



FUNDAÇÃO CARMELITANA MÁRIO PALMÉRIO - FUCAMP  
FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS - FACIUS  
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

**TATIANA COSTA RABELO DE MORAES**

**A NULIDADE DA CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NOS CONTRATOS  
DE EMPRÉSTIMO BANCÁRIO ENVOLVENDO IMÓVEL RESIDENCIAL DA  
FAMÍLIA NO DIREITO BRASILEIRO**

Monte Carmelo-MG  
2018

**TATIANA COSTA RABELO DE MORAES**

**A NULIDADE DA CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NOS CONTRATOS  
DE EMPRÉSTIMO BANCÁRIO ENVOLVENDO IMÓVEL RESIDENCIAL DA  
FAMÍLIA NO DIREITO BRASILEIRO**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido à Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Fucamp - Fundação Carmelitana Mário Palmério, como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito.

---

Orientador: Prof. Tiago Nunes da Silva.

Monte Carmelo-MG  
2018

## AGRADECIMENTOS

Este é um momento muito importante para mim. Hoje entrego minha monografia e inicio uma nova etapa da minha vida.

Sou muito grata ao meu amado Deus, por este presente maravilhoso que é a vida e também pelas pessoas que o Senhor colocou no meu caminho. Cada uma delas, ao seu modo e a seu tempo, me fizeram chegar onde eu cheguei, e me fizeram ser quem sou. A ELE devo minha gratidão.

Agradeço especialmente ao meu esposo Márcio que foi meu grande incentivador, esteve ao meu lado, me dando força, ânimo e segurança para não desistir, abdicando de tempo e projetos pessoais para que eu tivesse a oportunidade de estudar e de ter uma boa formação profissional.

Aos meus filhos Victor, Arthur e Lara, meus tesouros, agradeço por terem me compreendido nos momentos que almejavam minha presença e não a tinham, me deram palavras de incentivo, de carinho, sempre acreditando em mim, mesmo quando eu mesma achava difícil acreditar.

Aos professores minha gratidão, pela paciência e compreensão a mim dedicada. Ao meu orientador e amigo Tiago Nunes, não tenho palavras para agradecer tamanho carinho, compreensão e atenção que sempre me proporcionou, não apenas na minha orientação mas ao longo de todos estes anos na faculdade, me ouvindo e aconselhando. Ao professor Geilson, que me ensinou o “bê-á-bá” para a construção deste trabalho, sempre com palavras de apoio e conhecimentos.

Aos meus pais, agradeço pela vida que me deram, pelo incentivo e apoio dedicados a mim todos estes anos da trajetória universitária. A minha mãe, que hoje não pode estar ao meu lado para compartilhar comigo deste momento, eu dedico minha vitória. Foi por pensar em sua alegria ao me ver formando, mesmo que lá do céu, que adquiri forças para prosseguir. Nos momentos que pensei em desistir foi por Ela que segui em frente, e hoje agradeço, pois por compartilhar deste teu sonho é que realizei o meu.

À minha família, de modo especial ao meu irmão Pablo, meu amigo, incentivador, aquele que está sempre presente em minha vida, nunca vou esquecer tudo que fizeram por mim, a força que incutiram no meu pensamento para não desistir e o conforto de saber que nunca estarei só e serei sempre capaz de tudo por maiores que sejam as dificuldades.

Talvez não existam palavras suficientes e significativas que me permitam agradecer a vocês com justiça, com o devido merecimento. São tantos obrigados, que aqui não caberia quase nada. Recebam minha gratidão.

## RESUMO

A presente pesquisa versou sobre contrato de mútuo celebrado entre Instituição Financeira e particular, com alienação fiduciária em garantia de bem imóvel da família. Por conseguinte, foi analisada a legalidade da alienação fiduciária em que o devedor aliena a única residência da família em garantia de um determinado empréstimo, frente à proteção constitucional do direito à moradia e a proteção legal do bem de família, instituída pela Lei nº. 8.009/1990. Assim, o presente trabalho propôs a analisar a nulidade da cláusula de alienação fiduciária do bem imóvel de família, em garantia, nos contratos de mútuo bancário, por violar expressa previsão legal. Nesse contexto, delimitou como objeto de pesquisa, a impenhorabilidade do bem imóvel de família como proteção irrenunciável. A pesquisa teve como justificativa a relevância do tema, pelo seu propósito de sopesar de um lado, o direito à moradia e, de outro, o direito do credor à satisfação do crédito, sem que isso venha ferir disposição expressa em lei. Dessa maneira, a pesquisa se mostrou relevante para a ciência, por demonstrar a possibilidade de compreender os limites impostos ao credor, na busca da recuperação de seu crédito. Para desenvolvimento da pesquisa, utilizou-se como metodologia, o tipo de pesquisa bibliográfico, enquanto método dedutivo, com cunho qualitativo. O propósito não foi contabilizar quantidades como resultado, mas sim, compreender profundamente o objeto a ser apreciado.

**Palavras – Chaves:** Alienação Fiduciária de Bem Imóvel. Bem de Família. Contrato de Mútuo Bancário. Direito Constitucional de Moradia. Irrenunciabilidade.

## ABSTRACT

The present research was about a loan agreement entered into between Financial Institution and private, with fiduciary alienation in guarantee of family property. Accordingly, the legality of the fiduciary alienation in which the debtor disposes of the family's only residence as collateral for a particular loan, in view of the constitutional protection of the right to housing and the legal protection of the family property, established by Law no. 8,009 / 1990. Thus, the present work proposed to analyze the nullity of the clause of fiduciary alienation of the property of family, in guarantee, in the bank loan contracts, for violating express legal provision. In this context, delimited as an object of research, the impen - ability of the property of family property as an inalienable protection. The research had as justification the relevance of the subject, for its purpose of weighing on one hand, the right to housing and, on the other, the right of the creditor to the satisfaction of the credit, without this hurting a provision expressed in law. In this way, the research proved relevant to science, by demonstrating the possibility of understanding the limits imposed on the creditor, in the search for recovery of their credit. For the development of the research, the type of bibliographic research, as a deductive method, with a qualitative character was used as methodology. The purpose was not to count quantities as a result, but rather to deeply understand the object to be appreciated.

**Key words:** Fiduciary Alienation of immovable property. Family fun. Contract of Banking Mutual. Constitutional Housing Law. Irrenunciabilidad.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	7
<b>2 O BEM DE FAMÍLIA NO DIREITO BRASILEIRO</b> .....	10
<b>2.1 Origem histórica do bem de família</b> .....	10
<b>2.2 Espécies de bem de família no Direito Brasileiro</b> .....	13
<b>2.3 A proteção legal do bem de família assegurada pela Lei nº. 8.009 de 1990</b> .....	17
<b>3 DO INSTITUTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO DIREITO BRASILEIRO</b> .....	23
<b>3.1 Conceito e natureza jurídica do instituto da alienação fiduciária</b> .....	25
<b>3.2 Do contrato de mútuo com cláusula de alienação fiduciária</b> .....	26
<b>3.3 Da cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel e a Lei nº. 9.514/1997</b> .....	29
<b>4 A PROTEÇÃO LEGAL DO BEM DE FAMÍLIA INSTITUIDA PELA LEI Nº. 8.009/1990 VERSUS ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO</b> .....	35
<b>4.1 A proteção do bem de família como corolário da dignidade da pessoa humana</b> .....	35
<b>4.2 Da irrenunciabilidade da proteção legal conferida ao bem de família pela Lei nº. 8.009/90</b> .....	39
<b>4.3 Da nulidade da alienação fiduciária de bem de família nos contratos de financiamentos</b> .....	44
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	49
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	51

## 1 INTRODUÇÃO

O tema da presente pesquisa relata sobre contrato de mútuo bancário celebrado entre Instituição Financeira e particular, com alienação fiduciária em garantia de bem imóvel da família. Por conseguinte, será analisada a legalidade da alienação fiduciária em que o devedor aliena a única residência da família em garantia de um determinado empréstimo, frente à proteção constitucional do direito à moradia, instituída pela Lei nº. 8.009/1990.

O presente trabalho propõe analisar a nulidade da cláusula de alienação fiduciária do bem imóvel de família, em garantia, nos contratos de empréstimos bancário, por violar expressa previsão legal. Nesse contexto, será objeto da pesquisa a impenhorabilidade do bem imóvel de família como proteção irrenunciável.

Como problema, eis o seguinte questionamento: Por que deve ser considerada nula a cláusula de alienação fiduciária em que o devedor aliena fiduciariamente seu único imóvel residencial em contrato de mútuo?

O direito à moradia trata-se de um direito social e fundamental de segunda dimensão, e essencial para existência digna de qualquer cidadão. Sendo assim, o legislador entendeu pela necessidade de proteção legal, tendo em vista sua importância para assegurar a dignidade da pessoa humana.

Nesse sentido, busca-se dar proteção legal a residência da família de toda e qualquer dívida que não consta nas exceções de impenhorabilidade, a fim de evitar que a família, nos casos de inadimplemento de obrigações contraídas, venha perder sua única moradia.

Todavia, a Lei nº. 9.514/1997 com o objetivo de resguardar o direito patrimonial das Instituições Financeiras dispõem acerca de modalidades de garantia, a ser exercida pelo credor, a fim de garantir o fiel cumprimento das obrigações pactuadas.

Assim, justifica-se a pesquisa pelo seu propósito de sopesar de um lado, o direito à moradia e, de outro, o direito do credor à satisfação do crédito, sem que isso venha ferir disposição expressa em lei. Dessa maneira, a pesquisa será relevante para a ciência, por mostrar a possibilidade de compreender os limites impostos ao credor na busca de satisfazer seu crédito.

Portanto, a relevância social e jurídica da pesquisa está voltada à compreensão da amplitude da proteção ao bem de família e sua irrenunciabilidade por parte dos entes familiares.



O enfoque da pesquisa é estudar a proteção legal do bem imóvel de família, sua irrenunciabilidade e a nulidade de cláusula contratual que dispõe em alienação fiduciária, imóvel protegido legalmente como bem de família.

Para desenvolvimento da presente pesquisa, utilizar-se-á a doutrina contida na obra de Maria Berenice Dias (Manual de Direito das Famílias), Custódio Clementino de Souza Pinto (Bem de Família) e João Batista Torres de Albuquerque (Da Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Imóveis).

Nessa senda, o presente trabalho abordará no primeiro capítulo o bem de família no direito brasileiro, sua origem histórica, espécies de bem de família e a proteção legal conferida ao bem de família pela Lei nº. 8.009/90.

No segundo capítulo, serão abordados a alienação fiduciária em garantia no Direito brasileiro, conceito e natureza jurídica do instituto, contrato de mútuo com cláusula de alienação fiduciária e a Lei nº 9.514/97.

No terceiro e último capítulo, será estudada a proteção legal do bem de família versus a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel nos contratos de mútuo bancário, a proteção do bem de família como corolário da dignidade da pessoa humana, a irrenunciabilidade da proteção legal conferida pela Lei nº. 8.009/90 e, por fim, a nulidade da alienação fiduciária do bem de família nos contratos de mútuo bancário.

Para tanto, será utilizada como metodologia o tipo de pesquisa bibliográfico, por meio de consulta em livros, artigos e periódicos, disponíveis na internet para compreensão do assunto a ser estudado. Sendo a pesquisa de cunho qualitativo, buscar-se-ão dados acerca da impenhorabilidade do bem imóvel de família como proteção irrenunciável; e sendo, também, de cunho exploratório, dará a possibilidade ao pesquisador de expressar livremente sobre o assunto pesquisado. O propósito não será contabilizar quantidades como resultado, mas sim, compreender profundamente o objeto a ser apreciado.

O método de abordagem a ser utilizado na realização da pesquisa bibliográfica e documental será o dedutivo; assim, assumir-se-á como ponto de partida, sendo a premissa maior, a proteção do bem de família, passando por outra menor, a renúncia à mesma, a fim de chegar a uma conclusão particular sobre a alienação fiduciária do imóvel de família.

A coleta de dados será realizada por meio de materiais bibliográficos e documentais, relacionado ao tema, tais como livros, periódicos e artigos científicos disponibilizados na internet, bem como, a Carta Política e leis infraconstitucionais sobre o tema em apreço.

Dessa forma, a pesquisa bibliográfica, pelo método dedutivo, será executada com procedimento técnico de análise textual, buscando conhecer o pensamento dos autores a ser estudados; análise temática, com o objetivo de conhecer profundamente as fontes a ser analisadas, bem como uma análise interpretativa, para tomar uma posição própria sobre o assunto a ser pesquisado.

Enfim, o presente trabalho se dedicará à análise da nulidade da cláusula de alienação fiduciária do bem de família, oferecido pelo devedor nos contratos de mútuo bancário, ante a impossibilidade de renúncia à proteção legal, conferida pela Lei nº. 8.009/90 ao imóvel residencial da família.

## 2. O BEM DE FAMÍLIA NO DIREITO BRASILEIRO

O bem de família no Direito Brasileiro teve início no Código Civil de 1916, nos artigos 70 a 73<sup>1</sup>, como o objetivo de proteger de penhora o imóvel da família. Porém, esse bem de família não era estendido a todos os imóveis, mas tão somente aqueles em que as famílias elegiam como tal, efetuando o respectivo registro em Cartório. Atualmente encontra regulamentado pela Lei nº. 8.009/90.

Neste Contexto, serão abordados neste capítulo a origem histórica do bem de família, espécie de bem de família, bem como a proteção legal conferida ao bem de família, proteção essa que se encontra regulamentada na Lei nº. 8.009/90.

