos 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"(BRASIL, 1991); 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"(BRASIL, 1991); e inciso X: "pagar as despesas extraordinárias de condomínio" (BRASIL, 1991), referem-se a débitos que, geralmente, são pagos pelo locador, assim definidos de forma geral, podendo ser estipulada cláusula expressa determinando que é dever do locatário arcar com referidas despesas. Por outro lado, o artigo 23 da Lei 8.245/91 define os deveres do locatário, como segue:

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 (BRASIL, 1991).

Assim, conforme as explicações e Mello (2013), o inciso 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"(BRASIL, 1991), consiste em uma das principais obrigações do locatário, devendo ocorrer de modo pontual, na data estipulada, assim considerado quando ocorrer até o sexto dia útil do mês ou conforme estipularem as partes uma outra data. Já, o inciso 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"(BRASIL, 1991), refere-se ao dever do locatário, pelo qual deve cuidar e zelar o máximo possível pelo bem que possui a posse. Por sua vez, o inciso III: "restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal"(BRASIL, 1991) determina que o locatário deve devolver o imóvel do jeito que recebeu, não respondendo pela deterioração do uso normal do imóvel, que se danifica com o passar do tempo; mas devendo indenizar o locador pela deterioração causada por maus cuidados ou mal uso.

Ainda, o inciso 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" (BRASIL, 1991), implica no dever de locador providenciar o reparo no imóvel, evitando, assim, a sua deterioração do imóvel; contudo, os danos decorrentes do uso normal do imóvel devem ser realizados pelo próprio inquilino. Já, o inciso V: "realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos"(BRASIL, 1991); ou seja, é por conta do locatário a manutenção do uso normal; porém, o locador não terá a responsabilidade de consertar o bem em caso extraordinário, se este vier por culpa do locatário que fizer mau uso do bem e provocar danos maiores por sua culpa ou de terceiro sob sua vigilância ou autorização do uso; sendo assim o locatário tem o dever de reparar todos estes danos ocasionados. Ainda o inciso VI: "não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador"(BRASIL, 1991), é outro dever do locatário, pelo qual, toda e qualquer mudança no imóvel deve ser feita com a autorização do locador, ou seja, o locatário deve avisar o locador, para que possa fazer alguma modificação no bem.

Por sua vez, os incisos 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"(BRASIL, 1991); e X: "cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos" (BRASIL, 1991), constituem compromissos que o locatário deve cumprir para o bom cumprimento do contrato. Por outro lado, o inciso 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"(BRASIL, 1991), é direito subjetivo do locador que lhe possibilita verificar se o bem está sendo conservado, nesse caso, o locatário não pode se opor, devendo a data e o horário da visita serem agendados por ambos.

Ademais, os incisos VIII: "pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto"(BRASIL, 1991); XI: "pagar o prêmio do seguro de fiança"(BRASIL, 1991); XII: "pagar as despesas ordinárias de condomínio"(BRASIL, 1991), ou seja aquelas despesas habituais de que goza o locatário para si, constituem obrigações do locatário, salvo estipulação em contrário no contrato de locação.

Sendo assim ao existir obrigações para um surge a responsabilidade do cumprimento por parte de outrem. Por isso, o dever de um é o direito do outro. Apesar disso, o contrato é um acordo de vontade, ao ser pactuado entre as partes, devendo todos os termos serem especificados e estarem bem claros no contrato. Depois de tudo acertado e elaborado, as partes devem ler o contrato e verificar se está tudo conforme o acertado.

3.4 EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O contrato de locação possui um prazo de duração, que pode ser determinado ou indeterminado, e com o decurso do tempo tudo é sempre muito variável, bem como a vontade e o interesse das partes contraentes e outras situações supervenientes. De tal forma existem vários modos de extinções contratuais, tais como: venda ou perda do objeto de locação; ou resolução contratual. Nesse sentido, a Lei de locação (art. 9º, I a IV) estabelece os casos de extinção do contrato de locação, como segue:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las (BRASIL, 1991).

Ainda, referida legislação (art. 47, I a V) determina que o contrato de locação também pode ser extinto nos seguintes casos, como segue:

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;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação 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 demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos (BRASIL, 1991).

Ressalta-se que durante o prazo do contrato de locação somente o inquilino pode desistir por desinteresse contratual e o locador deve sempre respeitar o prazo da locação. Contudo, o contrato de locação pode ser extinto por simples rescisão contratual baseada em mútuo acordo superando assim toda e qualquer regra de proibição por parte da legislação; assim como o locador pode rescindir o contrato e pedir o imóvel antes do prazo em decorrência da prática de infração legal ou contratual, assim como por falta de pagamento do aluguel e demais encargos, segundo a Lei de locação (art. 9º, I, II e III) (BRASIL, 1991).

Ademais, antes de seu cumprimento, a rescisão pode ocorrer pelo desinteresse do locatário, não necessitando de qualquer justificativa ao locador. Porém, se isso ocorrer há penalidade de multa por quebra de contrato que geralmente é um valor definido no contrato que uma parte paga à outra. No caso de o inquilino deixar o imóvel de maneira antecipada, o pagamento é feito proporcionalmente ao tempo de contrato restante, sem cobrança abusiva. No entanto, o locatário pode ficar sem ter que pagar a multa caso seu empregador necessite que ele mude de local de trabalho (art. 47, II, LC). Nesse caso, o locatário, mediante o aviso prévio de 30 dias, deve comunicar o locador sobre tal situação e assim ficará isento de referida multa contratual (INGAIA, 2020 p.1).

Também, o contrato de locação pode ser extinto antes do prazo, no caso de venda do imóvel, por denúncia do adquirente. Nesse caso, o locatário tem direito de preferência na alienação do imóvel, caso não exerça esse direito, terá que deixar o imóvel a pedido do novo proprietário no prazo ora estipulado. Assim, prevê a Lei de locação (art. 8º), pela qual:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel (BRASIL, 1991).

Ademais, pode ocorrer a extinção do contrato de locação, por morte do locatário, quando não houver ninguém que possa sub-rogar os seus direitos (art. 11, LC). Além disso, o referido contrato pode ser extinto, se o locador pedir o imóvel 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 (art. 47, III, LC) (BRASIL, 1991), caso haja fraude o locador estará sujeito a certas penalidades.

Ainda, a extinção pode ocorrer em virtude da ruína do imóvel "(...) para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las" (art. 9º, IV, LC) (BRASIL, 1991) e também "se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento" (art. 47, IV, LC) (BRASIL, 1991).

Por fim, se a locação ultrapassar o prazo de cinco anos de vigência ininterruptos, pode o locador pedir o imóvel a qualquer tempo, não necessitando de qualquer notificação ou aviso apenas uma simples solicitação (art. 47, V, LC) (BRASIL, 1991); essa situação só ocorrerá

somente se não houver um novo contrato que estipule mais um prazo; nesse caso, deve ser respeitado o que foi pactuado.

3.5 SUB-ROGAÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

A sub-rogação ocorre no contrato de locação quando há a morte de uma das partes contraentes, sendo eles o locador ou locatário. Quando o *de cujus* é o locador o contrato não se extingue mas sub-roga todos seus direitos e deveres aos seus herdeiros. Enquanto não houver a partilha de bens é o espólio que responde por todos os atos de credor. Dessa forma, com a morte do locador, o espólio, representado por seu inventariante, é o legitimado para representar ativa e passivamente os herdeiros, como propor ação de despejo, dar quitação e receber os aluguéis (MELLO, 2013). O pagamento do aluguel deve ser feito ao herdeiro. E, conforme o que dispõe da Lei 8.245/91 (art. 2º): “havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou” (BRASIL, 1991); de tal forma permanece tudo que foi pactuado anteriormente no contrato de locação entre o antigo locador e o locatário, até que se finde o prazo contratual; encerrando o prazo pode o novo legitimado(os) realizar alterações contratuais e até mesmo fazer uma renovação de contrato.

A lei de locação (art. 11, I) protege aqueles que habitam no imóvel por isso quando ocorre a morte do locatário em um contrato de locação residencial também não extingue o contrato de locação, e sim sub-roga os seus direitos, como segue:

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub - rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel (BRASIL, 1991).

