

Quais as discussões e implicações jurídicas na penhora do bem de família do fiador no Brasil?

Arthur Estevam de Melo¹

Roberta Salvático Vaz de Mello²

Gustavo Henrique de Almeida³

Recebido em: 20.11.2022

Aprovado em: 16.12.2022

Resumo: Este estudo tem por objetivo apresentar o direito constitucional à moradia, à propriedade e o bem de família, as dificuldades da população pela aquisição de imóveis e o aumento pela grande demanda de aluguel, como funciona um contrato de aluguel e a importância das garantias locatícias, quais são as discussões jurídicas sobre a figura do fiador diante da constituição federal e a apresentação de outras formas de garantia de aluguel uma vez verificado que a grande discussão a respeito do direito constitucional à moradia e o direito constitucional à liberdade não possui solução plausível e que existe a real necessidade sobre a retirada dessa forma de garantia do mercado devido aos grandes prejuízos que ela pode causar para ambos os envolvidos, e dessa forma deve ser apresentado ao público outras formas de garantia como título de capitalização, seguro fiança locatícia, depósito em caução e garantia por cartão de crédito, que possuem dispêndio seja para o locatário, responsável ou garantidor mas que permitem que o locador tenha segurança na hora de dispor do seu bem para outrem e que não tenha prejuízos do ponto de vista jurídico na seara econômica.

Palavras-chaves: aluguel de imóveis; bem de família; constitucionalidade da penhora do bem do fiador; direito à moradia; direito à propriedade; garantias de aluguel; lei do inquilinato.

¹ Discente da Faculdade Minas Gerais (FAMIG).

² Doutora em Direito Privado pelo Programa de Pós-Graduação Strictu Sensu da PUC Minas. Mestre em Direito Privado pela PUC Minas. Coordenadora do Núcleo de Práticas da Faculdade Minas Gerais (FAMIG) e Professora de cursos de Graduação e Pós-Graduação. Especialista em Direito Público pelo Centro Universitário Newton Paiva. Graduada em Direito pela PUC Minas. Advogada. E-mail: robertasalvatico@yahoo.com.br

³ Doutor pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Mestre pela Universidade de Itaúna. Coordenador do Curso e Professor da Faculdade Minas Gerais –Famig. Consultor. Advogado.

What are the discussions and legal implications in the attachment of the guarantor's family property in Brazil?

Abstract: This study aims to present the constitutional right to housing, property and family welfare, the population's difficulties in acquiring real estate and the increase in the large demand for rent, how a rental contract works and the importance of lease guarantees, what are the legal discussions on the figure of the guarantor in the face of the federal constitution and the presentation of other forms of rent guarantee once it has been verified that the great discussion about the constitutional right to housing and the constitutional right to freedom has no plausible solution and that there is a real need for the withdrawal of this form of guarantee from the market due to the great damage it can cause to both parties involved, and in this way other forms of guarantee must be presented to the public such as capitalization bonds, rental guarantee insurance, escrow deposit and credit card guarantee, which have an expense either for the lessee, responsible or guaranteed r but that allow the lessor to have security when disposing of his property to others and that he does not have losses from a legal point of view in the economic field.

Key-words: Real estate rental; Good of family; Constitutionality of the pledge of the guarantor's asset; Right to housing; Right to property; Rent guarantees; Tenancy Act.

1 INTRODUÇÃO

A sociedade evoluiu graças a globalização e as novas tecnologias, e, por consequência, ocasionou uma população mais independente e que passou a possuir novas necessidades. Entre as necessidades comuns dessa nova realidade está um velho problema, que agora possui maior demanda e necessita de maiores cuidados: a aquisição de imóvel.

Ao buscar pelo direito à moradia, a população se esbarra em dificuldades sociais e econômicas decorrentes da própria evolução, e que se ampliarão nos próximos anos, tanto no âmbito da compra de imóvel quanto na locação. Será demonstrado a real necessidade da população e a reação do mercado imobiliário.

Diante de uma crescente necessidade maior pela locação, o artigo abordará um tema bastante polêmico e que necessita de atenção: a penhora do bem de família do fiador à luz da Constituição Federal. De um lado, está o direito constitucional à liberdade em que o fiador, na autonomia de sua vontade, dá garantia ao locatário em caso de

inadimplência; do outro, o direito constitucional à moradia, à propriedade e o bem de família do fiador.