### 2.1 Origem histórica do bem de família

O bem de família surgiu por volta do século XIX entre os norte-americanos, especialmente no Estado de Texa, e representava uma porção de terra de propriedade do chefe da família, cujo o bem não respondia por débitos de qualquer natureza, contraídos após a aquisição do imóvel.

O tratamento jurídico específico do instituto do bem de família, conforme declara Duarte (2014, p. 2), surgiu na República do Texas no século XIX, a partir da edição do *Homestead Exemption*. Com o final da colonização inglesa, os bancos europeus se fixaram nos Estados Unidos, enxergando ali um grande potencial de desenvolvimento e a possibilidade de maiores lucros. Tudo isso, gerou uma enorme facilidade de crédito, sem exigência de garantias para assegurar o cumprimento dessas obrigações.

---

<sup>1</sup> Art. 70. É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicilio desta, com a clausula de ficar isento de execução por dividas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio.

Parágrafo único. Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade.

Art. 71. Para o exercício desse direito é necessário que os instituidores no ato da instituição não tenham dívidas, cujo pagamento possa por ele ser prejudicado.

Parágrafo único. A isenção se refere a dividas posteriores ao ato, e não ás anteriores, se verificar que a solução destas se tornou inexecúvel em virtude de ato da instituição.

Art. 72. O prédio, nas condições acima ditas, não poderá ter outro destino, ou ser alienado, sem o consentimento dos interessados e dos seus representantes legais.

Art. 73. A instituição deverá constar de instrumento público inscrito no registro de imóveis e publicado na imprensa e, na falta desta, na da capital do Estado.

A facilidade de crédito, segundo Duarte (2014, p. 2) contribuiu para a ilusão do lucro fácil, levando os americanos a abusarem dos empréstimos, desencadeando uma desenfreada atividade especulativa. Essa exagerada especulação gerou endividamento dos americanos, conseqüentemente, uma enorme crise financeira se instalou entre os anos de 1837 a 1839, acarretando o fechamento várias instituições bancárias à época, tudo em um período de três anos.

A crise financeira acarretada pela facilidade de crédito atingiu, conforme dispõe Duarte (2014, p. 2), não só banqueiros imprudentes, mas, principalmente os devedores que sofreram penhoras de seus bens, ensejando execuções em suas terras, animais e instrumentos agrícolas, tornando as famílias texanas ameaçadas pela miséria.

Devido à crise de 1839, Pereira (2013, p. 669) comenta que foi necessária a intervenção do Estado para proteger as famílias do desabrigo, para tanto, o Estado do Texas promulgou a lei relativa ao instituto em 1839, assegurando a isenção de penhora à pequena propriedade, sob a condição de sua destinação à residência do devedor.

Assim, explicita Pereira (2013, p. 669) que a Lei Federal de 1862 tratou da matéria, inicialmente, como a concessão gratuita de terras, isentando-as de penhoras e de execução por dívidas anteriores a sua concessão. Posteriormente, outros Estados daquela Federação adotaram a norma, implantando-se no território americano o instituto do *homestead*.

Nestes termos, nota-se que o *Homestead*, ou seja, proteção legal conferida aos imóveis de família teve finalidade social, pois foi criado com intuito garantir o mínimo necessário à dignidade da pessoa humana, protegendo à família do desabrigo, impedindo a sucumbência da entidade familiar em face do domínio econômico por parte dos credores.

Posteriormente, Duarte (2014, p. 3) elucida que, com a junção do Texas ao território dos Estados Unidos da América, o instituto do bem de família se espalhou para os demais Estados, sendo adotado por todas as legislações do mundo ocidental, inclusive a do Brasil.

No Direito Brasileiro, conforme assevera Gonçalves (2013, p. 584), o instituto do bem de família voluntário foi introduzido pelo Código Civil de 1916, que trouxe nos artigos 70 a 732 no livro II sua regulamentação. O Decreto-Lei nº. 3.200 de 1941 veio a

---

2 Art. 70. É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicilio desta, com a clausula de ficar isento de execução por dividas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio.

Parágrafo único. Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade.

Art. 71. Para o exercício desse direito é necessário que os instituidores no ato da instituição não tenham dívidas, cujo pagamento possa por ele ser prejudicado.

Parágrafo único. A isenção se refere a dividas posteriores ao ato, e não ás anteriores, se verificar que a solução destas se tornou inexequível em virtude de ato da instituição.

complementar o Código Civil de 1916, disciplinando o modo de instituição e de extinção do bem de família, valores máximos dos imóveis, mas, essa limitação foi afastada pela Lei nº. 6.742 de 1979.

No mais, comenta Gonçalves (2013, p. 584) que outros diplomas legais também regulamentaram o instituto, tais como a Lei nº. 6.015/73, em seus artigos 260 a 265<sup>3</sup> e o Código de Processo Civil de 1973 em seu artigo 1.218, VI, dispondo o necessário para que houvesse maior segurança às famílias, em relação ao direito constitucional de moradia.

Todavia, apesar da proteção legal conferida aos imóveis, era necessário que a parte instituisse o imóvel residencial como bem de família, o que acabou por não proteger os imóveis dos menos favorecidos, já que esses sequer tinham conhecimento da possibilidade de instituição de bem de família.

Devido isso, essa proteção ainda se revelava insuficiente, pelo fato da necessidade de ser instituído voluntariamente por parte de seus membros para efetivação da proteção. Logo, parcela da população restava à margem da proteção legal, principalmente devido à falta de informação a respeito do instituto.

Ademais, segundo Duarte (2014, p. 3) a situação econômica do país à época era lastimável, havia uma grande crise econômica, o governo lançava planos econômicos, que, ao invés de diminuir os efeitos da crise, aprofundava ainda mais, arruinando a economia e levando consigo a maioria da população que não tinha como se defender.

Neste cenário, Duarte (2014, p. 2) aduz que foi editada em 8 de março de 1990, a Medida Provisória nº. 143, com o objetivo de regulamentar a impenhorabilidade do imóvel

Art. 72. O prédio, nas condições acima ditas, não poderá ter outro destino, ou ser alienado, sem o consentimento dos interessados e dos seus representantes legais.

Art. 73. A instituição deverá constar de instrumento público inscrito no registro de imóveis e publicado na imprensa e, na falta desta, na da capital do Estado.

<sup>3</sup> Art. 260. A instituição do bem de família far-se-á por escritura pública, declarando o instituidor que determinado prédio se destina a domicílio de sua família e ficará isento de execução por dívida. (Renumerado do art. 261, pela Lei nº 6.216, de 1975)

Art. 261. Para a inscrição do bem de família, o instituidor apresentará ao oficial do registro a escritura pública de instituição, para que mande publicá-la na imprensa local e, à falta, na da Capital do Estado ou do Território.

Art. 262. Se não ocorrer razão para dúvida, o oficial fará a publicação, em forma de edital, do qual constará: (Renumerado do art. 263, pela Lei nº 6.216, de 1975)

Art. 263. Findo o prazo do nº II do artigo anterior, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no livro nº 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita e restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição. Art. 264. Se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial, ao instituidor, cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de haver sido suspenso o registro, cancelando a prenotação. (Renumerado do art. 265, pela Lei nº 6.216, de 1975)

Art. 265. Quando o bem de família for instituído juntamente com a transmissão da propriedade (Decreto-Lei n. 3.200, de 19 de abril de 1941, art. 8º, § 5º), a inscrição far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula.

residencial do casal ou entidade familiar, bem como dos móveis quitados, colocando-os a salvo de execuções por dívidas, independente da vontade do seu titular.

O Congresso Nacional rapidamente converteu essa Medida Provisória em lei, promulgando no mesmo mês a Lei nº. 8.009/90. Assim, afirma Duarte (2014, p. 2) que a referida lei regulamentou o bem de família involuntário, independente de ato solene, que passou a ser denominado bem de família legal.

A partir daí, o ordenamento jurídico brasileiro passou a conter duas modalidades de bem de família: o bem de família convencional e o bem de família legal. Porém, o Código Civil de 2002 disciplinou apenas o bem de família convencional, inserindo-o adequadamente no livro do direito de família, e deixando a disciplina do bem de família legal a cargo da lei específica nº. 8.009/90.

Com promulgação do Código Civil de 2002 várias distorções foram corrigidas, tais como a possibilidade de se instituir bem de família por testamento, a extensão do direito a terceiros e a atribuição de legitimidade aos integrantes da entidade familiar, além de limitar o valor do bem, a um terço do patrimônio líquido dos instituidores.

Por conseguinte, diante de idas e vindas a legislação acabou por estabelecer no sistema jurídico pátrio duas modalidades de bem de família, permitindo à família a possibilidade de registrar um imóvel como bem de família, pondo-o a salvo de alienação a terceiro, bem como de penhora por dívidas, além de proteger de forma genérica todos os imóveis utilizados para fins de moradia como bem de família.

## **2.2. Espécies de bem de família no Direito Brasileiro**

O instituto do bem de família atualmente é classificado em duas grandes categorias: voluntário e o legal. O primeiro é decorrente da vontade dos interessados e encontra regredo no Código Civil de 2002.

Assim, se a família possui mais de um imóvel e deseja que algum deles seja instituído como bem de família, poderá se dirigir a um Cartório de Registro de Imóvel e instituir o mesmo como bem de família, desde que cumpra as exigências previstas em lei. Com isso, tal imóvel será impenhorável e inalienável, a menos que seja revogada essa garantia.

O bem de família convencional foi instituído pelo Código Civil de 1916, nos artigos 70 a 734, e pelo Código Civil de 2002, nos artigos 1.711 a 1.7225, sendo instituído por atitude voluntária dos proprietários, através de escritura pública ou testamento registrado.

Para que haja a instituição do bem de família voluntário é necessário estar presente os seguintes requisitos: bem de propriedade do instituidor; destinação específica para moradia da família e valor total do bem de até 1/3 do patrimônio líquido do instituidor.

Assim, ausente qualquer dos requisitos supra referidos, não há que se falar em constituição do bem de família, podendo o mesmo sofrer penhora ou ser alienado. Os requisitos encontram previstos nos artigos 1.711; 1.712 e 1.717 do Código Civil de 2002.

O bem de família voluntário apresenta duas características básicas, a impenhorabilidade e a inalienabilidade, o que significa dizer, que o bem de família não poderá ser alienado pelo instituidor ou por qualquer membro da família, a menos que haja sua extinção.

Já, no que concerne à impenhorabilidade, tal figura só é oponível às execuções de dívidas posteriores a sua instituição, desde que não sejam dívidas geradas pelo próprio bem, tais como tributos prediais ou mesmo despesas de condomínio, pois essas dívidas afastam a impenhorabilidade do imóvel. O bem de família poderá ser instituído por terceiro através de

---

4 Art. 70 do CC 1916. É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicilio desta, com a clausula de ficar isento de execução por dividas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio.

Parágrafo único. Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade.

Art. 71. Para o exercício desse direito é necessário que os instituidores no ato da instituição não tenham dívidas, cujo pagamento possa por ele ser prejudicado.

Parágrafo único. A isenção se refere a dividas posteriores ao ato, e não ás anteriores, se verificar que a solução destas se tornou inexequível em virtude de ato da instituição.

Art. 72. O prédio, nas condições acima ditas, não poderá ter outro destino, ou ser alienado, sem o consentimento dos interessados e dos seus representantes legais.

Art. 73. A instituição deverá constar de instrumento público inscrito no registro de imóveis e publicado na imprensa e, na falta desta, na da capital do Estado.

5 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.

Parágrafo único. O terceiro poderá igualmente instituir bem de família por testamento ou doação, dependendo a eficácia do ato da aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados ou da entidade familiar beneficiada.

Art. 1.712. O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicilio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família.

Art. 1.717. O prédio e os valores mobiliários, constituídos como bem da família, não podem ter destino diverso do previsto no art. 1.712 ou serem alienados sem o consentimento dos interessados e seus representantes legais, ouvido o Ministério Público.

testamento ou doação, desde que haja anuência de ambos os cônjuges beneficiados ou da entidade familiar.

Nestes termos, Pinto (2016, p. 4) aponta que o bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural com todos seus acessórios, destinando-se em ambos os casos, a domicílio familiar, e poderá abranger também valores mobiliários, desde que a renda seja aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família. Todavia, os valores mobiliários não poderão exceder o valor do imóvel, instituído como bem de família à época de sua instituição.

Logo, o bem de família voluntário é isento de execuções por dívidas posteriores a sua instituição, salvos as dívidas provenientes de tributos prediais ou despesas de condomínio. Tal isenção durará enquanto viver um dos cônjuges, ou na falta destes, até que os filhos completem a maioridade, desde que não estejam sujeitos a curatela.

O instituto do bem de família voluntário extingue-se nos termos do disposto no artigo 1.722, do CC/2002<sup>6</sup> com a morte de ambos os cônjuges e com a maioridade dos filhos. Assim, com a morte de um dos cônjuges o sobrevivente poderá pleitear a extinção do bem de família, se for o único bem do casal.

Pinto (2016, p. 5) destaca que o bem de família voluntário não se extingue com a dissolução da sociedade conjugal, ou seja, ocorrendo o divórcio, o bem de família persistirá, até porque, o divórcio não dissolve a família, mas tão somente a sociedade conjugal. Porém, casos os cônjuges não tenham filhos e desejam se separarem, poderão ingressar com ação judicial pleiteando a revogação do bem de família.