Assim, todos aqueles que necessitavam e dependiam economicamente do locatário podem continuar no imóvel, inclusive os parentes colaterais, amigos, mas desde que comprovem sua dependência. Nessa perspectiva, Gonçalves (2018 p.1) afirma que:“(…) quando o locatário falecer a lei permite a substituição do locatário por sub-rogação, independentemente da vontade do locador. Assim, a locação prossegue automaticamente com o cônjuge ou companheiro que não fazia parte do contrato originalmente celebrado”. Nessa

situação, deve o locador ser informado da morte do locatário e indicar quem será o novo responsável.

Ocorrendo a morte do locatário em um contrato de locação não residencial também ocorrerá a sub-rogação de direito que irá para o espólio da empresa ou seu sucessor no negócio. A Lei 8.245/91 (art. 51, § 3º) faz a ressalva que se a sociedade comercial for dissolvida por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente terá o direito de renovação e a sub-rogação desde que continue atuando no mesmo ramo (BRASIL, 1991); caso não haja nenhum sócio sobrevivente que possa suceder e renovar o contrato ficará na responsabilidade dos herdeiros, da mesma maneira que ocorre nos contratos de locação residencial.

3.6 INADIMPLÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

No caso de inadimplência no pagamento das prestações do aluguel, o locador pode ingressar com ação de execução, ação de despejo ou cobrar a garantia locatícia.

A *ação de execução* é possível, porque o contrato de locação é considerado um título executivo extrajudicial; assim quando ocorrer o inadimplemento do locatário, o locador pode executar a dívida judicialmente sem que haja a fase de conhecimento no processo; não há mais discussão de mérito, podendo ser questionada apenas a validade do título através de embargos pela parte contrária. O inquilino ao ser cobrado judicialmente tem o prazo de três dias a partir da citação para efetuar o pagamento da dívida ou apresentar embargos para questionar alguma irregularidade do título; como a dívida geralmente não ultrapassa 40 salários mínimos, a execução ocorre no juizado especial cível, caso o locatário não efetue o pagamento será realizado a penhora dos bens.

A *ação de despejo* é outra alternativa de cobrança, podendo ocorrer nas situações de irregularidade ou atraso de pagamento de aluguel. Nesse sentido, a Lei de locação (art. 62, I) determina que:

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito (BRASIL, 1991).

Por fim, a *cobrança da garantia locatícia* pode ocorrer, quando o inquilino tornar inadimplente e todas as formas de cobrança forem esgotadas, a garantia locatícia poderá ser: caução, seguro de fiança locatícia, cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento ou fiança.

3.7 GARANTIAS PRESTADAS EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

As garantias prestadas em contrato de locação constituem contratos acessórios, portanto sua existência depende do contrato principal. O contrato de locação é o contrato principal, sendo assim as garantias estão anexadas a ele. Por isso, findo o contrato de locação extingue-se também o contrato de garantia locatícia. Essas garantias estão previstas na Lei 8.245/91 (art. 37, I a IV), e tem o intuito de fornecer segurança ao locador em receber os débitos, que podem surgir através da falta de pagamento do locatário. Assim, têm-se as seguintes formas de garantia locatícia, conforme prevê a legislação: “Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia; IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento” (BRASIL, 1991).

Ressalta-se que este rol é taxativo, não sendo possível prestar outras formas de garantia. Ademais, a legislação (art. 37 § único, LC) dispõe que: “É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação” (BRASIL, 1991). No entanto, a legislação não veda a possibilidade do contrato de locação existir sem garantia, ou seja, pode o locador pactuar com o locatário o aluguel de um imóvel sem que haja qualquer garantia, apenas confiando no seu bom nome e sua boa reputação.

Caução: É uma forma de garantia que pode ser exigida em dinheiro ou se dispôr um bem móvel ou imóvel que pode ser próprio ou de terceiros. Mello (2013, p.160) explica que a garantia de caução “é aquela representada por uma coisa que fica à disposição do credor para o caso de inadimplemento do devedor”. Se a garantia for um bem móvel, para segurança do locador, deve estar registrada no Cartório de Títulos e Documentos; e se for um bem imóvel, deve ter sua matrícula averbada no Cartório de Registro de Imóveis; se for dinheiro, o valor deve ser no máximo de 3 meses de aluguel, tendo o locador a obrigação de entregar ao final o valor corrigido monetariamente. A caução pode decorrer de títulos e ações; conforme

determina a legislação "a caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de falência ou liquidação das sociedades emissoras" (BRASIL, 1991).

Seguro fiança: É uma modalidade de garantia em que o locatário paga um valor a uma seguradora ou banco, sendo usado basicamente para assegurar ao locador o pagamento do aluguel devido, no caso de inadimplência do locatário, além de multa (BADARÓ, 2016). Esse tipo de garantia é empregada nos casos em que o locatário não possui um fiador, dinheiro ou imóvel para dar como forma de garantia locatícia, assim o seguro fiança é uma maneira de garantir o contrato e facilitar a locação. Destaca-se que o seguro fiança não é uma garantia muito aceita pelos locatários, pois o valor extra que deve ser pago não é restituído no final da locação.

Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento: É uma garantia locatícia mais atual e pouco utilizada na esfera imobiliária, que se trata de cotas de fundos de investimento; o locatário pode dar suas aplicações financeiras para assegurar o contrato de locação. Ribeiro (2015, p. 1) afirma que:

Trata-se, portanto, da quarta modalidade de garantia, e sua aplicação dar-se-á nos termos da lei mencionada - por meio de quotas de fundo de investimento ou de títulos de capitalização - cujas aplicações financeiras serão dadas como garantia ao locador quando da assinatura do contrato. O titular dessas quotas pode ser o locatário ou terceiro.

O fundo de investimento, destinado à garantia dos Contratos de Locação de Imóveis, será negociado ou não na bolsa de valores, porém será administrado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e suas cotas terão natureza de fiança e serão entregues ao locador no caso de inadimplência do locatário.

Ressalte-se que as cotas do fundo garantidor ficam indisponíveis, inalienáveis e impenhoráveis durante todo o prazo em que viger a relação locatícia - se previamente registrada junto ao administrador - pelo locatário ou pelo cedente, no caso de terceiro.

Constatada a inadimplência, o locador notificará extrajudicialmente o locatário para efetivar o pagamento, advertindo-o de que suas cotas serão tomadas para o adimplemento das obrigações.

Depois de regularmente notificado e não adimplir o débito, o locador requererá ao administrador do fundo que transferirá em caráter pleno e irrevogável, o número de cotas suficientes para o adimplemento da obrigação.

Fiança: Trata-se de garantia pessoal ou fidejussória, pela qual uma terceira pessoa assume o compromisso de cumprir a obrigação do devedor, se este não o fizer (MELLO, 2013).

3.8 CONTRATO DE FIANÇA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

Como instituto do Direito Civil, a fiança é bastante antiga, sendo originária do Direito romano, estando presente no repertório jurídico de vários países até nossos dias" (SANTIAGO, 2020, p. 1). Em virtude da praticidade dessa requisição, "esse tipo de contrato é utilizado com muita frequência nas relações civis e empresariais em geral, especialmente como garantia nas locações de imóveis e nos contratos bancários" (DUARTE, 2014, p. 01).

Trata-se de garantia bastante requerida pelo locador, tendo papel muito influente, pois é costumeiro que as locadoras exijam essa garantia locatícia, por ser a alternativa mais acessível, muito mais viável e sem oneração para o locatário, por se tratar de garantia pessoal ou fidejussória, como também porque, geralmente, o locatário não possui outra forma para garantir a locação. Destaca-se que as "imobiliárias costumam exigir uma documentação consistente para que o fiador seja aceito, pois é ele quem vai pagar os custos do contrato" (CREDPAGO, 2019, p. 01), caso o afiançado não assegure o seu cumprimento.

Desse modo, a fiança em contrato de locação imobiliária é uma garantia, pela qual o fiador assegura o pagamento do aluguel ao locador, caso o locatário não o realize; cumprindo a obrigação contratual, quanto ao valor mensal e aos demais danos materiais.