O tema, que em toda a história no mundo jurídico teve várias discussões, apesar de atualmente pacificado após várias decisões do Supremo Tribunal Federal (STF), precisa novamente ser revisto pois a sociedade atual e futura tem e terá uma necessidade ainda maior pela moradia decorrente da independência e das dificuldades sociais e econômicas que são enfrentadas diariamente. As dificuldades pela aquisição de imóveis aumentaram, a oferta está menor, e a busca pelo aluguel cresceu (e crescerá) assustadoramente, e se não houver soluções no que diz respeito a garantia de aluguel, que ainda gera várias discussões com teses contrárias no judiciário, sendo as teses plausíveis de discussão, o número de demandas judiciais aumentará e o judiciário, que já está sobrecarregado, entrará em colapso.

Nesse trabalho será demonstrando sobre o Direito Constitucional a propriedade e a moradia, o que é e quais as proteções legais sobre o bem de família, como se dá a aquisição ou manutenção de um imóvel, qual a verdadeira demanda da sociedade sobre essa aquisição, quais as ocorrências e disposições sobre a locação de imóveis, a importância das garantias no contrato bilateral de aluguel, como funciona a garantia de fiança, as discussões jurídicas sobre o confronto de direitos constitucionais no que diz respeito a figura do fiador, e se existe solução para essa discussão e a apresentação de outras formas de garantia de aluguel.

O objetivo claro dos autores é de tentar demonstrar a real necessidade da população e quais as consequências futuras se não houver uma nova discussão e nova decisão sobre esse polêmico tema, além de apresentar outras formas de garantias e divulgá-las, para que a própria população já conheça aquilo que poderá enfrentar e tome decisões próprias, se possível for, para diminuir os riscos e não necessitar do judiciário que já está tão assoberbado que talvez não consiga nem mesmo rediscutir algo que já discutiu por décadas, e que por isso talvez a solução jurídica seja a autocomposição, apenas com a escolha por métodos de garantias diferentes daquelas que já possuem discussão jurídica sem solução.

Os resultados aqui demonstrados foram obtidos através de uma pesquisa ampla, em que se busca estabelecer diversas informações sobre o objetivo principal do

presente trabalho, visando, assim, a demonstração de possíveis soluções de um complexo problema na atualidade, por meio do método científico indutivo e uma pesquisa quali-quantitativa, explicitando as mais diversas observações feita sobre um referido fenômeno, perpassando por entendimento legais, doutrinários, principiológicos, etc.

2 OS DIREITOS FUNDAMENTAIS À PROPRIEDADE E MORADIA E O BEM DE FAMÍLIA

2.1 Direito à Propriedade

O direito à propriedade é um direito inviolável previsto na constituição federal, no Art. 5º caput e inciso XXIII, que cita, além do direito em si, a sua função social. Veja:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes: (...)

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social (BRASIL, 1988).

Trata-se de um direito fundamental que possui ampla defesa no âmbito da Constituição Federal e que deve ser seguido por todos. A propriedade, apesar de ser direito de todos, pode não ser facilmente alcançada, mas será discutido sobre isso no próximo capítulo. O que deve ser analisado, no entanto, é a sua extrema importância na sociedade, na qual necessita de proteção ampla e irrestrita.

O direito fundamental à propriedade, para existir e para que tenha a devida tutela e proteção, necessita que àquela propriedade exerça a sua função social. Para que a propriedade exerça sua função social precisará atender as necessidades e interesses da sociedade, que estarão sobrepostos aos interesses privados (princípio da supremacia do interesse público). Na própria Constituição, em outros momentos, verifica-se a demonstração da importância do instituto da função social, veja:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existências dignas, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios (...)

III - **função social da propriedade** (BRASIL, 1988).

A definição para esse instituto está presente na própria Constituição Federal, conforme abaixo:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016 (...))

§ 2º A propriedade urbana **cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais** de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL, 1988).

Atendendo às exigências fundamentais da cidade já pode se falar em cumprimento de parte da função social nos imóveis urbanos. Para os imóveis rurais, a definição da função social é dada pelo Art. 186 da CF:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (BRASIL, 1988).

No que diz respeito ao Meio Ambiente, o Código Civil ainda complementa ser necessária a proteção dele para que a função social possa ser exercida.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (BRASIL, 2002).

Como complemento, a jurista Hébica Luiza Machado cita essa relação de função social e meio ambiente, conforme abaixo:

O princípio da função social da propriedade impõe que, para o reconhecimento e proteção constitucional do direito do proprietário, sejam observados os interesses da coletividade e a proteção do meio ambiente, não sendo possível que a propriedade privada, sob o argumento de possuir a dupla natureza de direito fundamental e de elemento da ordem econômica, prepondere, de forma prejudicial, sob os interesses socioambientais (MACHADO, 2008).