Cabe evidenciar, conforme aponta Pinto (2016, p. 6), que para a inscrição do bem de família, o instituidor apresentará ao oficial do registro, a escritura pública de instituição, para que mande publicá-la na imprensa local e, na falta dessa, será publicada na Capital do Estado. Não ocorrendo dúvidas por parte do oficial, este fará a publicação em forma de edital, do qual constará, o resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião, situação e particularidades do imóvel.

No mais, explicita Pinto (2016, p. 6) que deverá constar no edital um prazo de 30 dias para que terceiro, que se sinta prejudicado, com a instituição do bem de família possa reclamar perante o Oficial do Cartório por escrito, contado da data da publicação.

---

<sup>6</sup> Art. 1.722. Extingue-se, igualmente, o bem de família com a morte de ambos os cônjuges e a maioridade dos filhos, desde que não sujeitos a curatela.



Entretanto, esclarece Pinto (2016, p. 6) que, vencido o prazo de trinta dias sem que haja reclamação, o oficial transcreverá a escritura integralmente no livro nº. 37 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita, restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição.

Contudo, se for apresentada reclamação, conforme aduz Pinto (2016, p. 7), o oficial cientificará o instituidor a respeito da reclamação com cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de suspensão do registro, cancelando-se a prenotação. Sendo assim, o instituidor poderá requerer judicialmente que o juiz ordene o registro, sem embargo da reclamação, hipótese em que o juiz poderá determinar que proceda ao registro.

Todavia, Pinto (2016, p. 7) aponta, que é ressalvado ao reclamante, o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição, ou de fazer execução sobre o prédio instituído, nos casos de dívidas anteriores, e cuja solução se tornou inexecutável, em virtude da instituição do bem de família. Dessa forma, o despacho do juiz será irrecorrível e, se deferir o pedido, será transcrito integralmente, juntamente com o instrumento.

Por fim, destaca Pinto (2016, p. 7) que, quando o bem de família for instituído no momento da transmissão da propriedade, a inscrição do bem de família far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula.

Desta feita, nota-se que o bem de família convencional é de extrema relevância, já que uma vez instituído, gozará da prerrogativa da impenhorabilidade e da inalienabilidade. E, para ser instituído deve estar presente uma série de requisitos, e deve passar por um procedimento formalizado no Cartório de Registro de Imóvel, a fim de evitar prejuízos a terceiros.

Por outro lado, o bem de família legal ou involuntário constitui-se independentemente da iniciativa do proprietário do bem, ou seja, a constituição é involuntária, já que esse é instituído por lei, nos casos de se tratar do único imóvel do casal ou da entidade familiar, destinado à moradia, desde que seja quitado.

O bem de família legal, conforme aduz Paulsen (2009, p. 5) surgiu como uma forma de proteger as famílias que não possuem condições ou mesmo não tenham conhecimento acerca da possibilidade de instituir bem de família convencional, para proteção da moradia.

---

7 Livro 3 – Trata-se do livro de Registro Auxiliar, regulamentado pela Lei 6.015/1973 Art. 177 –O livro nº. 3 Registro Auxiliar será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuído ao registro de imóvel por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Para tanto, criou-se o bem de família legal, visando uma proteção automática do direito de moradia destas famílias, por parte do Estado.

É importante mencionar, conforme explicita Paulsen (2009, p. 5), que o bem de família involuntário não goza de inalienabilidade, por ser voltado às classes menos favorecidas, posto que muitas vezes a moradia destas famílias é o único bem de valor que possam vender para um eventual levantamento de capital.

A Lei nº. 8.009/90 surgiu com o objetivo de dar proteção ao único imóvel da família, contra arbítrios de possíveis credores, para que esses não venham penhorar o único imóvel da família, por dívidas não pagas. Se essa norma estabelecesse a restrição à venda do imóvel por parte de seus proprietários, seria absolutamente arbitrária, pois iria interferir na liberdade do cidadão em dispor de seu próprio patrimônio de forma desarrazoada.

Por tal motivo, a mencionada norma, com intuito de proteger o direito de moradia da família, atribui a todos os imóveis utilizados para fins de moradia, desde que quitados, a prerrogativa da impenhorabilidade, para evitar penhoras dos mesmos por dívidas contraídas por seus proprietários.

Por todo o exposto, nota-se que o instituto do bem de família, tanto legal como voluntário, visa proteger à família contra infortunos que possam leva-la a perda do único imóvel destinado à moradia, evitando assim, a perda do imóvel por dívidas posteriores à proteção.

### **2.3 A proteção legal do bem de família assegurada pela Lei nº. 8.009 de 1990**

A Lei nº. 8.009/1990 veio estabelecer o bem de família legal, ou seja involuntário, instituído pelo próprio Estado, e não dependendo de manifestação da vontade dos cônjuges ou da entidade familiar, para incidir à proteção, no entanto, é imprescindível que seja quitado, ou seja, deve pertencer ao próprio casal ou a entidade familiar, desde que seja destinado a residência da família. Os imóveis obtidos a títulos de financiamento, enquanto não quitada a dívida não são considerados bem de família, por pertencerem à Instituição Bancária e não à própria família.

O bem de família legal, segundo Gonçalves (2013, p. 592) resulta da própria lei, como uma imposição de ordem pública, tornando impenhorável o imóvel residencial, próprio do casal ou da entidade familiar, para não responder por dívida civil, comercial fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos,

que sejam seus proprietários e nele residam, salvos nos casos excepcionais mencionados na lei.

O instituidor dessa modalidade de bem de família, conforme assevera Gonçalves (2013, p. 592) é o próprio Estado, que o impõe por norma de ordem pública em defesa do núcleo familiar, independente de ato constitutivo e de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Insta salientar, que Lei 8.009/1990 em seu artigo 3.º, VII<sup>8</sup>, traz exceção à impenhorabilidade, ligada ao imóvel residencial do fiador de contrato de locação de imóvel, assim, caso o devedor principal não arque com a dívida da locação, o imóvel do fiador poderá ser penhorado para garantir a dívida.

Assim, apesar de inúmeras críticas a referida exceção, o Superior Tribunal de Justiça, concorda com a exceção mencionada, pois editou a Sumula 549<sup>9</sup> que estabelece a validade da penhora do imóvel residencial do fiador, em contrato de locação. Contudo, tal súmula representa nítida violação aos princípios constitucionais da proporcionalidade, razoabilidade, além de violar o direito fundamental de moradia.

Desta feita, verifica ser inadmissível tal possibilidade no Estado Democrático de Direito, haja vista a nítida violação ao direito constitucional de moradia, à dignidade da pessoa humana e ao princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, pois não é nada razoável e proporcional uma família perder seu único imóvel por dívida de terceiro.

Existem várias possibilidades de o credor exigir seu crédito, não é necessária tamanha radicalidade, a fim de garantir o crédito, até porque, os direitos mais importantes são aqueles que asseguram a dignidade humana, como o direito constitucional a moradia, já a satisfação do crédito do locador, não é tão importante quanto aquele que é violado pela possibilidade de penhora nos casos de fiança.

Pinto (2016, p. 13) afirma que a hipoteca só é válida como exceção à impenhorabilidade legal quando a garantia é oferecida pelo casal ou pela entidade familiar em benefício desta, mas nunca de terceiro. Ou seja, é nula a hipoteca constituída em favor de terceiro para fins de penhora. Assim, quanto à fiança nos contratos de locação, também segue a mesma lógica, não é válida a penhora para garantir dívidas de terceiro.

---

8 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.

9 549-STJ: É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. STJ. 2ª Seção. Aprovada em 14/10/2015, DJe 19/10/2015.

Pelo exposto, por mais que a Lei nº. 8.009/90 autoriza a penhora do imóvel para garantir dívidas relativas a contrato de locação, deve o Judiciário manifestar no sentido da proibição dessa possibilidade, tendo em vista que a referida exceção é flagrantemente inconstitucional.

Pois, viola a isonomia, o direito constitucional à moradia, a proporcionalidade/razoabilidade, bem como a dignidade da pessoa humana, haja vista que prioriza muito mais o patrimônio do credor que os direitos fundamentais do fiador e sua família.

Por outro lado, insta mencionar, que a jurisprudência firmou entendimento de que a impenhorabilidade disposta na Lei nº. 8.009/90 também se aplica aos imóveis destinando à moradia de uma única pessoa, desde que o imóvel seja quitado. Para tanto, o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 364<sup>10</sup> para abranger o imóvel de pessoas solteiras, separadas ou viúvas.

Regulamentado pela norma em comento, o bem de família legal é oportuno e bastante útil no cenário atual. Assim, a impenhorabilidade do bem de família de que trata a referida lei, decorre da família ser considerada bem da sociedade e, por isso goza de especial proteção do Estado.

Portanto, segundo Bastos e Simão (2012, p. 6) o bem de família legal, também denominado de *ex lege* ou *ex vi legis* independe de ato constitutivo dos cônjuges ou de qualquer membro da entidade familiar para surtir o efeito da impenhorabilidade, haja vista que a proteção ao imóvel próprio do casal, para fins de moradia, goza de proteção legal automática, afastando qualquer tipo de execução não prevista nas exceções dispostas pela lei, que institui o bem de família legal.

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, e os móveis que guarnecem a residência, desde que quitados.

Dessa maneira, nota-se que o Estado confere por imperativo constitucional proteção especial sobre a família para que essa não fique à mercê dos credores e venha perder sua única moradia residencial.

Ademais, Gonçalves (2013, p. 595) afirma que o Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que a impenhorabilidade do bem de família será reconhecida se o devedor utilizar o imóvel para fins de moradia ainda que o imóvel seja alto valor. Todavia, o

---

<sup>10</sup> Súmula nº. 364 STJ. O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.

artigo 2º da Lei nº. 8.009/90<sup>11</sup> exclui da impenhorabilidade os veículos de transporte (de pessoas ou carga), obras de artes e adornos suntuosos.

Já as famílias que não são proprietárias de imóveis, têm proteção legal quanto aos bens móveis quitados que garantem a residência. Portanto, o objetivo primordial da lei é proteger o essencial para a família, visando garantir a todos dignidade, resguardando, assim, o mínimo existencial.

Insta salientar, que a Súmula 205<sup>12</sup> do Superior Tribunal de Justiça reconhece a retroatividade da Lei n. 8.009/90 para as penhoras anteriores à sua vigência, haja vista a preocupação despendida pelo legislador com o objeto da mencionada lei. Nestes casos, o imóvel também será protegido, conseqüentemente, a penhora será afastada.

Assim sendo, verifica-se que a moradia é um direito social e fundamental do cidadão, não podendo ser violado para satisfação de créditos pecuniários, até porque, o direito à moradia está intrinsecamente ligado à dignidade da pessoa humana e a garantia do mínimo existencial.

Entretanto, é importante destacar que a própria Lei nº. 8.009/1990 traz algumas exceções quanto à proteção de impenhorabilidade do imóvel, pois tal impenhorabilidade não pode ser oposta em razão de dívidas destinadas à construção ou aquisição do imóvel; para garantir o adimplemento de dívida alimentícia.

Ademais, para cobrança de imposto ou taxas e contribuições, devidas em função do imóvel; para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real, em casos de imóveis adquiridos com produto de crime; e para custear indenizações decorrentes de crimes. Nessas exceções, não se aplicam a proteção prevista na referida lei, hipóteses em que o imóvel residencial da família poderá ser penhorado.

Portanto, a proteção prevista na Lei nº. 8.009/90 não é absoluta, existem casos como os mencionados acima em que o imóvel poderá ser penhorado para assegurar o adimplemento das obrigações contraídas pela família, ou por qualquer de seus membros em prol da mesma.

No mais, cabe ressaltar, que as hipóteses de penhorabilidade do bem de família são taxativas, logo, qualquer outra hipótese de dívida, que não conste como exceção na lei,

---

11 Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos. Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que garantam a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo.  
12 Súmula nº. 205 STJ A Lei n. 8.009/1990. Aplica-se a penhora realizada antes de sua vigência. Referência: Lei n. 8.009/1990.

aplica-se o disposto no art. 1º13, qual seja, a regra da impenhorabilidade, podendo ser alegada, inclusive pelo magistrado de ofício.

A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução singular ou coletiva, contra devedor solvente ou insolvente e, ainda que revel o devedor, a impenhorabilidade de que trata a Lei nº. 8.009/90 é assegurada plenamente, haja vista que o objetivo da lei é justamente evitar que o devedor e sua família chegue à situação de penúria, por circunstâncias que podem ser resolvidas de outra maneira.

No entanto, quanto às dívidas trabalhistas, Sandrini (2013, n. p.) afirma que o imóvel do casal, protegido pela Lei nº. 8.009/90 poderá sofrer penhora para garantir dívidas com empregados domésticos do próprio imóvel, se o proprietário da residência não pagar os salários, bem como os direitos trabalhistas dos empregados domésticos e vir a sofrer ação trabalhista, com posterior execução.

Contudo, a Lei nº. 8.009/90 não traz essa exceção, pelo contrário é clara em seu art. 3º14, que a impenhorabilidade é oponível, inclusive em execução trabalhista. Logo, pela interpretação literal da norma em comento, não há essa possibilidade, haja vista que a lei é taxativa quanto às hipóteses de penhorabilidade, sendo assim, o que não consta no rol, a impenhorabilidade será oponível.

Entretanto, a Jurisprudência do TRT 2ª Região, afirma que a Lei nº. 8.009/90 é inconstitucional ao estabelecer a impenhorabilidade do imóvel residencial nos casos de dívidas trabalhistas.