Sendo assim, deve o locatário apresentar uma pessoa que se disponha a ser fiador e cumprir com a obrigação contratual, sem que isso traga algum benefício ao fiador, que, poderá, inclusive ser prejudicado, caso o afiançado deixe de assumir seus compromissos decorrentes do contrato de locação imobiliária. Quem aceita ser fiador, na maioria das vezes, é aquela pessoa que confia no afiançado, tendo a certeza de que esse não deixará de cumprir sua obrigação contratual. O fiador geralmente desconhece a onerosidade do cargo, de tal forma que, a pessoa que se disponibiliza a ser fiadora garantindo o pagamento de outrem, dificilmente será uma pessoa aleatória sem intimidade ou sem vínculo com o locatário, então por esses motivos o fiador se compromete com a imobiliária.

Por sua vez, o locador deve verificar se o fiador possui bens que garantam o contrato. Se o locador não receber o pagamento do locatário pelo aluguel do bem, poderá cobrar do fiador. Se o fiador não tiver como cumprir a obrigação em dinheiro, o locador poderá penhorar os bens móveis e imóveis do fiador para satisfazer o seu crédito. No entanto, pode o fiador alegar o benefício de ordem, segundo o que dispõe o Código Civil (art.827), pelo qual: "o fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide,

que sejam primeiro executados os bens do devedor" (BRASIL, 2002). Salienta-se que caso o fiador seja casado deve ocorrer a outorga uxória, pela qual sua esposa deve pactuar com a fiança para que a garantia fidejussória e a penhora se tornem válidas, pois de acordo com a Súmula “fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia”(BRASIL,2008), não necessitando de anuência do cônjuge somente se o regime de casamento for de separação total de bens. (CARDOSO; LAPAZINI, 2017, p. 01).

Destaca-se que o fiador possui direito de interpretação benéfica, ou seja, qualquer mudança no contrato deve o fiador anuir com tal situação, pois tudo que for de excessivo do contrato de origem não terá a obrigação de cumprir, caso não pactuar com a mudança. Conforme a Lei 8.245/91 (art. 40 I a X), pode o locador exigir um novo fiador mas somente se ocorrer nos seguintes casos:

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

I - morte do fiador;

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

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

IV - exoneração do fiador;

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

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

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

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

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador (BRASIL, 1991).

Desse modo, ocorrendo uma dessas situações, caso o locador queira um novo fiador, deve então notificar o locatário para que no prazo de 30 dias apresente um novo garantidor sob pena de rescisão do contrato. Pode ocorrer também que o fiador queira exonerar-se do contrato e assim deverá notificar o locador sobre a sua intenção de exonerar-se da fiança, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 dias após a notificação ao locador (ANTUNES, 2015).

Salienta-se que quando ocorre a morte do locatário tanto na locação de imóvel residencial ou não residencial, o fiador permanece como tal, não necessitando nenhuma

substituição, lembrando que o fiador somente responde por aquilo que foi pactuado no contrato de origem; toda e qualquer mudança sem sua anuência se torna inválida e o fiador não tem nenhuma obrigação de cumpri-las. Pode também o fiador pedir exoneração tendo que os novos legitimados, caso o locador exija, prestar uma nova garantia, bem como quaisquer das outras garantias locatícias que foram prestadas permaneceram, até que se perdue o contrato.

Posto isto, passa-se para o capítulo quatro.

4 (I)LEGALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Esse capítulo trata da análise sobre a legalidade ou não da penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação imobiliária.

4.1 DO CARÁTER ACESSÓRIO E SUBSIDIÁRIO DO CONTRATO DE FIANÇA

O contrato de fiança é uma garantia acessória e subsidiária. Trata-se de garantia acessória, pois está anexa ao contrato de locação; "por ser contrato acessório dependerá da existência de um contrato principal, ao qual deverá vincular-se, como elemento de garantia"(DAMIÃO, 2016, p.1). Esse contrato possui regras autônomas e outra relação jurídica com o credor, apenas com a serventia de garantir os débitos do devedor principal para que não haja prejuízo ao credor.

Ademais, o contrato de fiança constitui subsidiária, porque, em relação a maneira de cobrança, deverá ser primeiro o devedor principal, e, somente, se houver o descumprimento da obrigação por parte do locatário, de maneira subsidiária, será cobrado do fiador; caso este não tenha renunciado o benefício de ordem. Nesse entendimento, Andrade (2016, p. 01) explica que:

Como se trata de garantia acessória e subsidiária, a ideia é que primeiro se busque bens no patrimônio do devedor para depois acionar o patrimônio do fiador. Isto é um direito do fiador, intitulado "benefício de ordem". Caso o fiador seja demandado e alegue o benefício, deve indicar bens do patrimônio que sejam suficientes para saldar o débito.

Contudo, ainda que o contrato de fiança seja um contrato acessório, traz mais garantias que o principal pois o fiador responde "com seu patrimônio, caso o devedor não pague a dívida ou sendo seus bens insuficientes para cumprir a obrigação", podendo haver penhora do bem de família do fiador, em contrato de locação (DUARTE, 2014).

4.2 IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL CONSIDERADO COMO BEM DE FAMÍLIA E DIREITO DE MORADIA FUNDAMENTADO NO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

A penhora dos bens está regulamentada no artigo 831 ao 836 do Código de Processo Civil; serve como garantia ao credor, caso o devedor se torne inadimplente.

Nesse caso, haverá a retenção do bem do devedor, o que garante a solvência do devedor. Conforme explica Bastos (2019, p. 01): "a penhora é o instituto jurídico utilizado para a constrição de um bem em garantia a uma execução, antes da sua expropriação, e recorrente tanto na execução de títulos judiciais (cumprimento de sentença) quanto de títulos extrajudiciais (execução propriamente dita)", o bem poderá ser adjudicado pelo credor ou leilado para reter o valor em dinheiro.

Destaca-se que, para que a penhora exista é necessário que haja: um devedor, respeito ao devido processo legal, ação de cobrança ajuizada, sentença condenatória para pagamento em três dias, sob pena de ter seus bens penhorados. Com a penhora, são retirados os bens do devedor para satisfação do crédito. Dessa maneira, a execução torna-se garantida "por um lado, a penhora estimula a satisfação da obrigação dentro do acordado, porque desperta no devedor o interesse de manter o bem em seu patrimônio. Afinal, corre contra ele o risco de expropriação do bem; ou seja, é, indiretamente, uma forma de coação ao pagamento" (BASTOS, 2019, p. 01).

Vale ressaltar que a penhora ocorre logo após outras tentativas de recebimento; preza-se preferencialmente pelo pagamento em dinheiro, conforme estabelece o artigo 835, do Código de Processo Civil, como segue:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;

III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;

IV - veículos de via terrestre;

V - bens imóveis;

VI - bens móveis em geral;

VII - semoventes;

VIII - navios e aeronaves;

IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;

X - percentual do faturamento de empresa devedora;

XI - pedras e metais preciosos;

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

XIII - outros direitos."(BRASIL, 2015).

No entanto essa ordem pode ser alterada pelo juiz "de acordo com as circunstâncias do caso concreto" (BRASIL, 2015). Porém, o dinheiro sempre permanece como primeira opção para o cumprimento da obrigação.

Contudo, há bens que não suscetíveis de penhora, como: salário; dinheiro da poupança; bens móveis que são utilizados como ferramentas de trabalho; imóvel não utilizado pelo proprietário, mas que garante renda para a sua moradia (art. 833, I a XII, CPC); e imóvel considerado como bem de família, ou seja cujo fim é de estabelecer moradia para família (art. 1º e § único, Lei 8.009/90).

Imóvel considerado como bem de família: O bem de família é todo bem imóvel urbano ou rural que serve de proteção à moradia da família, e é necessário para a substância humana algo essencial por isso, logo é considerado uma entidade familiar e por este motivo é protegido pela Constituição Federal, com o intuito de proteger a moradia e garantir a dignidade da pessoa humana. (AMORIM; ALMEIDA JUNIOR; TEBALDI, 2012). Conforme a Lei 8.009/90 (art. 5º), o bem de família é aquele único imóvel que serve de moradia permanente do casal ou da entidade familiar (BRASIL, 1990).

Segundo Coelho (2018, p. 18) "o objetivo do instituto do bem de família é impedir que o devedor seja privado de moradia"; assim, não só o proprietário está possuindo garantia do lar, mas também todos aqueles que nele habitam, "por ser um patrimônio mínimo necessário para se viver com dignidade e, por isso, não pode ser penhorado, ou seja, em se tratando de um imóvel residencial, mesmo que o proprietário daquele bem possua dívidas, ele não poderá perder aquele determinado imóvel"(DIREITO FAMILIAR, 2016, p. 01).