2.2 Direito à Moradia

Após definida a propriedade e a função social, deve ser feita uma breve análise sobre o direito à moradia. O Direito à moradia, apesar de bem próximo do Direito à propriedade, possui um viés mais sociológico, que pese ser o direito à moradia um direito que não decorre da propriedade do imóvel, estando, por exemplo, o inquilino, em um contrato de locação, usufruindo do seu direito à Moradia.

Trazido pela Constituição Federal em seu Art. 6º, o Direito à moradia está associado aos direitos sociais, de igual modo à educação, saúde, entre outros. Veja o que traz o artigo:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015), (BRASIL, 1988).

O direito à moradia culmina na combinação de outros direitos fundamentais, além do direito à propriedade, como a dignidade da pessoa humana e o direito à vida, por exemplo. O ser humano deve ser tratado por igual e de forma digna, preservando sua liberdade individual e sua vida. Desta forma, complementa Marcelo Carita Correra:

O ser humano, para sua manutenção e subsistência, necessita de alimentos, abrigo e utensílios (peles para proteção contra o frio, ferramentas, armas para caça, etc.). A propriedade e a posse direta de determinados bens são atos ligados à preservação da vida humana. A propriedade, portanto, desde as mais remotas organizações, foi aceita pelo homem como entidade ligada à sua própria existência. (CORRERA, 2018).

O direito à moradia, porém, pode ser cerceado pela penhora, instituto esse que visa a satisfação de dívida com aquele bem, exceto nos casos em que o direito à moradia recaia sobre o instituto do bem de família, conforme discutido no próximo tópico.

2.3 Bem de família

Quando o bem for considerado bem de família será, em regra, impenhorável. Veja a definição de bem de família, segundo o professor Álvaro Villaça Azevedo:

O bem de família é um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde a mesma se instala domicílio impenhorável e inalienável,

enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade." (AZEVEDO, 2002, p.93).

O bem de família também está conceituado diretamente no Código Civil, conforme se segue:

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 pertencas e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família. (BRASIL, 2002).

Assim, verifica-se que quando o imóvel é utilizado pela família para domicílio familiar esse não pode ser penhorado, estendendo-se inclusive ao terceiro desde que cumpridas as exigências legais. Ressalta-se ainda que é considerado como o bem de família aquele único imóvel da família que está sendo alugado, desde que o valor do aluguel seja comprovadamente usado para o sustento familiar, conforme Súmula 486 do STJ:

Súmula 486: É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família. (STJ, 2012)

Essa súmula também foi aproveitada nos casos de imóvel comercial como bem de família. Em decisão recente, o STJ afirmou que, sendo o imóvel comercial o único bem da família, e sendo o valor do aluguel desse imóvel destinado para o sustento da família, esse não pode ser penhorado. Veja o trecho desse artigo:

De fato, o caso concreto possui especificidades. Trata-se do único imóvel de propriedade da família, onde a mesma residia. Em razão de dificuldades financeiras, eles decidiram se mudar para um lugar mais modesto, e colocar o imóvel para locação, que acabou sendo comercial, não residencial.

(...)

Na Corte Especial, discutiu-se se esse caso se amolda ao texto da Súmula 486, segundo a qual é impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a

locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.
(VITAL, 2021)

Uma vez analisada a definição do direito à propriedade, à moradia e o bem de família e toda sua proteção jurídica, passa-se agora a demonstrar a dimensão desses direitos em relação àquelas pessoas que necessitam deles.

2 O DIREITO À MORADIA NA PRÁTICA: A GRANDE DEMANDA ATUAL, A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E A LOCAÇÃO

Na atualidade, o número de pessoas que necessitam de moradia cresce cada vez mais. Não é possível definir o direito à moradia sem demonstrar sua grande demanda pela sociedade, em toda a história, e principalmente no momento atual em que a população cresce de forma acelerada, muitas vezes graças às tecnologias atuais que permitem que as pessoas vivam mais, ou mesmo as facilidades que hoje permitem que mais pessoas a viverem suas vidas fora do seio familiar, buscando um estilo de vida mais individualizado, morando em lugares diversos, muitas vezes como oportunidade de estudo, ou mesmo de emprego, ou mesmo para constituir família.

A população, que hoje possui maior independência financeira, também busca um lugar para viver. Dentre as possibilidades que existem, o mais comum é a busca pelo imóvel por meio da aquisição de um imóvel, à vista ou financiada (que também é facilitada por políticas bancárias, o que é novidade principalmente no Brasil em relação há algumas décadas atrás), ou mesmo pela locação. Mas como funciona isso na prática?