Nesse sentido, destaca-se:

BEM DE FAMÍLIA E O CRÉDITO TRABALHISTA. O inciso IV do art. 1º da CF estabelece os valores sociais do trabalho como um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito. [...] Pode-se argumentar que a EC 26, de 14/2/2000, estabeleceu a moradia como um dos direitos sociais, logo, tem idêntico status constitucional destinado ao trabalho. Isso faz com que se tenha um choque de valores entre os dois direitos sociais, demonstrando, assim, um argumento razoável para se contrapor à tese da inconstitucionalidade da Lei 8.009. Contudo, mesmo assim, o bem (trabalho), há de se sobrepor à moradia, em nossa visão. Portanto comungo da tese de que o bem de família é penhorável. (TRT, 2009, on-line)

---

13 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.

14 Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza [...].

Por conseguinte, por mais que a jurisprudência do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região entenda pela inconstitucionalidade da Lei nº. 8.009/90, no que tange a impossibilidade de penhora por dívidas trabalhistas, a norma não foi alterada. Logo, a possibilidade ou não da penhorabilidade dependerá do caso concreto.

Destarte, conforme destaca Gonçalves (2013, p. 603) nos demais casos, tendo em vista que a proteção aludida é de ordem pública é possível ser declarada de ofício pelo próprio juiz, nos casos de provas que o caracterizam. Porém, os embargos à execução constituem o meio mais adequado para a defesa do bem de família no processo de execução.

No mais, afirma Gonçalves (2013, p. 604) que o executado poderá arguir a impenhorabilidade do bem contrito mesmo quando já designada a praça para público leilão, desde que não tenha ele suscitado o tema em outra oportunidade, inclusive nos embargos, pois tal omissão não significa renúncia à proteção conferida pelo Estado.

Ante o exposto, verifica-se a existência, no direito brasileiro de duas modalidades de bem de família, sendo um voluntário, instituído pelos cônjuges ou pelos membros da entidade familiar e outro legal, instituído pelo próprio Estado em defesa dos direitos fundamentais dos cidadãos e da família, tais como a dignidade da pessoa humana e o direito constitucional de moradia.

### **3. DO INSTITUTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO DIREITO BRASILEIRO**

A alienação fiduciária é um instituto importantíssimo utilizado no direito privado, cuja principal finalidade é assegurar um bem em garantia de um crédito, para que nos casos de inadimplemento, o credor possa vender o bem e garantir seu crédito.

Assim sendo, ao celebrar um contrato de mútuo fungível, o devedor figura como fiduciante e o credor como fiduciário, ocasião em que aquele oferece um bem em garantia para que o credor possa disponibilizar o crédito, que será devolvido com juros e correções monetária, mas de forma parcelada.

#### **3.1 Contexto histórico da alienação fiduciária**

A alienação fiduciária constitui uma espécie de garantia nos contratos de financiamento bancário, sendo destinada ao credor, como um meio de garantir a satisfação do crédito. É um instituto que tem apresentado efetividade, pois permite ao credor, enquanto possuidor indireto tomar para si o bem dado em garantia para promover leilão público para a fim de satisfazer seu crédito emprestado.

O instituto da alienação fiduciária em garantia, segundo Benatti (2016, p. 2) remonta a antiguidade, tendo surgido no direito romano, já que os romanos instituíram a figura da *fiducia cum amico* e da *fiducia cum creditore*. A primeira se tratava de um contrato de confiança, não de garantia, ocasião em que o fiduciante emprestava seus bens a um amigo com a condição de lhe serem restituídos quando cessassem os riscos, como, por exemplo, o de perecer na guerra, viagem, entre outros.

Já a segunda, a *fiducia cum creditore*, como afirma Benatti (2016, p. 2) possuía caráter de garantia, hipótese em que o devedor transferia seu bem ao credor, sob a condição de recuperá-lo, se dentro de certo prazo efetuasse o adimplemento do débito. Nesse diapasão, tais institutos foram muito ampliados na era clássica, todavia, na Idade Média foram abolidos pelo Código de Justiniano e, com isso, não foram adotados pelos códigos embasados no direito romano, tais como o Código Civil de 1916 e outros.

No Brasil, de acordo com Chalhub (2017, p. 128) a figura da fidúcia remota o século XX, e no processo legislativo registram-se três iniciativas, sendo elas, o Projeto de Lei nº. 3.362, de 1957; o anteprojeto do Código de Obrigações de 1965 e o Projeto de Lei nº. 4.908,



de 1998, todos visando abrir perspectiva para utilização da fidúcia nos mais variados campos, sobretudo, para a administração de negócios patrimoniais.

Porém, Chalhub (2017, p. 128) afirma que, embora o instituto da fidúcia não tenha sido acolhido para situações específicas, a Lei de Mercado de Capitais criou a figura da alienação fiduciária de bens móveis para fins de garantia e os fundos de investimentos, cujas carteiras são constituídas por bens adquiridos pela administradora sobre a forma de propriedade fiduciária.

Tempos depois, várias outras leis foram introduzidas no Direito brasileiro, dentre elas, a Lei nº 9.514, de 1997 que introduz a fidúcia no sistema de garantias reais imobiliárias, o Código Civil de 2002 que trata da matéria no Capítulo IX, que engloba os artigos. 1.361 a 1.368<sup>15</sup> e a Lei nº. 10.931/2004, que amplia a aplicação das diversas espécies de alienação e cessão fiduciária em garantia de operações do mercado de capitais e do mercado financeiro.

Dessa forma, verifica-se que o Código Civil vigente regulamenta a alienação fiduciária de bem móvel, mas não de forma única, visto que há outras leis que complementam a matéria. Porém, a alienação fiduciária de bens imóveis é regulamentada pela lei nº. 9.514/97, comentada anteriormente.

---

15 Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

Art. 1.362. O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterá:

I - o total da dívida, ou sua estimativa;

II - o prazo, ou a época do pagamento;

III - a taxa de juros, se houver;

IV - a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.

Art. 1.363. Antes de vencida a dívida, o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:

Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Art. 1.365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Parágrafo único. O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta.

Art. 1.366. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.

Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.

Art. 1.368. O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

### **3.2 Conceito e natureza jurídica do instituto da alienação fiduciária**

A alienação fiduciária é um acessório que acompanha um contrato, cujo principal objetivo é o fornecimento de determinado bem fungível a um terceiro para que esse faça uso desse bem e, posteriormente, devolva ao credor outro da mesma espécie qualidade e quantidade.

Em regra, a alienação é utilizada nos contratos de mútuo bancário, tendo como fiduciária a Instituição Financeira responsável por emprestar dinheiro em espécie e como fiduciante o devedor, que usará o dinheiro e devolverá a Instituição mediante parcelas periódicas, com juros e correções monetário.

Porém, ocorrendo o descumprimento por parte do devedor, a Instituição Financeira poderá consolidar a propriedade fiduciária e vende-la a um terceiro por meio de um público leilão, a fim de garantir os valores cedidos ao devedor que deixou de adimplir com a obrigação assumida.

Chalhub (2017, p. 36-38) conceitua a alienação fiduciária como um negócio jurídico bilateral, oneroso, formal, comutativo e acessório, que visa à transmissão da propriedade em garantia. É bilateral, porque encerram vários direitos e obrigações, tanto para o credor como para o devedor.

A propriedade fiduciária, segundo Chalhub (2017, p. 243) é uma propriedade limitada pelas restrições de seu próprio conteúdo, ou seja, a finalidade para a qual é constituída. Sua duração tem prazo determinado, enquanto perdurar o escopo do negócio. Com isso, o proprietário do bem transmite o mesmo sob condição resolutiva, com exclusiva finalidade de garantia.

O contrato de alienação fiduciária, afirma Chalhub (2017, p. 30) é um negócio jurídico, de transmissão condicional, pelo qual o devedor fiduciante oferece em garantia ao credor fiduciário à transferência da propriedade resolúvel de determinada coisa móvel ou imóvel. Para tanto, a titularidade fiduciária desdobre-se a posse, ficando o fiduciante com a posse direta e o fiduciário com a posse indireta do bem.

Assim, a cláusula de alienação fiduciária é tão somente um acessório que acompanha um contrato de mútuo e, em regra, a quitação deste se dará mediante pagamento em prestações periódicas. Ocorrendo o inadimplemento por parte do devedor, ao credor cabe alienar o bem dado em garantia para saldar o crédito que possui com o devedor.

Por outro lado, ocorrendo o adimplemento da obrigação principal, resolve-se o negócio jurídico de garantia, o que significa dizer que o bem ficará livre de qualquer restrição, pondo fim ao direito do credor sob o bem dado em garantia.

No que diz respeito a natureza jurídica do instituto da alienação fiduciária, Marques (2011, p. 2) afirma se tratar de um direito real de garantia, tendo como objeto a transferência da propriedade de coisa móvel ou imóvel, com a finalidade de garantir o cumprimento de uma obrigação assumida pelo devedor, frente à Instituição Financeira que lhe concedeu o crédito para a aquisição de um bem.

Nestes termos, a natureza jurídica da alienação fiduciária é de direito real de garantia, sendo a fidúcia apenas um direito acessório que segue o contrato de mútuo, com a finalidade de garantir a satisfação de crédito. Ocorrendo a restituição integral do crédito finda-se a alienação fiduciária, hipótese em que o bem terminará sem qualquer restrição.

O campo de aplicação da alienação fiduciária restringe tão somente à garantia do cumprimento das obrigações contratuais decorrentes de contratos de mútuos, realizados, em regra, entre Instituição Financeira e particular, com intuito de dar segurança jurídica a satisfação do crédito.

Nestes termos, convém reafirmar que a cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel ou móvel possui natureza acessória, já que segue o contrato de mútuo, sendo este um contrato típico, formal, oneroso, unilateral e cumulativo. Em regra, a finalidade desse instrumento contratual é a aquisição de bem imóvel ou móvel pelo devedor.

Portanto, destaque-se que o instituto da alienação fiduciária tem natureza jurídica direito real de garantia, cuja eficácia fica subordinada ao adimplemento do encargo assumido pelo devedor, sendo que o inadimplemento da obrigação principal confere ao credor o direito de alienar o bem dado em garantia para saldar a obrigação principal.

### **3.3 Do contrato de mútuo com cláusula de alienação fiduciária**

O contrato de mútuo tem previsão expressa no Código Civil de 2002, artigos 586 a 59216, definindo-o como um empréstimo de coisas fungíveis, cuja obrigação recai sobre

---

16 Art. 586. O mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis. O mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade.

Art. 587. Este empréstimo transfere o domínio da coisa emprestada ao mutuário, por cuja conta correm todos os riscos dela desde a tradição.

Art. 588. O mútuo feito a pessoa menor, sem prévia autorização daquele sob cuja guarda estiver, não pode ser reavido nem do mutuário, nem de seus fiadores.

mutuário devedor, que fica obrigado a restituir ao mutuante credor o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade.

O mútuo é um empréstimo de coisa fungível, isto é, um empréstimo de bens que podem ser substituídos por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade e são bens consumíveis, como, por exemplo, o dinheiro, sacas de café, feijão etc. Assim, o bem objeto do contrato será consumido pelo devedor que, posteriormente ressarcirá ao credor com outro da mesma espécie, qualidade e quantidade, acrescidos de juros e correções monetárias.

O contrato de mútuo, segundo Diniz (2002, p. 369) pode ser definido como um contrato pelo qual um dos contratantes abre mão do uso e gozo de um determinado bem fungível, para transferir sua propriedade a outrem, que se obriga a restituir coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade.

O Código Civil de 1916, ao tratar do empréstimo de dinheiro em artigo 1.262<sup>17</sup>, estabelecia que a cobrança de juros aos empréstimos em dinheiro só seria permitida mediante cláusula expressa. Assim, na falta desta, presumia-se o mútuo gratuito. Por outro lado, o Código Civil de 2002 evoluiu nesse sentido, pois trouxe ao contrato de mútuo, a presunção de onerosidade, quando for destinado a fins econômico.

Neste diapasão, o Código Civil vigente, em seu artigo 591<sup>18</sup> estabelece que, nos contratos de mútuo presume-se devidos os juros, porém, esses não poderão exceder o previsto no artigo 406<sup>19</sup> do referido Código, permitido, também, a capitalização anual. Logo, o

Art. 589. Cessa a disposição do artigo antecedente:

I - se a pessoa, de cuja autorização necessitava o mutuário para contrair o empréstimo, o ratificar posteriormente;

II - se o menor, estando ausente essa pessoa, se viu obrigado a contrair o empréstimo para os seus alimentos habituais;

III - se o menor tiver bens ganhos com o seu trabalho. Mas, em tal caso, a execução do credor não lhes poderá ultrapassar as forças;

IV - se o empréstimo reverteu em benefício do menor;

V - se o menor obteve o empréstimo maliciosamente.

Art. 590. O mutuante pode exigir garantia da restituição, se antes do vencimento o mutuário sofrer notória mudança em sua situação econômica.

Art. 591. Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual.

Art. 592. Não se tendo convencionado expressamente, o prazo do mútuo será:

I - até a próxima colheita, se o mútuo for de produtos agrícolas, assim para o consumo, como para sementeira;

II - de trinta dias, pelo menos, se for de dinheiro;

III - do espaço de tempo que declarar o mutuante, se for de qualquer outra coisa fungível.