Nessa perspectiva, o Estado dá proteção à entidade familiar, havendo conferir proteção ao lugar onde se habita pois é o núcleo familiar, não podendo ser penhorado em ação de execução por dívidas (art. 1º, Lei 8.009/90). Ademais, a impenhorabilidade compreende não somente o bem em si, mas também o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados, conforme determina a Lei em comento (art. 1º, § único, Lei 8.009/90).

Desse modo, a impenhorabilidade do bem de família está prevista no art. 1º e no parágrafo único, da Lei 8.009/90, pelo qual:

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

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados (BRASIL, 1990).

Vale ressaltar que o bem de família pode ser convencional ou legal. O bem de família convencional é aquele que é decretado por meio de escritura pública, conforme disposição do Código Civil, pelo qual:

Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

Por sua vez, o bem de família legal é aquele bem único que fornece moradia; caso os cônjuges ou proprietário possuam mais de bem e nenhum deles seja, assim, convencional, será considerado bem de família o de menor valor.

Direito de moradia: A moradia é algo fundamental, por isso é um direito social de segunda geração, protegido pela Constituição Federal, pela qual: os direitos sociais exigem prestação do Estado, para afastar as iniquidades sociais e oferecer condições de sobrevivência para as pessoas (LEMBO, 2007). Esse direito que deve ser garantido pelo Estado, está positivado na Constituição Federal (art. 6º), pelo qual: “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (BRASIL, 1990). Em virtude do direito à moradia, surgiu a proteção do bem de família, que assegura a morada da entidade familiar.

Esse direito foi incluso "desde meados do século XX, em 1948; passou a ser considerado um direito fundamental pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, que deu o estopim para o começo da Organização das Nações Unidas" (MERELES, 2017, p. 01). Ademais, esse direito está apoiado no princípio da dignidade da pessoa humana, pois ter um lar constitui um dos requisitos para que as pessoas possam viver com mínimo de dignidade, como explica Freitas (2014, p. 01), como segue:

Como se vê, ao lado da alimentação, trabalho, saúde, dentre outros direitos, a habitação figura no rol das necessidades mais básicas do ser humano. Para cada

indivíduo desenvolver suas capacidades e até se integrar socialmente, é fundamental possuir moradia, já que trata-se de questão relacionada a própria sobrevivência, pois dificilmente alguém conseguiria viver por muito tempo exposto, a todo momento, aos fenômenos naturais, sem qualquer abrigo. Ou seja, a habitação satisfatória consiste em pressuposto para a dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil esculpido no artigo 1º, inciso III.

O direito à moradia é tratado como um direito social pela Lei Maior, sendo encontrado no rol dos direitos e garantias fundamentais. Desta maneira, é evidente que para o mesmo ser concretizado, é imprescindível uma atuação positiva do Estado, por meio de políticas públicas, onde devem ser adotados programas eficientes e grandes esforços políticos que visem sua efetivação, principalmente em respeito aos cidadãos menos favorecidos.

Assim, a inclusão do direito à moradia no texto constitucional foi um grande avanço, mas, depende de mais esforços para que seja finalmente realizado e, o instrumento de maior alcance prático, dentre os quais se destaca é o Estatuto da Cidade que foi criado para que o direito à moradia possa ser efetivamente garantido. Nesse sentido, a Constituição Federal de 1988 consubstanciada na legislação infraconstitucional, procura prover a fundamentação necessária, em formato de garantias concretas, para a defesa do direito à moradia digna.

Ter uma moradia vai muito além de ter apenas uma propriedade, é uma necessidade vital para o ser humano, pois é através do lar que se constitui a família, seu lazer, seu local de descanso entre outras atividades essenciais. Nessa perspectiva, Souza (2004, p. 45) ensina que:

A moradia consiste em bem irrenunciável da pessoa natural, indissociável de sua vontade e indisponível, que permite a fixação em lugar determinado, Não só físico, como também a fixação dos seus interesses naturais da vida cotidiana, exercendo-se de forma definitiva pelo indivíduo, e, secundariamente, recai o seu exercício em qualquer pouso ou local, mas sendo objeto de direito e protegido juridicamente. O bem da moradia é inerente à pessoa e independente de objeto físico para a sua existência e proteção jurídica. Para nós, moradia é elemento essencial do ser humano e um bem extrapatrimonial. Residência é o simples local onde se encontraria o indivíduo. E a habitação é o exercício efetivo da moradia sobre determinado bem imóvel. Assim, a moradia é uma situação de direito reconhecida pelo ordenamento jurídico [...].

Por sua vez, Duarte (2015, p. 01) complementa, afirmando que:

O direito à moradia é parte do exemplo de vida adequado. Ou seja, não se resume a apenas a um teto e quatro paredes, mas ao direito de toda criança, todo jovem, toda mulher e todo homem de ter acesso a um lar e a uma comunidade seguros para viver em paz, com dignidade e saúde.

Assim é de grande importância que a moradia esteja resguardada pois "morar significa abrigar não apenas o corpo, mas a individualidade, a intimidade, o patrimônio mínimo, a existência saudável" (COSTA, 2020, p. 01). Sendo assim, garantir o princípio do direito de moradia também significa assegurar o princípio da dignidade da pessoa humana em ter o mínimo para sobreviver.

Princípio da dignidade da pessoa humana: A dignidade da pessoa humana é um princípio fundamental, considerado uns dos princípios mais importantes do ordenamento jurídico brasileiro, pois ele abriga várias outros princípios. Referido princípio surgiu com

intuito de acabar com as torturas, a escravidão, e outras ações desumanas em busca de poder, pelo qual as pessoas eram assassinadas, desrespeitadas e humilhadas. Nesse sentido, esse princípio foi criado para defender os princípios básicos e fundamentais do ser humano, visando garantir as necessidades vitais de cada indivíduo.

Nessa perspectiva, Duarte (2015, p. 01) ressalta que:

[...] a dignidade da pessoa humana, considerada fundamento maior do Estado Democrático de Direito, só se torna realizada a partir da garantia de outros direitos básicos do cidadão, tendo o Estado o dever de cumprir o compromisso que assumiu constitucionalmente, promovendo diversas ações sociais por meio de políticas públicas para sua realização.

Por isso, dispõe a Constituição Federal (art. 1º, III) garante o princípio da dignidade da pessoa humana, como segue: “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” (BRASIL, 1998).

Por sua vez, Pelegrini (2004, p. 05) afirma que: “o princípio da dignidade da pessoa humana surge como uma conquista em determinado momento histórico. Trata-se de tutelar a pessoa humana possibilitando-lhe uma existência digna, aniquilando os ataques tão frequentes à sua dignidade”. Desse modo, o Código de Processo Civil (art. 8º) estabelece que o juiz deve resguardar sempre a dignidade da pessoa humana, como segue: “Art. 8º Ao aplicar o ordenamento jurídico, o juiz atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência.” (BRASIL, 2015).

Desse modo, o princípio da dignidade da pessoa humana atende a todas suas necessidades vitais. Por isso, esse princípio é abstrato geral, pois enfatiza e dá força a todos os outros existentes, pois as necessidades vitais vão de encontro ao direito de moradia, saúde, educação, alimentação, trabalho, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e a infância. Todos estes direitos garantidos pela Constituição Federal asseguram uma vida digna para o ser humano, ou seja, necessidades básicas para se sobreviver e por isso estão envolvidos com o princípio da dignidade da pessoa humana.

Ante o exposto, pode-se afirmar que o bem de família é um direito que decorre do direito de moradia, que é considerado como pressuposto da dignidade da pessoa humana. Sendo assim, a moradia constitui uma necessidade vital de todo ser humano. Por isso, esse

direito deve ser garantido a todos os cidadãos, assegurando-se, ainda o princípio constitucional da isonomia.

4.3 PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA ISONOMIA OU IGUALDADE E A (I)LEGALIDADE DA PENHORA DO IMÓVEL DO FIADOR CONSIDERADO COMO BEM DE FAMÍLIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

O princípio da isonomia ou da igualdade está assegurado pela Constituição Federal, pelo qual todos cidadãos devem ser tratados com igualdade, sem qualquer distinção, ou seja, o que é direito de um também é direito de outrem, não importando raça, classe social e etc., "o princípio da isonomia ou da igualdade não deve ser aplicado de forma restrita, e sim em amplo sentido, pois somente haverá igualdade ou isonomia quando houver tratamento igual entre iguais" (COUTO, 2016 p. 01).