XIX Art. 1.262. É permitido, mas só por cláusula expressa, fixar juros ao empréstimo de dinheiro ou de outras coisas fungíveis

<sup>18</sup> Art. 591. Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual.

<sup>19</sup> Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

contrato de mútuo que estabelecer juros acima do permitido, poderá ser revisto judicialmente e reduzido para o estabelecido em lei.

Por conseguinte, a utilização de capital alheio, em regra, é onerosa, já que há previsões de juros e correções monetária em favor do mutuante, de modo que esse perceberá frutos advindos da obrigação contratual de empréstimo de bens fungíveis.

No que diz respeito aos juros, Diniz (2002, p. 369) afirma que: “os juros nada mais são do que o rendimento do capital; é o preço pelo uso do capital alheio, em razão da privação deste pelo dono. Os juros remuneram o credor por ficar privado de seu capital, pagando lhe o risco de não mais o receber de volta”.

A propósito, verifica-se que os juros são decorrentes da utilização consentida do capital alheio, sendo preestabelecido no contrato de mútuo, onde as partes fixam os limites dos juros enquanto perdurar o negócio jurídico. Ainda, sobre o contrato de mútuo:

No mútuo oneroso, o juro que se cobra, além de ser um aluguel do dinheiro, é também o risco corrido pelo mutuante até a solução integral do contrato. Os juros são o fruto e o proveito tirado do dinheiro emprestado; trata-se de uma compensação concedida ao mutuante pela indisponibilidade da coisa, quer dizer, pelo uso que dela fez o mutuário. Neste caso, eles são chamados de juros compensatórios, tendo em vista a utilização permitida do capital alheio (MARQUES, 2011, p. 4).

Desta feita, nota-se que o empréstimo de bens pelo credor gera diversos ônus ao devedor, tais como, a obrigatoriedade de oferecer um bem em garantia, de pagar lhe juros em relação ao proveito obtido pelos valores objeto do empréstimo, que são denominados de juros compensatórios, além da devolução dos valores recebidos a títulos de empréstimo, com a devida atualização monetária.

Ademais, o credor possui o direito de estipular juros moratórios e multa para os casos de inadimplemento da obrigação pactuada. Assim, em relação aos juros moratórios, o artigo 591<sup>20</sup> do Código Civil os definem como uma indenização conferida ao credor, pelo atraso no adimplemento da obrigação. Diz respeito a uma pena imposta ao devedor pelo inadimplemento da obrigação, pelo prazo pactuado no contrato.

---

20 Art. 591. Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual.

O conselho Monetário Nacional é o grande responsável por redigir os juros bancários, seus percentuais e forma de remuneração desses serviços, constituindo-se em regulamentações de ordem pública, que não podem ser alteradas pelas partes.

Por conseguinte, os empréstimos nos dias hodiernos só se efetuam mediante pagamento de juros. Assim, é pensando nos mesmos, que as Instituições Financeiras oferecem seus créditos aos particulares, com intuito de recebê-los posteriormente, acrescidos de juros compensatórios, atualização monetária etc.

### **3.4 Da cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel e a Lei nº. 9.514/1997**

A alienação fiduciária de bem imóvel surgiu com a finalidade de conferir maior garantia ao credor na satisfação do crédito, já que os investimentos no setor habitacional vinham caindo com frequência, devido os riscos sofridos pelas Instituições Financeiras com as constantes inadimplências por parte dos consumidores, que acabavam por provocar a perda da liquidez do crédito investido.

Dessa forma, poucos se arriscavam a investir seus capitais no setor habitacional, pois, muitas das vezes acabavam sofrendo prejuízos com inadimplência dos devedores, já que os meios de execução eram lentos e acabavam contribuindo para a perda da liquidez do crédito. A partir daí começaram a buscar meios de instituir uma garantia que proporcionasse uma rápida recuperação do crédito investindo.

A Lei nº 9.514/1997 veio regulamentar o Sistema Financeiro Imobiliário e instituir a alienação fiduciária, para garantia do crédito nos contratos de financiamento habitacional, o que transformou significativamente o cenário de inadimplência.

Dessa forma, com a instituição da alienação fiduciária como garantia nos contratos de financiamentos permitiu-se uma ampla concessão de crédito para o setor habitacional, inclusive com redução de taxas de juros e encargos cobrados, já que os prejuízos das Instituições Financeiras caíram notavelmente.

Portanto, a alienação fiduciária é um negócio jurídico de garantia previsto em contrato bancário de financiamento, celebrados, em regra, por Instituição Financeira e particular, com objetivo primordial de conferir ao credor a possibilidade de alienar o bem para saldar a dívida não paga pelo devedor.

A alienação fiduciária nos contratos de mútuo bancário, visa dar maior garantia ao credor para satisfação do crédito concedido ao devedor, e esse, para garantir o pagamento da

dívida, oferece o bem financiado em garantia, para que, nos casos de impossibilidade do cumprimento da obrigação o credor possa leiloar o bem para satisfação do crédito.

Para consolidação da garantia é indispensável que a alienação fiduciária seja registrada em cartório onde o imóvel estiver matriculado. Assim, na alienação fiduciária a propriedade do bem imóvel será limitada, pois caberá ao credor fiduciante apenas a propriedade resolúvel do bem, e ao devedor, a posse direta para uso e gozo até a convalidação da propriedade ao devedor adquirente nos casos de extinção da obrigação.

Nesse diapasão, somente ao devedor caberá a posse direta do bem para uso e gozo, restando ao credor a propriedade resolúvel, para que, nos casos de eventual inadimplência, possa vender o bem a terceiro e garantir seu crédito. Por tais motivos, a propriedade conferida ao fiduciário é limitada, até que se resolva a obrigação.

Ademais, a garantia da alienação fiduciária pode ser constituída tanto por pessoa física como jurídica, ou seja, as pessoas físicas ou jurídicas podem figurar nos dois polos, tanto como fiduciante, devedor ou como fiduciário credor, não sendo privativa do Sistema Financeiro Imobiliário, conforme prevê o artigo 22<sup>21</sup>, § 2º da Lei 9.514/97.

Poderão ser objetos de alienação fiduciária nos contratos de financiamentos bens enfitêuticos, direito de uso para fins de moradia, direito real de uso, desde que passível de alienação e propriedade superficiária. Nestas duas últimas hipóteses, a alienação é limitada à duração do uso ou da superfície, caso tenha sido instituído temporariamente.

Chalhub (2017, p. 30) afirma que a alienação fiduciária é um negócio jurídico de transmissão condicional, pelo qual o devedor fiduciante oferece em garantia ao credor fiduciário a transferência da propriedade resolúvel de determinada coisa. E, a alienação fiduciária é tão somente um acessório que acompanha o contrato de mútuo em regra, a quitação deste se dará mediante pagamento em prestações periódicas.

O contrato deve ser redigido de maneira formal e registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Assim, conforme Albuquerque (2001, p. 38), a propriedade fiduciária de coisa imóvel só se constitui após o registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme dispõe

---

21 Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

o artigo 23<sup>22</sup> da Lei 9.514/97, ocasião em que se dá o desdobramento da posse aparecendo à figura do fiduciante possuidor direto e do fiduciário possuidor indireto.

Nos contratos de financiamento com garantia de alienação fiduciária, conforme dispõe Albuquerque (2001, p. 38), é indispensável que haja, dentre outros requisitos, a estipulação do valor total da dívida, o prazo e as condições do adimplemento da obrigação, bem como, o valor dos juros, descrição do imóvel, indicação do modo de aquisição, cláusulas que asseguram a posse do fiduciante, especificação do valor do imóvel; procedimentos a ser adotados em leilão público etc.

O contrato de mútuo com cláusula de alienação fiduciária, segundo Charlhub, 2017, p. 276) se resolve com o pagamento da dívida e seus encargos. Após o adimplemento da obrigação, o fiduciário credor, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, deverá fornecer ao fiduciante o comprovante de quitação, sob pena de multa equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

Após isso, o termo de quitação deverá ser levado ao Cartório onde a garantia de alienação fiduciária se encontra registrada, para o respectivo cancelamento do registro da propriedade fiduciária, ocasião em que fiduciante passará a obter a posse e propriedade plena sobre o imóvel.

Por outro lado, conforme prevê Albuquerque (2001, p. 40) poderá ocorrer a consolidação da propriedade do imóvel objeto da alienação em nome do fiduciário, nos casos de vencida a dívida sem o efetivo pagamento no todo ou em parte, hipótese em que incidirá diversas consequências, tendo, em primeiro momento a constituição do devedor em mora e, em seguida, a consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Conforme prevê o artigo 26<sup>23</sup>, § 1º da Lei nº. 9.514/97, a constituição do devedor em mora se dará mediante intimação que será feita pessoalmente ou na pessoa do representante legal, sendo oferecido ao devedor um prazo de 15 dias para purgar a mora ou pagar o débito, acrescidos de encargos contratuais.

---

22 Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

23 Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.



É importante destacar que os contratos devem estabelecer o prazo de carência, para constituir o devedor em mora, nos termos do disposto no § 2º<sup>24</sup> do artigo 26 da lei em comento, prazo dado ao devedor após o inadimplemento da obrigação para, posteriormente, ser constituído em mora pelo credor.

A intimação para fins de constituir o devedor em mora, segundo Albuquerque (2001, p. 40) poderá ser requerida pelo fiduciário ou através de solicitação do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou por Oficial do Registro de Títulos e documentos da Comarca do imóvel.

Conforme afirma Albuquerque (2001, p. 40), estando o devedor ou seu representante legal em local incerto e não sabido, o Oficial do Registro de Imóveis, promoverá a publicação por 3 (três) dias consecutivos em um jornal de maior circulação, podendo, também, ser publicado em outra comarca de fácil acesso, se não houver imprensa diária na Comarca.

A constituição do devedor em mora, trata-se de um procedimento extrajudicial, e se inicia pela intimação pessoal do devedor, a requerimento do fiduciário, para purgar a mora, isto é, efetuar o pagamento do que está em atraso sob pena de sofrer as consequências do inadimplemento.

Assim, o fiduciante será convocado pelo fiduciário a satisfazer a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, bem como, os juros convencionais, as penalidades, os demais encargos contratuais e os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, tudo no prazo de 15 (quinze) dias.

O art. 26-A § 2º<sup>25</sup> assegura ao devedor fiduciante, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas referentes à mora, hipótese em que convalescerá a alienação fiduciária.

---

24 Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

25 Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no

Com o pagamento da dívida em atraso, ou seja, a purgação da mora, o contrato será restabelecido, devendo o Oficial do Cartório repassar os valores ao credor, pois a purgação da mora deve ser feita perante o Oficial do Cartório, onde encontra registrada a alienação.

Por outro lado, Albuquerque (2001, p. 41) afirma que, caso não ocorra a purgação da mora, no prazo de 15 (quinze) dias, o Oficial do Registro de Imóveis averbará na matrícula do imóvel, a consolidação da propriedade em nome do fiduciário. Após a averbação da mora, o fiduciário credor, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do referido registro, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

Nestes termos, caso o devedor não efetue o adimplemento da obrigação, após a averbação da mora pelo oficial, o fiduciário providenciará dois leilões públicos para venda do imóvel, se o primeiro não lograr êxito. Assim, no primeiro leilão, o lance não poderá ser inferior ao valor do imóvel estipulado no contrato.

Porém, Albuquerque (2001, p. 42) relata que, nos casos de lance inferior ao valor mencionado no contrato, poderá ser providenciado o segundo leilão, após o prazo de 15(quinze) dias, hipótese em que poderá ser aceito lance igual ou superior ao valor do imóvel e de todas as dívidas e encargos acrescidos.

Portanto, ocorrendo leilão com a alienação do imóvel, apurar-se-á todas as dívidas e despesas e, se após o abatimento dos valores sobrevier saldo restante, esse será devolvido ao devedor, a títulos de benfeitorias realizadas no imóvel. Todavia, caso o segundo leilão não logre êxito em lance igual ou superior ao valor da dívida, considerar-se-á extinta a dívida, hipótese em que o credor ficará exonerado da obrigação de repassar valores ao devedor, a título de indenização por benfeitorias.

Neste caso, o credor fiduciário terá cinco dias para repassar ao devedor fiduciante o termo de quitação da dívida. Contudo, se o valor da venda não for suficiente para o pagamento da dívida e das demais despesas, o fiduciante ainda permanecerá devendo o que faltar ao credor.

No que diz respeito à reintegração de posse, o artigo 27, § 7º<sup>26</sup> dispõe que, se o imóvel estiver locado, o locatário terá 30 dias para desocupar o imóvel. Ademais, até que o

---

Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

<sup>26</sup> Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

credor venha tomar posse do imóvel, todas as despesas e dívidas relativas ao imóvel serão de responsabilidade do fiduciante devedor.

Por fim, insta salientar que a Lei nº. 9.514/97 em seu artigo 30<sup>27</sup> assegura ao fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive ao terceiro adquirente do imóvel em leilão, o direito à reintegração de posse, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome.

Diante do que foi explanado, a alienação fiduciária de bem imóvel instituída pela Lei nº. 9.514/97 trouxe grande inovação no Sistema Financeiro Imobiliário, principalmente no que tange à execução dos contratos não cumpridos, já que foram estabelecidos diversos benefícios aos credores para satisfação de seus créditos, tornando mais célere e desburocratizado a forma de recebimento de crédito não adimplido voluntariamente.