Desse modo, o direito de isonomia resume-se ao direito de igualdade; esse direito pode ser formal, pelo qual todos devem ter o mesmo tratamento, "[...] é uma igualdade puramente negativa, que tem por escopo abolir privilégios, isenções pessoais e regalias de certas classes. Consiste no fato de a lei não estabelecer qualquer diferença entre os indivíduos. Situa-se, pois, num plano puramente normativo e formal [...]"(HERTEL, 2005, p. 01).

No entanto, há desigualdade na relações humanas, pois nem sempre tratar todos de forma igualitária é tratar de maneira isonômica. Por isso, surge a igualdade material, ou seja a lei permite um tratamento desigual para pessoas desiguais, como é o caso da concessão da justiça gratuita, à determinadas pessoas que buscam o mesmo direito de outros [...] busca-se com ela isonomia material, concedendo-se tratamento diversificado para pessoas em situações diferentes" (HERTEL, 2005, p. 01).

Nessa perspectiva, Lembo (2007, p. 166) afirma que:

O princípio da igualdade procura a interdição da arbitrariedade. Ele, porém, não veda o trato de situações especiais, em que ações afirmativas se tornam necessárias. Essas ações afirmativas se fundamentam na situação real de pessoas ou grupos que, pela gravidade de situação no contexto social, exigem diferenciação de tratamento, suportada em razões objetivas e razoáveis.

Na verdade, a ação afirmativa - ou discriminação positiva ou inversa - procura afastar situações que tornam as pessoas desiguais em virtude de condicionantes econômicas ou físicas, presentes ou pretéritas.

Nos casos de aplicação de uma ação afirmativa, alguns princípios devem ser atendidos como os da (a) desigualdade efetiva, (b) finalidade constitucionalmente legítima, (c) conveniência e (d) proporcionalidade.

A partir da ocorrência de situações, em que esses princípios podem ser aplicados, a diferenciação entre grupos ou pessoas é admissível na busca da conquista da igualdade relativa entre todos.

Esse princípio é reconhecido pela Constituição Federal (art. 5º), pela qual: "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, nos termos seguintes [...]" (BRASIL, 1998). Esse direito de tratamento se estende tanto no âmbito privado como também na forma de tratamento do Estado, não podendo ocorrer qualquer tratamento desigual.

Por isso, em virtude desse princípio, entende-se que o fiador tem o mesmo direito que o locatário; é em decorrência desse princípio que ambos devem ser tratados de forma igualitária pois não há qualquer justificativa para distinguir ou retirar o direito de moradia do fiador pois todos devem ser tratado de forma igual perante a lei.

Ocorre que, não se aplica o princípio da isonomia ou igualdade nos contratos de locação imobiliária, em relação ao fiador que assume a obrigação contratual do locatário, considerando-se que nesses contratos, quando o locatário se torna inadimplente em relação ao valor dos aluguéis e demais encargos, o fiador será cobrado, podendo ocorrer a penhora do bem família, conforme estabelece a Lei 8.009/90 (art. 3º, VII).

Referida legislação, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família e ressalvas, estabelece que: "Art. 3º. Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: [...] VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação" (BRASIL, 1990); nesse caso, o bem de família não tem proteção, podendo ser alienado. Nesse sentido, Oliveira (2019, p. 01) explica que,

[...] a impenhorabilidade do bem de família será oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza (artigo 3º, *caput*). Contudo, ao excepcionar a regra geral em certas hipóteses, a lei permite a penhora do bem de família por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação (artigo 3º, VII).

Dessa forma, quando ocorrer a execução de bens, caso o locatário não tenha bens suficientes para garantir a execução ou tiver um único bem esse será protegido em virtude do direito à moradia. A legislação também determina que "não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis" (BRASIL, 2015). Por isso, o bem de família do devedor é protegido, porque por determinação legal, não pode ser alienado. Dessa forma, quando o devedor não tem outro bem para dar em garantia, é feita a penhora do bens

do fiador, incluindo-se o bem de família, que, por força da lei da impenhorabilidade, está desprotegido e pode ser alienado seu bem único, uma vez que essa possibilidade se encontra dentre as ressalvas do disposto legal.

Destaca-se, que havendo a penhora do bem do fiador, esse obtém o direito de regresso sobre o devedor principal; no entanto, o bem de família do devedor ainda terá proteção e não poderá ser executado; e caso o devedor ainda seja inadimplente, a quitação pode ser conturbada e nunca vir acontecer, enquanto isso permanece o fiador sem o seu bem.

Sobre essa disposição legal, do referido normativo, Tartuce (2010. p. 419) afirma que:

[...] o devedor principal (locatário) não pode ter o seu bem de família penhorado, enquanto o fiador (em regra, devedor subsidiário – art. 827 do CC) pode suportar a construção. A lesão à isonomia e à proporcionalidade reside no fato de a fiança ser um contrato acessório, que não pode trazer mais obrigações do que o contrato principal (locação). Em reforço, há desrespeito à proteção constitucional da moradia (art. 6.º da CF/1988), uma das exteriorizações do princípio de proteção a dignidade da pessoa humana.

Em função dessa situação legal, há entendimentos divergentes na jurisprudência acerca da (i) legalidade da penhora do bem de família do fiador, que se desencadeia em vários aspectos tanto constitucional como civil.

Nessa perspectiva, em 2006, o Supremo Tribunal Federal, não reconheceu a impenhorabilidade do bem de família do fiador, no Recurso extraordinário nº 407.688 SP, cujo pedido se baseava na garantia do direito à moradia, no direito social de todos e no princípio da isonomia. No entanto esse recurso não foi unânime. Os ministros favoráveis à impenhorabilidade do bem de família do fiador entenderam que, apesar de haver a liberdade contratual, o direito à moradia é indisponível devendo ser considerado inconstitucional o inciso VII do artigo 3º, da lei 8.009/90. Nessa linha, o ministro Eros Graus concordou com a impenhorabilidade do bem de família do fiador, salientando, que a situação poderia levar o locatário a deixar de cumprir sua obrigação contratual com o locador, para pagar parcela de casa própria, e assim, o fiador poderia se ver em uma má situação. No mesmo sentido, o Ministro Carlos Britto manifestou entendimento afirmando que a penhorabilidade do bem de família do fiador fere o direito constitucional de moradia, como segue:

A partir dessas qualificadoras constitucionais sobretudo aquela que faz da moradia uma necessidade essencial, vital básica do trabalhador e de sua família, entendo que esse direito à moradia se torna indisponível, é não-protestativo, não pode sofrer penhora por efeito de um contrato de fiança. Ele não pode mediante um contrato de fiança, decair. (BRASIL, 2006).

Contudo, por maioria dos votos, negou-se provimento ao recurso, sob o fundamento de que a retirada dessa garantia de fiança prejudica o direito à moradia daqueles que não têm

moradia e dependem de um contrato de locação imobiliária. Desse modo, a partir deste julgamento, passou-se a admitir, amplamente, a penhora de imóvel de bem de família do fiador, para pagamento de despesas condominiais, declarando-se a constitucionalidade do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90.

Por outro lado, em outra decisão, em 2018, também o Supremo Tribunal Federal manifestou entendimento favorável à impenhorabilidade do bem de família do fiador, no Recurso Extraordinário nº 605.709 SP, cujo pedido questionava a inconstitucionalidade da penhora do bem de família do fiador, como desrespeito aos princípios da dignidade da pessoa humana, da moradia e da isonomia.