Pelo exposto, a alienação fiduciária representa uma garantia eficaz na busca estabilizar o Sistema Financeiro de Habitação, possibilitando a ampliação na concessão do crédito habitacional, diminuindo a insegurança das Instituições Financeiras que, sem garantia eficaz temia pelo investimento no setor, devido o índice de inadimplência dos consumidores e a morosidade do Poder Judiciário na execução dos contratos não cumpridos.

---

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

27 Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

#### **4 A PROTEÇÃO LEGAL DO BEM DE FAMÍLIA INSTITUÍDA PELA LEI Nº. 8.009/1990 VERSUS ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO**

Nos períodos mais remotos da história da civilização, o homem respondia com seu próprio corpo por suas dívidas contraídas. Mas, foi em Roma que surgiram as primeiras proteções ao bem de família. No entanto, foi no instituto texano do *homestead Exemption act* de 1839 que a proteção ao bem de família ganhou destaque, com o objetivo de proteger a residência da família para não responder por dívidas contraídas por seus membros.

Santana (2016, n. p.) afirma que, com o surgimento do sistema capitalista, das sociedades consumeristas foi necessária a adoção de medidas a fim de salvaguardar as relações contratuais e tornar os negócios mais seguro. Devido isso, a legislação caminhou para a liberalidade, trazendo disposições que possuíam como foco a prevalência da autonomia privada. Com isso, o homem passou a ser submisso aos ditames do mercado.

Assim sendo, não havia participação do Estado para defender os direitos básicos dos indivíduos, pelo contrário, os ideais liberais visavam apenas o lucro exacerbado, o que, conseqüentemente, acarretaram nas crises econômicas, cuja necessidade de prevalência da dignidade da pessoa humana sobre os ideais capitalistas começaram a se sobrepôr. A partir daí surge o bem de família para proteção da moradia da entidade familiar.

##### **4.1 A proteção do bem de família como corolário da dignidade da pessoa humana**

A proteção legal do bem de família instituída pela Lei nº. 8.009/90, visa proteger o direito de moradia, previsto na Carta Política de 1988 como um direito fundamental social, para que o cidadão não sofra penhora em seu imóvel residencial por dívidas contraídas, já que o direito de moradia é corolário da dignidade da pessoa humana e essa é um dos fundamentos da República Federativa do Brasil.

Sobre o bem de família, Farias e Rosenthal (2017, p. 543) afirmam que o instituto revela a exceção ao princípio da responsabilidade patrimonial, cujo respeito aos valores mais elevados de proteção da pessoa humana clamam por preservação dos bens patrimoniais e essenciais do devedor.

Assim, Farias e Rosenthal (2017, p. 543) apontam que, apesar da evolução necessária no sentido de uma intervenção estatal, a fim de proteger os bens essenciais ao ser humano,

ainda existe, inclusive no sistema jurídico pátrio, resquício do liberalismo exacerbado, previsto no Código Civil em seu artigo 391<sup>28</sup>, ao dispor que o devedor responderá com todo seu patrimônio por dívidas contraídas.

Portanto, a despeito da impenhorabilidade do bem de família, prevista expressamente em lei, se destinar apenas a determinados casos, mesmos tendo uma proteção mínima, não se pode coadunar com o entendimento de que nos demais casos não previsto expressamente em lei, o devedor possa responder inclusive com seu bem de família por dívidas contraídas e não adimplidas.

Com a nova concepção da repersonalização, ou despatrimonialização do Direito Civil, Santana (2016, n. p.) afirma que o devedor ganha destaque, haja vista que somente o credor era visto como merecedor de garantias, pois o Direito Civil tinha por objetivo apenas proteger os interesses patrimoniais.

Levando em consideração que tanto o credor quando o devedor tem direitos assegurados, é evidente a existência de direitos contrapostos, inclusive direitos assegurados constitucionalmente, já que, de um lado a Carta Suprema assegura o direito de propriedade, de outro, o direito à dignidade da pessoa humana, se desdobrando em uma série de garantias aos direitos essenciais para uma sobrevivência digna, tais como, o direito à vida, à saúde, à segurança, à moradia e muitos outros.

Portanto, diante de uma colisão entre o direito ao crédito do credor versus o direito à dignidade humana do devedor, conseqüentemente, seu direito à moradia, é necessário fazer uso do critério da ponderação, a fim de concluir pela prevalência de certos direitos em detrimento de outros.

Ao se conferir a uma pessoa a titularidade de um crédito, representa-se uma face do direito de propriedade, previsto na Carta Política de 1988, inclusive no rol dos direitos fundamentais. De outra sorte, tem-se o direito à dignidade da pessoa humana, expressamente positivado como uma das maiores garantias conferidas aos indivíduos, envolvendo uma proteção aos direitos essenciais a uma sobrevivência digna.

Neste sentido, sobre ponderação, destaca-se:

A ponderação de interesses é uma técnica utilizada para dirimir tensões estabelecidas em razão do entrechoque de diferentes normas-princípios em casos concretos. Ora, considerada a indubitosa aplicação dos direitos fundamentais às relações de Direito Civil, é fatal reconhecer a não menos incontroversa utilização da técnica de ponderação de interesses como

---

<sup>28</sup> Art. 39. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor.

mecanismo seguro e eficaz de solução dessas colisões no âmbito privado (FARIAS e ROSENVALD, 2013, p. 86).

Dessa forma, a técnica da ponderação discutida pelos autores supracitados, parece ser importante e essencial a fim de chegar a uma conclusão mais lógica e justa possível, já que, diante de conflitos de interesses, há de sopesar quais os mais importantes que devem prevalecer sobre os outros, de forma a não causar um mal irreparável posteriormente.

Importa salientar, que nos dias atuais o crédito tem apresentado uma fonte importante na concessão de bens para as famílias e para o setor empresarial, sendo o principal meio para as pessoas que não disponham de capital em determinado momento, para se investir em algo que possa render frutos futuramente.

Com isso, o índice de demanda vem aumentando, já que muitos veem no crédito uma forma de tentar algo novo em sua vida profissional ou mesmo para adquirir determinado bem útil para toda a família. Por outro lado, as Instituições Financeiras precisam de garantias aptas a possibilitar uma rápida recuperação do crédito nos casos de inadimplência.

Assim sendo, ao se tratar de financiamento de bem imóvel para aquisição da casa própria, sem dúvida esse bem financiado pode ser objeto de alienação fiduciária e ser até mesmo leilado em casos de inadimplemento, já que é uma exceção trazida pela n.º 8.009/1990, devido a propriedade pertencer ao credor até o pagamento da dívida.

Contudo, quando não se tratar de alienação fiduciária para aquisição da casa própria, mas de outro bem, ou mesmo para outros investimentos diversos, será que é possível o devedor oferecer seu bem de família à Instituição em garantia de alienação fiduciária?

Ao que parece não, devido a proteção prevista na Lei n.º 8.009/1990, que protege o bem de família e o torna impenhorável, não permitindo que o mesmo responda por dívidas contraídas pela família ou por qualquer um de seus membros.

Nesse sentido, estar-se-á diante de uma tensão, que deve ser resolvida da forma que menos ofenda os direitos mais relevantes das partes, devendo fazer uso da técnica de ponderação, a fim de concluir sobre qual direito merece prevalecer sobre o outro, ou seja, se é o direito a proteção ao bem de família ou o direito à rápida recuperação do crédito da Instituição Financeira, possibilitando a alienação fiduciária em bem imóvel pertencente à família, para fins de moradia.

Lôbo (2013, n. p.) explica que com o redimensionamento do Direito Privado face à nova hermenêutica constitucional, o sistema não pode salvaguardar previsões legais ou comportamentos que possam ocasionar sérios prejuízos e violações a direitos essenciais,

violando a dignidade do devedor, pois, é obrigação do Estado garantir ao menos o mínimo dos direitos fundamentais, em quaisquer circunstâncias.

Por isso, cabe ao Estado criar leis aptas a proteger e garantir o acesso aos direitos essenciais a todos os cidadãos, como direito à moradia, à saúde, à educação e outros, assim como o fez ao instituir a proteção legal ao bem de família pela Lei nº. 8.009/90.

Através do Poder Judiciário o Estado deve garantir a inviolabilidade desses direitos e considera-los em sua maioria, irrenunciável, para que, nem mesmo nos casos de renúncia por parte dos titulares, em casos que possam prejudica-los significativamente, a renúncia seja aceita. Ademais, cabe ao Estado a adoção de políticas públicas de inclusão, para possibilitar o acesso das pessoas que se encontram à margem da sociedade, garantindo a elas ao menos o mínimo existencial.

Insta salientar, conforme relata Santana (2016, n. p.) que os direitos fundamentais abrangem duas acepções, de um lado tem-se o direito de permanecer vivo, do outro, o direito a uma vida digna, ou seja, não basta garantir que todos vivam, é necessário garantir que todos vivam dignamente, que tenham acesso pelo menos ao mínimo existencial, devendo o Estado erradicar todos os perigos que possam pôr em risco o mínimo existencial a todos.

Assim, apesar de existir algumas exceções relativas à impenhorabilidade do bem de família, visando garantir direito contraposto, como o direito do credor à recuperação do crédito, o objetivo primordial da lei foi assegurar um patamar mínimo de dignidade à família do devedor, que, por circunstâncias eventuais acaba se tornando refém de situações não esperadas, tal como a insolvência.

A lei nº. 8.009/90 foi instituída com a finalidade de proteger as famílias em estado de insolvência, para que não venha perder o único imóvel residencial, resguardando o mínimo para que a família possa restabelecer com dignidade. A nova principiologia constitucional não permite que o devedor reste desamparado e tenha sua dignidade violada, em razão de um direito creditício de um terceiro, em regra economicamente estabilizado.

No entanto, o fato de garantir um patrimônio mínimo ao devedor não significa dizer que o credor ficará no prejuízo em determinados casos, pois terá outros meios de executar seu crédito, sem, contudo, prejudicar substancialmente o devedor, levando-o a penúria.

À luz da nova valoração constitucional, Lôbo (2013, n. p.) afirma que o homem se encontra no centro de todo o sistema, passa a ser detentor de diversas garantias outrora não reconhecidas no sistema jurídico brasileiro, não podendo mais ter seus direitos essenciais sacrificados meramente por ter assumido compromisso e não ter conseguido cumpri-lo.

Atualmente, não há mais que se falar em *pacta sunt servanda*,<sup>29</sup> independentemente de qualquer circunstância, ou seja, que os contratos sejam cumpridos em quaisquer circunstâncias, já que a dignidade humana se sobrepõe a qualquer direito meramente patrimonial, que não atinja diretamente o mínimo existencial, como é o direito do credor em relação a seu crédito, já que este direito não se encontra no rol do mínimo existencial.

Desta feita, o direito creditício do credor não está ligado diretamente a garantia do mínimo existencial, pois, salvo prova em contrário, aquele que investe no mercado financeiro tem muito mais do que o necessário para uma vida digna. Por outro lado, não se pode dizer o mesmo do devedor que, na maioria das vezes, é pessoa economicamente hipossuficiente.

À vista disso, Lôbo (2013, n. p.) aduz claramente, que a evolução no trato valorativo do Direito Civil, atualmente renovado pelas projeções constitucionais, transformou-se de uma visão estritamente patrimonialista, embasada em questões meramente materiais, para uma visão mais humanitária, norteadas na importância do bem estar do indivíduo, valorizando-o em sua essência, e não apenas como um ser detentor de uma porção de bens.

Por conseguinte, essa valoração constitucional do Direito Civil, busca estabelecer limites à autonomia privada, visando preservar, acima de tudo, os direitos fundamentais e, conseqüentemente, a dignidade da pessoa humana.

## **4.2 Da irrenunciabilidade da proteção legal conferida ao bem de família pela Lei nº. 8.009/90**

A constitucionalização do direito civil representa uma evolução importante para o cidadão e busca coibir a mitigação de direitos essenciais ocasionados por interesses menos relevantes, ou direitos que não se encaixa no rol de essenciais. Assim, a despeito de se tratar de matéria de cunho meramente privado, envolvendo a titularidade de bens, a autonomia privada acaba sendo mitigada pela própria intervenção Estatal, na busca de proteger a dignidade da pessoa humana.

A Lei nº. 8.009/90 foi elaborada justamente para coibir qualquer afronta ao direito fundamental de moradia, para que a liberalidade contratual não venha por risco direitos já conquistados pelos cidadãos, tendo em vista que o direito de moradia faz parte do mínimo

---

<sup>29</sup> *Pacta sunt servanda* é o princípio da força obrigatória que abrange os contratos firmados entre duas ou mais partes. Consiste na ideia de que aquilo que está estabelecido no contrato e assinado pelas partes deve ser cumprido. Esta é uma expressão em latim e significa "pactos devem ser respeitados" ou "acordos devem ser mantidos", em português. Disponível em < <https://www.significados.com.br>.



existencial e não pode ser violado por interesses irrelevantes ou menos importantes que o direito de moradia.

A discussão acerca da possibilidade de renúncia à impenhorabilidade do único imóvel residencial da família tem provocado os Tribunais Superiores, a fim de chegarem a um consenso a respeito da possibilidade ou não de renúncia da proteção legal conferida ao imóvel residencial pela Lei nº. 8.009/90, no caso de o devedor ofertar seu imóvel residencial como garantia de alguma dívida.

No entanto, não se pode permitir, em pleno Estado de Direito, que a liberdade contratual venha pôr em risco o mínimo existencial de cada indivíduo. Em um país como o Brasil, faz-se necessário erradicar todas as ameaças aos direitos fundamentais, já que as desigualdades sociais ainda é uma barreira que impede a efetivação de diversos direitos a muitas famílias.