Nesse caso, o recurso foi provido, pois os ministros decidiram que por se tratar de locação de imóvel comercial, o bem de família do fiador não poderia ser penhorado em virtude da ilegalidade e proporcionalidade da exigência. Nesse sentido, a Ministra Rosa Weber, em seu voto, esclareceu os motivos que tornam a penhora do bem de família ilegal, afirmando que no caso de locação comercial, a imposição de restrições ao direito fundamental à moradia do fiador, por meio da penhora do único imóvel destinado à sua residência, tampouco se justifica sob o ângulo da proporcionalidade, e que a medida não é necessária, ante a existência de instrumentos outros suscetíveis de viabilizar a garantia da satisfação do crédito do locador de imóvel comercial, notadamente caução, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento, como segue:

A dignidade da pessoa humana e a proteção à família exigem que se ponham ao abrigo da constrição e da alienação forçada determinados bens. É o que ocorre com o bem de família do fiador, destinado à sua moradia, cujo sacrifício, com a vênua dos que pensam em sentido contrário, não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa. Tal interpretação do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990 não foi, a meu juízo, recepcionada pela EC nº 26/2000.

A restrição do direito à moradia do fiador em contrato de locação comercial tampouco se justifica à luz do princípio da isonomia. Eventual bem de família de propriedade do locatário, vale recordar, não se sujeitará à constrição e alienação forçada, para o fim de satisfazer valores devidos ao locador. Não vislumbro, assim, justificativa para que o devedor principal, afiançado, goze de situação mais benéfica do que a conferida ao fiador (garante), sobretudo porque tal disparidade de tratamento, ao contrário do que se verifica na locação de imóvel residencial, não se presta à promoção do próprio direito fundamental à moradia.

Acrescento que, no caso de locação comercial, a imposição de restrições ao direito fundamental à moradia do fiador, por meio da penhora do único imóvel destinado à sua residência, tampouco se justifica sob o ângulo da proporcionalidade. A uma, porque a medida não é necessária, ante a existência de instrumentos outros suscetíveis de viabilizar a garantia da satisfação do crédito do locador de imóvel comercial, notadamente caução, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento (art. 37 da Lei nº 8.245/1991). (BRASIL, 2018).

Referida relatora demonstra que a Emenda Constitucional nº 26/2000 não foi recepcionada no artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/90, entendendo que é ilegal a penhora do bem de família do fiador, nos contratos de locação comercial, em virtude do desrespeito do princípio da moradia perante esta situação. De tal forma, neste recurso, a liberdade contratual do fiador foi o ponto mais discutido. Sendo assim, o Ministro Luiz Fux entendeu que representa uma injustiça que o devedor possa ter preservado o bem de família e a fiança sacrifique o patrimônio do devedor, como segue:

Hoje em dia, não se aluga se não tiver um fiador. No meu modo de ver, representa uma injustiça que o devedor possa ter preservado o bem de família e a fiança - que, na sua ratio histórica, era um contrato gratuito - possa sacrificar o patrimônio do devedor. Eu nunca consegui entender isso, máxime quando a fiança, nesses casos, não é uma fiança prestada pelo banco, é uma fiança *intuitu personae*, são pessoas que se prestam a ajudar as outras para que elas possam alugar um imóvel."(BRASIL, 2008)

Desse modo, referida decisão demonstra avanço na jurisprudência, que destaca uma perspectiva de ilegalidade e desproporcionalidade entre o fiador e o devedor principal. Nesse sentido, o voto da relatora no citado recurso é relevante, tendo sido seguido pelos demais ministros da Suprema Corte.

Destaca-se que a penhora do bem de família do fiador constitui desrespeito ao princípio da moradia, pois não há motivos para a contração do imóvel do fiador, se a lei protege o bem de família, considerando-o impenhorável. Contudo, considera-se desproporcional, admitir-se que a retirada desse tipo de garantia prejudica o direito de outro, pois em função do direito à moradia e do princípio da dignidade da pessoa humana foi instituído o bem de família para proteger uma necessidade vital do ser humano, que é o lar. Ademais, destaca-se que, apesar do bem de família ser considerado como tal mesmo que habite uma única pessoa, na maioria dos casos, esses lares se compõem de mais de uma pessoa, ou seja, o direito de moradia se estende a mais de um, em um mesmo local que fornece moradia.

Embora o fiador tenha liberdade para aceitar ou não fazer parte do contrato de fiança, há divergência quanto a se admitir que o bem de família do fiador seja penhorado por dívidas do afiançado, quando a legislação prevê a impenhorabilidade do bem de família. Sendo assim, a penhora nessa situação fere o princípio constitucional de direito de moradia, considerado direito indisponível, não devendo ser atingido por qualquer ato. Ademais, atinge o princípio constitucional de isonomia, pois, a Carta Magna estabelece o direito de igualdade perante todos, não devendo haver qualquer distinção entre eles.

Assim, quando a lei permite que o bem de família do fiador possa ser penhorado está tratando de forma desigual o locatário e o fiador, sendo que o locatário é tão devedor quanto o fiador é o garantidor da locação; porém a proteção do bem de família deve permanecer com a mesmas razões pelas quais se protege o bem de família do locatário. Ante ao exposto, pode-se considerar que a penhora do bem família do fiador no contrato de locação imobiliária desrespeita o princípio da morada e da isonomia.

Feitas essas considerações, passa-se à conclusão.

5 CONCLUSÃO

O objetivo geral desta monografia é analisar a (i)legalidade da penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação imobiliária.

Destacam-se, no segundo capítulo, os requisitos e formalidades para o contrato ser válido, de que maneira são interpretados, quais suas classificações e como são extintos. Além disso, destaca-se também a importância dos princípios contratuais, pois os seus efeitos não são somente no âmbito privado, mas sim perante toda sociedade. Por isso, a importância de seguir suas especificações; sendo assim, a validade do contrato está condicionada ao respeito aos princípios contratuais e constitucionais. Esses princípios enfatizam a presença dos princípios da dignidade da pessoa humana, isonomia, solidariedade e socialidade, determinando que na formação dos contratos atuais deve estar presente a função social dos mesmos para que haja uma relação justa e proporcional para ambas as partes. Desse modo, não basta respeitar o princípio da liberdade contratual se ele não estiver respeitando os limites da função social do contrato, sendo assim se o contrato não for justo e proporcional pode ser que ocorra a interferência do Estado em um contrato privado, e assim o interesse social deve prevalecer. Sendo assim, o contrato para ser válido e produzir efeitos perante a sociedade, tem que estar de acordo com todos os requisitos. Ressalta-se a importância da interpretação dos contratos pois é o que indica o que de fato era a intenção das partes naquele tipo de contrato, conforme o art. 112 do Código Civil: “nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem” (BRASIL, 2002).

O capítulo terceiro traz as especificações e os aspectos do contrato de locação. No contrato de locação o objeto sempre será um bem infungível, que não pode ser substituído por outro mesmo que idêntico. Esse contrato é utilizado temporariamente por tempo determinado ou indeterminado mediante a uma contraprestação. A locação possui regulamentação própria na chamada lei do inquilinato (lei 8.245/91), que surgiu com o intuito de fornecer segurança jurídica aos contratantes. Esta lei regulamenta a locação de imóveis urbanos, de locação residencial ou não residencial e locação para temporada, bem como regula a relação entre locador e locatário e quais são seus direitos e deveres. O Código Civil também estabelece que as ações feitas pelo locador e locatário devem estar fundamentados nos princípios da boa-fé e função social do contrato.

Ainda, evidencia-se a forma de extinção do contrato de locação, o que pode ocorrer por: resolução contratual ou inadimplência do locatário, venda, ruína do imóvel, falta de cumprimento das cláusulas contratuais, desistência do locatário e, até mesmo, por mutuo acordo, assim como a morte de uma das partes. Nesse caso, ocorrerá a extinção se não existir legitimados que possuem o direito de sub-rogação contratual, tanto na locação residencial como locação não residencial. É visto também que a inadimplência do locatário gera a ação de despejo como também a cobrança da garantia locatícia, que pode ser: caução, seguro fiança, cessão de fiduciária de quotas de fundo de investimento ou fiança. Ressalta-se também que essas garantias prestadas são contratos acessórios, portanto depende do principal (contrato de locação) para existir. As garantias estabelecidas estão elencadas no art. 37 da lei 8.245/91, e são consideradas um rol taxativo; ressalta-se também que o contrato pode existir sem qualquer garantia locatícia ou com apenas um tipo de garantia. É observado, ainda, que a fiança é uma das garantias mais utilizadas em nosso ordenamento jurídico por ser considerada uma garantia sem oneração.

Na última parte desse trabalho contempla-se a análise do caráter acessório da fiança e que apesar de possuir tal caráter traz mais garantias que o contrato principal, pois o fiador responderá com seu patrimônio, incluindo-se o bem de família, o que não ocorre em relação à penhora de bens do locatário. No entanto, observou-se que o bem de família é algo concedido em virtude do direito de moradia, pois a moradia é para a entidade familiar uma necessidade vital, dando sentido ao princípio da dignidade da pessoa humana, uma vez que ela é um dos requisitos básicos para se ter uma vida digna, por isso a importância da proteção da moradia que consequentemente consagra o bem de família.

Nesse sentido, a Constituição Federal garante igualdade a todos perante a lei, e o direito de moradia é um direito indisponível. Contudo, essa garantia não é aplicada ao fiador, como também não se aplica o direito de isonomia, pois ao se permitir a penhora do bem de família do fiador retira-se o seu direito de moradia. Nesse sentido, há entendimentos controversos na doutrina e na jurisprudência. Alguns doutrinadores e tribunais são favoráveis à penhora do bem de família do fiador, no contrato de locação, baseando-se no inciso VII do art. 3º da Lei 8.009/90; entendendo que, o fiador tem liberdade de contratar e penhorar o seu bem de família. Já, outros são contrários, acreditando que essa situação fere o direito de isonomia; entendendo que o não reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação gera desproporcionalidade entre o fiador e o locatário,

constituindo-se desrespeito ao princípio da moradia e da isonomia, considerando uma ilegalidade o inciso VII, do art. 3º da lei 8.009/90.

REFERÊNCIAS

- AMORIM, José Roberto Neves; ALMEIDA JUNIOR, Fernando Frederico; TEBALDI, Juliana Zacarias Fabre. **Direito civil: família e sucessões**. São Paulo. 2012.
- ANDRADE, Carolinade Oliveira. **Princípios contratuais clássicos e a visão moderna dos contratos**. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/69941/principios-contratuais-classicos-e-a-visao-moderna-dos-contratos>. Acesso em: 29 de fev. 2020.
- ANDRADE, Renato Campos. **Contrato de fiança: garantia acessória e subsidiária**. 2016. Disponível em: <https://domtotal.com/noticia/1028868/2016/09/contrato-de-fianca-garantia-acessoria-e-subsidiaria/>. Acesso em: 19 de abr. de 2020.
- ANTUNES, Felipe. **Os riscos e garantias do fiador nos contratos de locação**. 2015. Disponível em: <https://antunesf.jusbrasil.com.br/noticias/162576824/os-riscos-e-garantias-do-fiador-nos-contratos-de-locacao>. Acesso em: 22 de mar. 2020.
- BADARÓ, João. **Como funciona o seguro fiança no contrato de aluguel ?**. 2016. Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/blog/dicas-aluguel/como-funciona-o-seguro-fianca-no-contrato-de-aluguel/>. Acesso em: 28 de mar. de 2020.
- BASTOS, Athena. **Penhora dos bens: tudo sobre a garantia da execução no Novo CPC**. 2019. Disponível em: <https://blog.sajadv.com.br/penhora/>. Acesso em: 24 de abr. 2020.
- BOËCHAT, Sylvie. **As vantagens do contrato de alienação fiduciária frente ao compromisso de compra e venda para o vendedor e/ou agente financeiro**. 2013. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/192410/as-vantagens-do-contrato-de-alienacao-fiduciaria-frente-ao-compromisso-de-compra-e-venda-para-o-vendedor-e-ou-agente-financeiro>. Acesso em: 06 de mar. 2020.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: DF. Presidência da República. [2018]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em 24 de mar. 2019.
- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília: DF. Presidência da República. [2019]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em 05 de abr. 2019.
- BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília: DF. Presidência da República. [2019]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8009.htm. Acesso em 05 de abr. 2019.
- BRASIL. **Lei nº 8.078**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília: DF. Presidência da República. [2017]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm. Acesso em 11 de mar. 2020.
- BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília: DF. Presidência da República. [2012]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 16 de mar. 2020
- BRASIL. **Súmula 214**. 1998. Brasília: DF. Presidência da República. Disponível em: http://www.stj.jus.br/docs_internet/SumulasSTJ.pdf. Acesso em 13 de mar. 2020.
- BRASIL. **Súmula 332**. 2008. Brasília: DF. Presidência da República. Disponível em:

http://www.stj.jus.br/docs_internet/SumulasSTJ.pdf. Acesso em: 19 de abr. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 407688**. Tribunal Pleno. Ementa: fiador. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. Constitucionalidade do art.3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91. Recurso extraordinário desprovido. Votos vencidos. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República. Relator Min. Cezar Peluso. 08 de fevereiro de 2006. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=2174853>. Acesso em 05 de abr. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 605709**. 1ª turma. Ementa recurso extraordinário manejado contra acórdão publicado em 31.8.2005. Insubmissão à sistemática da repercussão geral. Premissas distintas das verificadas em precedentes desta suprema corte, que abordaram garantia fidejussória em locação residencial. Caso concreto que envolve dívida decorrente de contrato de locação de imóvel comercial. Penhora de bem de família do fiador. Incompatibilidade com o direito à moradia e com o princípio da isonomia. Relator Min. Dias Toffoli. 12 de junho de 2018. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=3793360>. Acesso em 05 de abr. 2019.

BRITO, Vanessa Santos. **Interpretação dos contratos**. 2017. Disponível em: <https://vanessinhateinha.jusbrasil.com.br/artigos/454962069/interpretacao-dos-contratos>. Acesso em: 05 de mar. 2020.

CARDOSO, Deisi; LAPAZINI, Gabrieli. **Outorga uxória na união estável: aval fiança**. 2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-160/outorga-uxoria-na-uniao-estavel-aval-e-fianca/>. Acesso em: 15 de mai. 2020.

CARLOS, Robson. **Dos prazos e da extinção dos contratos de locação**. 2015. Disponível em: <https://apartamentonaplanta.comunidades.net/>. Acesso em: 21 de mar. 2020.

COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. v. 5. p. 18. 2010.

COSTA, Maria Amélia. **Direito á moradia na Constituição da República - considerações a respeito de sua positivação e fundamentação**. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=58d2d622ed4026ca>. Acesso em: 01 de mai. 2020.

COUTO, Rafael. **Do princípio da isonomia e da igualdade**. 2016. Disponível em: <https://rafaghovatto.jusbrasil.com.br/artigos/325917477/do-principio-da-isonomia-e-da-igualdade>. Acesso em: 04 de mai. 2020.

CREDPAGO. **Você sabe como conseguir um fiador para aluguel? Veja como é possível!**. 2019. Disponível em: avoncomigo.avon.com.br/widget/avonwg2/#/login?CURR_URL=%20FREPSuite%20FloginMain.page&langCd=pt_BR. Acesso em: 19 de abr. 2020.

CURVELO, Hercílio Denisson Alves. **As limitações da autonomia da vontade nas relações contratuais**. 2012. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/31352/as-limitacoes-da-autonomia-da-vontade-nas-relacoes-contratuais>. Acesso em: 28 de mar. 2020.