Com isso, é mais que obrigação do Estado, além de erradicar a pobreza, impedir que a liberdade contratual venha pôr em risco direitos já conquistados por muitos cidadãos como o direito à moradia, por exemplo, já que nem todos gozam da efetivação desse direito.

O direito à moradia está inserido no rol dos direitos fundamentais sociais, previsto no Carta Política de 1988, cuja conquista representa um marco evolutivo que não se pode retroceder. Assim, cabe ao legislador instituir meios aptos a proteger e impedir o retrocesso desses direitos, bem como a renúncia por parte de seus titulares quando essa puder afetar diretamente a dignidade da pessoa humana.

Já, ao Poder Judiciário cabe coibir toda e qualquer forma de retrocesso e até mesmo o reconhecimento de renúncia a determinadas garantias alcançadas, limitando a autonomia privada em prol de um interesse maior, como é o caso da preservação do mínimo existencial, a fim de não prejudicar a dignidade dos envolvidos.

Dessa forma, pode-se dizer que os direitos fundamentais têm aplicação direta nas relações privadas, com o objetivo de limitá-las, se necessário, para proteger os direitos essenciais. Nesse sentido, acrescenta-se:

O progresso da justiça social obtido à custa de tantos sacrifícios em um país como o Brasil, onde as disparidades entre as classes sociais são imensas e o acesso da população de massa aos bens mais essenciais é extremamente escasso, não pode permanecer apenas no plano utópico do Estado. Portanto, não se concebe a possibilidade de tornar menos eficiente a garantia da proteção ao imóvel familiar diante do direito ao crédito, sendo descabida a pretensão de renúncia à proteção trazida em face da impenhorabilidade do bem imóvel pertencente à família. Não se olvide da importância da tutela

legal de um bem tão indispensável, porquanto a garantia da impenhorabilidade do imóvel pertencente à família permite aos seus membros desenvolver suas aptidões e valores mais incipientes de maneira ampla e segura (SANTANA, 2016, n. p).

Portanto, não se pode permitir que a família venha perder seu único imóvel que reside, nos casos de insolvência, em que o devedor não consegue mais arcar com as obrigações assumidas, pois, há outros meios menos gravosos disponíveis no sistema jurídico para satisfazer a pretensão do credor.

A Lei nº. 8.009 de 1990 em seu artigo 1º<sup>30</sup> dispõe que o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, é impenhorável, o que significa dizer que o mesmo não responderá por dívidas civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraídas por seus proprietários. Logo, a lei veda qualquer possibilidade de penhora por dívidas nestas situações, coibindo até mesmo a renúncia por parte dos proprietários.

Desta forma, Souza (2016, n. p.) aduz que, insistir na possibilidade de alienação fiduciária do imóvel considerado bem de família, contraria disposição expressa em lei, o que não é permitido, pois contrato que viola a lei, é nulo de pleno direito. Assim, cabe à Instituição Financeira não aceitar o oferecimento do bem de família em garantia de dívida, sob pena de não poder penhorá-lo nos casos de inadimplemento.

A jurisprudência tem defendido a impenhorabilidade do bem de família, por se tratar de norma cogente, que obriga a todos, a fim os direitos essenciais da entidade familiar, à dignidade da pessoa humana dos integrantes familiar, tutelando o direito à moradia para preservação do patrimônio essencial da família, não podendo ser afastada pela mera declaração de renúncia por parte do devedor, por se tratar de direito indisponível.

Nestes termos, o Superior Tribunal de Justiça aduz:

EXECUÇÃO – BEM NOMEADO À PENHORA PELO PRÓPRIO DEVEDOR – RENÚNCIA – IMPENHORABILIDADE – ARTIGO 649 DO CPC. I – Os bens inalienáveis são absolutamente impenhoráveis e não podem ser nomeados à penhora pelo devedor, pelo fato de se encontrarem fora do comércio e, portanto, serem indisponíveis. Nas demais hipóteses do artigo 649 do Código de Processo Civil, o devedor perde o benefício se nomeou o bem à penhora ou deixou de alegar a impenhorabilidade na

---

30 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.

primeira oportunidade que teve para falar nos autos, ou nos embargos à execução, em razão do poder de dispor de seu patrimônio. II – A exegese, todavia, não se aplica ao caso de penhora de bem de família (artigo 70 do Código Civil anterior e 1.715 do atual, e Lei n.º 8.009/90), pois, na hipótese, a proteção legal não tem por alvo o devedor, mas a entidade familiar, que goza de amparo especial da Carta Magna [...] (STJ, 2011; on-line).

Assim, nota que o Superior Tribunal de Justiça afirmou acerca da impossibilidade de renúncia da proteção legal ao bem de família, não podendo ser penhorável ainda que o devedor tenha oferecido o bem, já que o alvo da proteção, é a entidade familiar que goza de amparo especial na Constituição.

No entanto, em determinados casos o próprio Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento divergente, afastando a impenhorabilidade do bem de família quando restar evidenciado a má fé do devedor.

Nestes casos, o referido Tribunal, embora tendo reconhecido a irrenunciabilidade da proteção legal, conferida ao bem de família, em momento anterior, entende que, se houver comportamento contraditório do devedor, violando a boa-fé, a proteção deve ser afastada, para não prestigiar a má-fé do devedor. Assim dispõe:

EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI N. 8.009, DE 29.03.90, AFASTADA EM VIRTUDE DA MÁ-FÉ COM QUE SE HOVERAM OS EXECUTADOS. REQUISITO DO ART. 5º DO CITADO DIPLOMA LEGAL NÃO DEMONSTRADO. MATÉRIA DE FATO.

- Má-fé dos executados proclamada pela decisão recorrida em razão de peculiaridades da causa, dentre elas a circunstância de que, por decisão judicial, se declarou ineficaz a doação pelos mesmos feita aos filhos. Matéria que se insere no plano dos fatos. Precedentes da Quarta Turma no sentido de que não se deve prestigiar a má-fé do devedor. - Requisitos exigidos pela Lei nº 8.009/90 que estão a depender, por igual, do reexame de matéria fática (súmula nº 07-STJ). Recurso especial não conhecido (STJ, 1999, on-line).

Portanto, não há direitos absolutos, todos comportam exceções, o que ocorre também com a proteção ao bem de família, conferida pela Lei nº. 8.009/90, até porque, a própria norma traz as exceções, além do caso estabelecido pela jurisprudência do STJ, no que tange à má-fé do devedor, afastando-se a impenhorabilidade.

Porém, se esse residir com a família e essa não tiver participado diretamente das condutas antiéticas do devedor, o mais correto será buscar outros meios que não seja tão gravoso para a família, para não comprometer os direitos fundamentais dos demais membros que não podem pagar pelos erros do devedor.

Dentre os meios alternativos, cita-se a título de ilustração, conforme aduz Dárcer (2017, n. p.) as novas alterações instituídas pelo Código de Processo Civil, que veio aumentar o leque das medidas coercitivas para adimplemento da obrigação.

Atualmente, a decisão transitada em julgado e não cumprida pelo devedor, no prazo legal, poderá ser levado a protesto, bem como ensejar na inclusão do nome do réu, por parte do magistrado no cadastro de proteção ao crédito, dentre eles o sistema do serajud.

Além disso, Dárcer (2017, n. p.) leciona que é facultado ao juiz penhorar outros bens, tais como valores em conta bancária do devedor, veículos e até mesmo bens imóveis que não sejam considerados bem de família, podendo, inclusive arbitrar multa ao devedor. Assim, cabe ao juiz oportunizar o exequente para ouvir os procedimentos que deseja que seja realizado, em busca de satisfazer seu crédito.

Destarte, salvo comprovada má-fé do devedor, a proteção legal conferida aos imóveis utilizados como residência da família, é irrenunciável, por se tratar de matéria de ordem pública que não pode ser renunciada a bel prazer do devedor, podendo pôr em risco direitos essenciais de toda a família.

Ademais, a Carta Constitucional adotou como fundamento da República, a dignidade da pessoa humana, protegendo todos os cidadãos de ameaça ou lesão a direitos essenciais, não podendo admitir que interesses financeiros venham ultrajar lei imperativa, pondo em risco o direito fundamental de moradia.

Nestes termos, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento da matéria em análise, afirmou que:

**A proteção do bem de família dá-se de forma ampla, e não apenas na hipótese de penhora em execução judicial, sendo absolutamente necessário, em variadas situações, que o juiz extrapole os limites impostos pelo legislador e se valha do ordenamento jurídico amplamente considerado.** Isso porque limitar a proteção ao momento de uma penhora em execução judicial seria renegar a proteção legal em diversas outras situações, reduzindo sobremaneira o âmbito de sua aplicação. As expressões ‘impenhorável’ e ‘execução’, constantes do art. 3º da Lei 8.009 de 1990, devem ser interpretadas de forma abrangente, de forma a alcançar qualquer hipótese em que o bem de família seja objeto de procedimento expropriatório voltado ao pagamento de dívidas. **Isso porque não parece razoável supor que a proteção do bem de família só possa ocorrer no momento de uma penhora em execução judicial, reduzindo sobremaneira o âmbito da proteção legal”** (STJ, 2014, on-line) (Grifos nosso).

Logo, nos termos da jurisprudência do STJ, é incabível a renúncia ao bem de família por parte do devedor, cabendo ao Judiciário, se necessário, invocar princípios constitucionais considerados mais relevantes e afastar a possibilidade de penhora do bem de família, visando, acima de tudo, preservar os direitos essenciais aos cidadãos.

Conforme assevera Souza (2016, n. p.) qualquer interpretação tendente a restringir a impenhorabilidade do bem de família deve ser oxigenada pelo direito fundamental à moradia, a fim de não tolerar qualquer renúncia ou transação judicial ou extrajudicial com a proteção do bem de família.

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça decidiu também pela impossibilidade de renúncia da proteção ao bem de família, por se tratar de matéria de ordem pública e de interesse social, devendo ser desconsiderada qualquer forma de renúncia a tal direito. Nestes termos, em Recurso Especial, o Superior Tribunal de Justiça decidiu:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE. LEI N. 8.009/90. RENÚNCIA INCABÍVEL. PROTEÇÃO LEGAL. NORMA DE ORDEM PÚBLICA. 1. **A indicação do bem à penhora, pelo devedor na execução, não implica renúncia ao benefício conferido pela Lei n. 8.009/90, pois a instituição do bem de família constitui princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada.** [...] Recurso especial provido (STJ, 2011, on-line) (Grifos nosso).

Logo, nota-se claramente que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é clara no sentido de considerar irrenunciável a proteção legal conferida ao imóvel residencial da família, para que o imóvel não venha ser penhorado por dívidas contraídas pela família, buscando garantir aos indivíduos, o direito fundamental à moradia, de modo a funcionalizar seu exercício de acordo a dignidade da pessoa humana.

No entanto, nos casos de comprovada má-fé por parte do devedor, a proteção legal pode ser afastada, a fim de coibir essas práticas antiéticas, que busca usurpar das proteções como ferramentas aptas a favorece-lo em determinadas situações.

Pelo exposto, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, e com base no princípio da dignidade da pessoa humana, como fundamento da República, bem como o direito fundamental de moradia, não pode a Instituição Financeira aceitar o único imóvel residencial da família para fins de garantia de empréstimos bancário. Se assim o fizer, estará infringindo a lei, a jurisprudência e os próprios princípios constitucionais, o que não pode ser tolerável.

### **4.3 Da nulidade da alienação fiduciária de bem de família nos contratos de financiamentos**

O imóvel residencial da família ou de um único proprietário, que esteja totalmente quitado, goza de proteção legal, como salientado anteriormente, não respondendo por dívidas contraídas por seu proprietário, ante a proteção legal conferida pela Lei 8.009/90.

Logo, tal imóvel não pode ser oferecido em garantia de alienação fiduciária em contratos de financiamentos, conforme aponta Souza (2016, n. p.) já que a alienação comporta a perda do imóvel em hipótese de inadimplência. Assim, salvo nos casos de financiamento para aquisição da casa própria, é inaceitável alienação fiduciária recair sobre imóvel considerado bem de família ante a proteção legal que recai sobre ele.

O contrato de financiamento que não seja para aquisição da casa própria não pode ter como garantia imóvel considerado bem de família, ainda que o devedor tenha oferecido, já que a proteção conferida a esse imóvel é irrenunciável, conforme dispõe a jurisprudência do STJ, por se tratar de matéria de ordem pública, não podendo ser renunciada nem mesmo pelo titular.

O Código Civil no capítulo destinado aos contratos, inquina de nulidade cláusulas contratuais que viola disposição expressa em lei, conforme dispõe em seu artigo 166, VI: “É nulo o negócio jurídico quando: [...] VI – tiver por objetivo fraudar lei imperativa.”

Portanto, afirma Souza (2016, n. p.) que, ainda que o devedor de prontidão venha oferecer seu único imóvel como garantia em alienação fiduciária, em contrato de financiamento bancário, a Instituição Financeira não poderá aceitar, por se tratar de hipótese não permitida por lei, sob pena de nulidade da alienação.

Ademais, insta destacar que os contratos de financiamento são contratos de adesão, pois suas cláusulas são impostas pela Instituição Financeira de forma unilateral, não permitindo qualquer forma de negociação das mesmas pelo consumidor, cabendo ao mesmo aderir ou não ao contrato, pois suas cláusulas são pré-constituídas não comportando discussões.

O Código Civil em seus artigos 423 e 424<sup>31</sup> prevê que nos contratos de adesão, a interpretação das cláusulas contratuais deve favorecer o aderente, e reconhece como nula as

---

31 Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

cláusulas que estipulam renúncia antecipada a direitos do aderente, resultante da natureza do contrato.

Para mais, nos termos do Código de Defesa do Consumidor, contrato de financiamento bancário, em que há a figura do consumidor, as cláusulas abusivas, e iníqua são nulas de pleno direito. Com isso, não é difícil concluir que é vedado pelo CDC cláusula contratual que estipula como garantia em alienação fiduciária, imóvel instituído como bem de família, por violar disposição expressa em lei e direitos fundamentais do consumidor, conforme dispõe o art. 51 da Lei nº. 8078/90.<sup>32</sup>

Assim, nos termos do Código de Defesa do Consumidor, não pode persistir cláusula em contratos de financiamento bancário, que institui o bem de família quitado como garantia em alienação fiduciária, por colocar o consumidor em desvantagem, haja vista que nos casos de inadimplemento, poderá perder o imóvel para garantir o crédito da Instituição Financeira, o que é inaceitável nos termos da legislação moderna, que busca priorizar os direitos fundamentais e o mínimo existencial.

A previsão contratual de alienação fiduciária de bem de família, importa em restrição a direito fundamental do consumidor, ou seja, direito de moradia, pondo em risco a dignidade de toda uma família que poderá perder sua moradia por inadimplemento, de obrigação contratual.

Destarte, a sistemática do Código de Defesa do Consumidor, do Código Civil, da Lei nº. 8.009/90 e, principalmente a Constituição Federal, que assegura o direito de moradia como um direito fundamental, não permite tal possibilidade por restringir direitos essenciais do devedor.

No mais, o artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor dispõe que são exageradas as cláusulas que ofendem princípios fundamentais, como é o caso da cláusula que estipula a alienação fiduciária do bem de família, por ofender à dignidade da pessoa humana, que é mais

---

32 São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...]

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; [...]

§ 1º - Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

que um princípio, é um fundamento que norteia todo o ordenamento jurídico, sendo intolerável qualquer ofensa ou restrição ao mesmo.

Para mais, as cláusulas contratuais que restringem direitos fundamentais e são excessivamente onerosas ao consumidor, são nulas de pleno direito, consequentemente, é nula a alienação fiduciária do imóvel residencial da família, por se tratar de direito fundamental de moradia, cuja perda por inadimplemento de obrigações contratuais não relacionada diretamente com o imóvel, é excessivamente onerosa ao devedor, podendo leva-lo a penúria.

Nesse sentido, destaca-se:

Não deve prevalecer a disposição contratual – como a alienação fiduciária de bem de família, na hipótese em que tal negócio jurídico, eivado de interesses meramente financeiros, violem lei imperativa, a dignidade da pessoa humana, o direito fundamental à moradia, e, ainda, todo o ordenamento lastreado na boa-fé objetiva. A hipótese em tela é mais grave do que a penhora judicial do bem de família. Tolerar tal expediente, é dizer que, o Poder Judiciário – guardião precípua do ordenamento jurídico, não poderá penhorar bem de família, mas instituições financeiras, na ânsia da obtenção de lucro, estariam autorizadas a criar manobras por meio das quais, um bem de família garantirá um contrato de mútuo, autorizando-se executar este imóvel em caso de inadimplência. Não é demais lembrar que a República Federativa adotou como fundamento a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF), e a proteção da família (art. 226, CF), de modo que não se pode admitir que interesses financeiros venham ultrajar lei imperativa – impenhorabilidade do bem de família (art. 1º, Lei 8.009/90) (SOUZA, 2016, n. p.).

Desta feita, nota-se que o sistema jurídico moderno, pautado na preservação da dignidade da pessoa humana e nos direitos fundamentais, em hipótese alguma poderá permitir que acordos contratuais violem direitos essenciais do hipossuficiente, normas de ordem pública e direitos fundamentais, pois, do contrário, estaria permitindo um retrocesso inadmissível.

Se não é permitido que o Poder Judiciário proceda penhora do bem de família para garantir créditos em execução, não se pode coadunar com o entendimento de que a Instituição Financeira pautada em interesses meramente particulares possa penhorar bem de família e aliená-lo para garantir crédito concedido por meio de contrato de adesão, pois, do contrário, estaria proibindo o Estado Juiz de violar direitos fundamentais e permitindo que terceiros o faça, estampando a notável insegurança jurídica, o que é pior ainda.

Portanto, a proteção legal do bem de família é irrenunciável, consequentemente, toda e qualquer cláusula contratual que contrariar ou pôr em risco a proteção legal é nula de pleno



direito, não podendo sequer ser discutida a possibilidade dessa previsão nos contratos de mútuo elaborados por Instituição Financeira e particular.

Por todo o exposto, nota-se que o mais correto e seguro para a Instituição Financeira é estabelecer outros bens em garantia, ou na impossibilidade, não conceder o crédito ao consumidor, sob pena de ter que optar pelos meios tradicionais de execução de crédito em casos de inadimplemento, o que não é favorável à mesma, ante a morosidade do Poder Judiciário.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

No Estado Democrático de Direito é necessária a criação de mecanismos de efetivação e proteção dos direitos fundamentais dos cidadãos e o direito à moradia por tratar de um direito fundamental e corolário da dignidade da pessoa humana, precisa ser assegurado e protegido pelo Estado, por se enquadrar na garantia do mínimo existencial.

Logo, cabe ao Estado garantir e instituir meios de proteção e efetivação dos direitos fundamentais para uma vida digna. Assim, é necessária uma maior intervenção na esfera privada para garantir a inviolabilidade desses direitos essenciais, já que a obtenção desenfreada por lucros, no sistema capitalista, pode acabar prejudicando direitos dos hipossuficientes.

Por outro lado, cabe ao Estado instituir meios de proteção ao crédito nas relações contratuais, para dar maior garantia e estimular a concessão dos mesmos, já que são fundamentais para aquisição de diversos bens àqueles que não detêm capital suficiente para aquisição desses bens.

Foi nesse sentido que o Estado, de um lado, instituiu a Lei nº. 8.009/90, visando proteger o imóvel próprio do casal ou da entidade familiar, como bem de família, atribuindo ao mesmo caráter impenhorável, independente de registro em Cartório, para que o imóvel não responda por dívida contraída pelos membros da família.

Por outro lado, foi necessária a criação de garantia ao credor, nos casos de financiamento imobiliário, o que acabou ensejando na criação da Lei nº. 9.514/97, a fim de instituir um meio de satisfação célere do crédito, concedidos pelas Instituições Financeiras a particulares, devido o índice de inadimplência por parte dos devedores.

Assim, o crédito tem se tornado um meio essencial para aquisição da casa própria, cuja possibilidade acaba por efetivar o direito fundamental de moradia. Com isso, foi necessária a criação de mecanismos que visam assegurar a satisfação do crédito investido, sob pena de se tornar cada vez mais escasso a concessão dos mesmos.

Foi assim que surgiu a alienação fiduciária de bem imóvel, para que a Instituição Financeira, em caso de inadimplemento pudesse recuperar rapidamente seu crédito, sem necessidade de recorrer ao Poder Judiciário para tanto, o que representou um avanço para o Direito Civil, já que facilita a rápida recuperação do crédito.

Logo, tanto a proteção legal conferida ao imóvel residencial da família pela Lei nº. 8.009/90, quanto a garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, estabelecida pela Lei

9.514/97 são igualmente importantes para a efetivação do direito fundamental de moradia, pois a garantia de alienação fiduciária de bem imóvel permite uma ampla concessão de crédito para aquisição da casa própria por muitas famílias, que por outros meios não conseguiriam efetivar tal direito.

E a proteção legal ao imóvel residencial da família, não permite a penhora do mesmo por dívida contraída e não adimplidas, salvo financiamento para aquisição do referido imóvel, já que é uma exceção estipulada na própria lei, pelo fato de o imóvel financiado não pertencer à família enquanto não quitada a dívida.

Porém, entender que é permitido a Instituição Financeira instituir alienação fiduciária do bem imóvel da família, em contratos que não sejam para aquisição da casa própria, é o mesmo que entender que é possível violação à norma imperativa para satisfazer interesses meramente patrimoniais, como é o caso da Instituição Financeira, em detrimento de direitos fundamentais.

Portanto, uma coisa é assegurar ao credor a satisfação célere do crédito por meio da garantia de alienação fiduciária, em financiamento para aquisição da casa própria, outra coisa é estender essa possibilidade a outros contratos que não visam a aquisição da casa própria, pondo em risco o direito de moradia de quem já possui.

Diante disso, resta concluir pela impossibilidade dessa extensão da alienação fiduciária a bem imóvel quitado, para garantir o adimplemento de contratos para outros fins, por não haver previsão legal neste sentido e por violar direitos fundamentais e normas de ordem pública.

Pelo exposto, verifica ser irrenunciável a proteção legal conferida ao bem de família, consequentemente, ainda que o devedor ofereça tal bem, a cláusula que estabelece essa alienação será nula de pleno direito, por violar princípios e direitos fundamentais previstos na Constituição, no Código de Defesa do Consumidor, no Código Civil e na Lei que estabelece a proteção legal ao bem de família.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, J.B. Torres de. **Da Alienação Fiduciária de Bens Moveis e Imóveis**. 2. ed. São Paulo: Bestbook, 2001.

BASTOS, Lanicássia de Freitas; SIMÃO, Leonardo Peixoto. Impenhorabilidade do bem de família à luz da lei n. 8.009/901. 2012. Disponível em: novembro de 2017, 15:00.

BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a Impenhorabilidade do Bem de Família. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1990. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03)>. Acesso em: mar. de 2018.

\_\_\_\_\_. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)> Acesso em: set. 2017.

\_\_\_\_\_. **Código de Proteção e Defesa do Consumidor**. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm). Acesso em mai. de 2018.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil de 05 de outubro de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)> Acesso em: mai. de 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm)> Acesso em: mar de 2018.

BENATTI, Lorrán. **Alienação fiduciária: conceitos, natureza jurídica e cláusulas essenciais**. 2016. Disponível em: <http://www.lorranbenatti.jusbrasil.com.br/.../alienacao-fiduciaria-conceitos-natureza-juridic>.> Acesso em: mar de 2018.

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.395.275/MG**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 22/04/2014, DJe 20/08/2014. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201302413117&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>> Acesso em mar. de 2018.

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. **REsp 875.687/RS**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/08/2011, Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=200601727107&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea> > Acesso em mar. de 2018.

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. **REsp 511.023/PA**, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2005, Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=200300455447&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea> > Acesso em mai. de 2018.

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. **REsp 875.687/RS**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/08/2011, Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=200601727107&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea> >. Acesso em mar. de 2018.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária** Negócio Jurídico. 5. ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2017.

DARCER Marconi. **A aplicação dos meios coercitivos do NCPC nos processos de execução à luz dos princípios da efetividade**. 2017. Disponível em: <<http://m.migalhas.combr>>. Acesso em: jun. de 2018.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: **Direito das Família**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

DUARTE, Maria Claudiane da Silva. **Análise da proteção constitucional ao bem de família na fiança em contrato locatício**. 2014. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/.../a-impemhorabilidade-do-bem-de-familia>> Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/.../a-impemhorabilidade-do-bem-de-familia>> Acesso em out. de 2017.

FARIAS; Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Ed. 15. Salvador: JusPodivm, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: **Direito das Família**. ed. 6. São Paulo: Saraiva, 2013.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da Alienação Fiduciária em Garantia de Coisa Imóvel**. 4. ed. Curitiba: Juruá, 2011.

LÔBO, Paulo. **Novas perspectivas da constitucionalização do direito civil**. 2013. Disponível em: <<http://us.com.br/artigos/.../novas-perspectivas-da-constitucionalizacao-do-direito-civi>> Acesso em: abr. de 2018.

MARQUES, Rafael Stefanatte. Alienação fiduciária. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIV, n. 88, maio 2011. Disponível em: <[http://ambitojuridico.com.br/site/index.php/Paulo%20Leandro%20Maia?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=9445&revista\\_caderno=7](http://ambitojuridico.com.br/site/index.php/Paulo%20Leandro%20Maia?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9445&revista_caderno=7)>. Acesso em abr. 2018.

PAULSEN, Ana. O bem de família voluntário e legal: **semelhanças e diferenças**. 2009. Disponível em: <<https://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=1966> >. Acesso em: 03 de novembro de 2017, 16:00.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituição de direito Civil**: Direito de Família. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

PINTO, Custódio Clemente de Souza. **Bem de Família** Legislação, Decisões dos Tribunais e Conclusões. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

SANDRINI, João. **Quando um imóvel de família pode ser penhorado e leilado**. 2013. Disponível em: <<http://www.exame.abril.com.br>. Acesso em: 05 de dezembro de 2017.

SANTANA, Priscyla Dantas. Bem de família legal: **irrenunciabilidade da proteção jurídica à luz do princípio da dignidade da pessoa humana**. 2016. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,bem-de-familia-legal-irrenunciabilidade-da-prot>>. Acesso em: mar. de 2018.

SOUZA, Tadeu Trancoso de. **A nulidade da Alienação Fiduciária em garantia do Bem de Família**. 2016. Disponível em: <<http://conteudojuridico.com.br/artigo,a-nulidade-da-alienacao-fiduciaria-em-garantia>>. Acesso em: mar. de 2018.