- DAMIÃO, Angela Aparecida. **Contrato de fiança**. 2016. Disponível em: <https://angelabodana.jusbrasil.com.br/artigos/315996040/contrato-de-fianca>. Acesso em 19 de abr. 2020.
- DAMIAN, Terezinha. **Direito de empresa: fundamentos jurídicos para estudantes, administradores, advogados, contadores e empresários**. Jundiaí: Paco Editorial, 2015.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. São Paulo: Saraiva. 2005.
- DINIZ, Maria Helena. **Dicionário Jurídico**. Vol. 2. 5. Ed. São Paulo. 2001.
- DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 10ª edição. São Paulo: Saraiva, 2009.
- DIREITOFAMILIAR. **Você sabe o que é bem de família**. 2016. Disponível em: <https://direitofamiliar.jusbrasil.com.br/artigos/413451617/voce-sabe-o-que-e-bem-de-familia>. Acesso em: 26 de abr. 2020.
- DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso Moderno de direito civil: Contratos e responsabilidade**. Vol. 1. Ed. 3. São Paulo. 2006.
- DUARTE, Guido Arrien. **O contrato de fiança na jurisprudência do STJ**. 2014. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/41350/o-contrato-de-fianca-na-jurisprudencia-do-stj>. Acesso em 19 de abr. de 2020.
- DUARTE, Hugo Garcez. **Dignidade da pessoa humana e direito à moradia: reflexões frente ao conceito de Estado Democrático de Direito**. 2015. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/42532/dignidade-da-pessoa-humana-e-direito-a-moradia-reflexoes-frente-ao-conceito-de-estado-democratico-de-direito>. Acesso em: 01 mai. 2020.
- FERREIRA, Daniel; GUÉRIOS, Patria Borges. **"Função social" e equilíbrio econômico-financeiro dos contratos, privados e administrativos**. 2011. Disponível em: <https://egov.ufsc.br/portal/conteudo/fun%C3%A7%C3%A3o-social-e-equil%C3%ADbrio-econ%C3%B4mico-financeiro-dos-contratos-privados-e-administrativos>. Acesso em: 02 de mar. 2020.
- FRANZ, Laura Carodani. **Revisão dos contratos**. São Paulo: Saraiva, 2007.
- FRANZONI, Advogados. **Contratos empresariais: Principais tipos**. Franzoni Advogados. 2017. Disponível em: <http://franzoni.adv.br/contratos-empresariais-principais-tipos/>. Acesso em: 06 de mar. 2020.
- FISCAL, Studio. **Arrendamento Mercantil - O que é ?**. 2015. Disponível em: <https://studiofiscal.jusbrasil.com.br/artigos/162652034/arrendamento-mercantil-o-que-e>. Acesso em 07 de mar. 2020.
- FREITAS, Hélder. **Direitos Sociais: direito à moradia**. 2014. Disponível em: <https://helberfreitas.jusbrasil.com.br/artigos/145423551/direitos-sociais-direito-a-moradia>. Acesso em: 01 mai. 2020.
- FREITAS, Mônica Balzanello. **Tipos de contrato de locação: Tipos de extinção dos contratos de locação e os respectivos aspectos legais que envolvem o tema**. Jusbrasil. 2015. Disponível em: <https://monicabfreitas.jusbrasil.com.br/artigos/234332291/tipos-de-contrato-de-locacao>. Acesso em: 13 de mar. de 2020.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito Civil**, volume único. 1. Ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA, Rodolfo. **Novo curso de direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2005.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA, Rodolfo. **Novo curso de direito Civil : Direito de família**. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2012.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA, Rodolfo. **Novo curso de direito Civil : Parte geral**. 14. Ed. São Paulo: Atlas, 2012.
- GAVIÃO, Alexandre. **A função social do contrato e a sua significativa influência na teoria geral das obrigações**. Revista da EMERJ, Rio de Janeiro, v. 10, n. 38, p. 169-179, 2007. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/53988>. Acesso em 05 de abr. 2019.
- GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. Ed. São Paulo:Atlas, 2002.
- GOMES, Orlando. **Contratos**. 7. Ed. Forense. Rio de Janeiro, 1979.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das obrigações: Parte especial contratos**. 13. Ed. São Paulo, 2011.
- GONÇALVES, Myllena. **Quais as consequências da morte do locador ou locatário na locação residencial**. 2018. Google. Disponível em: <https://myllena.jusbrasil.com.br/artigos/648762192/quais-as-consequencias-da-morte-do-locador-ou-locatario-na-locacao-residencial>. Acesso em: 27 de mar. 2020.
- HERTEL, Daniel Roberto. **Reflexos do princípio da isonomia no direito processual**. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7112/reflexos-do-principio-da-isonomia-no-direito-processual>. Acesso em: 04 de mai. 2020.
- INGAIA. **Rescisão de contrato de locação: entenda o que é preciso saber**. Disponível em: <https://www.ingaia.com.br/rescisao-do-contrato-de-locacao-saiba-o-que-e-saber/>. Acesso em: 21 de mar. 2020.
- LABAKI, Igor. **Lei de locações**. 2015. Disponível em: <https://igorlabaki.jusbrasil.com.br/artigos/255392688/lei-de-locacoes>. Acesso em: 19 de mar. 2020.
- LEMBO, Claudio. **A pessoa seus direitos**. Barueri, SP: Manole, 2007.
- LEONEL, Vilson; MARCOMIM, Ivana. **Projetos de pesquisa social**. Palhoça, 2015.
- MARTINS, Fran. **Contratos e obrigações Comerciais**. 15. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2001.
- MELLO, Cleyson de Moraes. **Locação e despejo: Comentários à lei 8.245/91 com alterações da lei 12.744/12 Jurisprudências, legislação e Súmulas**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2013.
- MOTTA, Alexandre de Medeiros et al. **Universidade e ciência**. Palhoça: Unisul Virtual, 2013.
- NEVES, Thiago Ferreira Cardos. **O princípio da função social dos contratos nos 15 anos de vigência do código civil: análise crítica de sua aplicação pela doutrina e jurisprudência**. V. 3, n. 2. Edição Ordinária. Academia Brasileira de direito civil. 2018.
- OLIVEIRA, João Daniel Correa. **Inviabilidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação ante direito civil constitucional**. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/76931/inviabilidade-da-penhora-do-bem-de-familia-do-fiador-de-contrato-de-locacao-ante-o-direito-civil-constitucional>. Acesso em: 26 de abr. 2020.

- PANSIERI, Flávio. **Constituição e estado social**: os obstáculos à concretização da Constituição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.
- PELEGRINI, Carla Liliane Waldow. **Considerações a respeito do princípio da dignidade da pessoa humana**. Revista BoniJuris. Vol. 16, n. 485, Curitiba. 2004.
- PEREIRA, Esther Seraphim. **Princípios do direito contratual**. 2016. Disponível em: <https://estherpereira.jusbrasil.com.br/artigos/338923793/principios-do-direito-contratual>. Acesso em: 21 de fev. 2020.
- PEREIRA, Tania. **Contrato de fiança**. 2016. Disponível em: <https://riotap7.jusbrasil.com.br/artigos/366077133/contrato-de-fianca>. Acesso em: 29 de abr. 2019.
- PINHEIRO, Gabriela Rocha; GARCIA, Wander. **Manual completo de direito civil**. Volume único. São Paulo. 2014.
- RIBEIRO, Arnaldo de Souza. **Cessão Fiduciária de cotas de fundo de investimento**. 2015. Disponível em: <https://www.recantodasletras.com.br/textosjuridicos/5159964>. Acesso em: 28 de mar. 2020.
- RODRIGUES, Ricardo Araújo de Deus. **Interpretação dos contratos**. 1999. Disponível em: https://www.conjur.com.br/1999-jul-19/algumas_consideracoes_tema?pagina=2. Acesso em: 05 de mar. 2020.
- RODRIGUES, Yuri Vallens Veloso. **Distrato do contrato de trabalhos**. 2020. Disponível em: Jusbrasil <https://sevilhacontabilidadegoiania.jusbrasil.com.br/artigos/790070447/distrato-do-contrato-de-trabalho?ref=serp>. Acesso em: 03 de mar. 2020.
- SAMAIODEVIVO, Giulia. **Dos princípios contratuais clássicos aos modernos**. 2015. Disponível em: <https://giuliadevivo.jusbrasil.com.br/artigos/228074334/dos-principios-contratuais-classicos-aos-modernos>. Acesso em 21 de fev. 2020.
- SANTIAGO, Emerson. **Fiança**. 2020. Disponível em: <https://www.infoescola.com/direito/fianca/>. Acesso em: 19 de mar. 2020.
- SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à Moradia e de Habitação**: Análise Comparativa e suas Implicações Teóricas e Práticas com os Direitos da Personalidade. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.
- SOUZA, Tatiana. **Locação**. 2015. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/36151/locacao>. Acesso em: 15 de mar. 2020.
- TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2009-2010. v.3.
- TEIZEN, Thaís. Âmbito Jurídico. **Princípio da socialidade**: a responsabilidade social em face dos direitos difusos e coletivos. 2014. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-ambiental/principio-da-socialidade-a-responsabilidade-social-em-face-dos-direitos-difusos-e-coletivos/>. Acesso em 28 de fev. 2020.
- THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- TRILHANTE. **Contrato de Locação**: Conceito, Espécies e Classificação. Disponível em: <https://www.trilhante.com.br/curso/contrato-de-locacao/aula/contrato-de-locacao-conceito-especies-e-classificacao-2>. Acesso em 22 de mar. 2020.