Teoricamente é fácil definir para determinada pessoa que, ao se tornar adulta e buscar seu primeiro emprego, seu crescimento profissional ou intelectual, terá que comprar ou locar um imóvel em lugares muitas vezes longe daquele de sua origem. Na prática, porém, essa realidade não é tão acessível, como será demonstrado adiante.

2.1 A grande demanda na atualidade por imóveis

A procura por imóveis cresceu significativamente principalmente nos últimos anos. Parte dessa procura decorre da evolução da própria população. A tecnologia, a

globalização, a busca pelo crescimento pessoal e profissional, tudo isso influenciou os jovens e adultos na busca pela aquisição dos seus imóveis.

Em abril de 2012, foi realizado um estudo pela FECOMÉRCIO-RS, retirado do site GZH Geral, com 800 jovens nascidos entre 1982 e 2000, que são hoje adultos buscando crescimento profissional e pessoal. Nessa pesquisa, foi identificado que 82,5% dessas pessoas possuem o desejo pela autonomia, pela "independência financeira, estudo e emprego" (SCIREA, 2012). A partir da busca por essa autonomia, o primeiro passo desses jovens será buscar novos empregos, novas oportunidades de estudo, que muitas vezes estão longe do seu habitat natural, obrigando-os a morar longe dos seus familiares e automaticamente terão que buscar por novas moradias. Também é importante ressaltar sobre o anseio pela formação de uma nova família, por parte das pessoas. Essa nova aliança gera, naturalmente, a necessidade por um imóvel.

Assim, além da própria evolução da população, outro fator favoreceu o grande aumento da necessidade de se ter um imóvel: a pandemia de COVID-19. O corona vírus causou grandes mudanças na rotina da população, obrigando várias empresas a realizarem o serviço em home-office. Por mais que a pandemia um dia acabaria, mas a realidade do home-office permaneceu, por ter sido esse período (apesar de obrigatório), um teste mais do que aceito por muitas empresas que viram nesse período uma oportunidade para diminuir os custos da empresa, por exemplo: o custo no transporte de funcionários, locação de salas comerciais, entre outros, já que muitos setores de serviço ou comércio funcionaram perfeitamente com os funcionários em home-office. As faculdades e escolas também perceberam que essa realidade poderia ser aplicada rotineiramente, sem causar prejuízos para o funcionamento normal. Toda essa percepção favoreceu o mercado imobiliário, em que as pessoas buscavam por imóveis para morar em que tivessem possibilidade de exercer suas funções em casa mesmo. Conforme o diretor do Banco Itaú Unibanco Thales Ferreira Silva: "Além da questão do preço, identificamos entre os clientes a busca de ambientes multifuncionais, em meio a um modelo de trabalho cada vez mais remoto ou híbrido" (SILVA, 2022). Ainda como complemento à busca por imóveis decorrente da pandemia, Robinson Silva, membro do grupo de empresários imobiliários global (GRI Club), complementa:

A maioria das empresas levou o trabalho de home office muito a sério, e muitas pessoas acabaram saindo das zonas centrais das cidades e procurando regiões um pouco mais afastadas, pela qualidade de vida um pouco melhor (...) (SILVA, 2022)

O vice-presidente do Secovi-DF, Hiram David, ressalta ainda que essa busca por imóveis tendo em vista a possibilidade do home-office também acarreta na procura pelo conforto de estar perto da família e poder trabalhar com maior tranquilidade, principalmente nos imóveis afastados dos centros urbanos. (DAVID, 2022)

Nessa perspectiva de busca por imóveis fora do ambiente urbano, o Jornal Estado de Minas também ilustra sobre o grande aumento nessa procura de imóveis no período pandêmico e pós-pandemia, exatamente pela possibilidade do serviço em home-office:

A procura por imóveis fora das capitais cresceu 161% em 2021, com destaque para aqueles de até 50 metros quadrados (m²), que tiveram aumento de 204% no volume de novos financiamentos. É o que mostra um levantamento feito pelo Itaú Unibanco. O crescimento ficou acima da média nas regiões Norte (com 437% de evolução), Centro-Oeste (300%) e Nordeste (280%). (ESTADO DE MINAS, 2022).

Segundo o economista Robson Gonçalves a pedido da Associação Brasileira de Incorporadas Imobiliárias (Abrainc), até o ano de 2030, o Brasil terá uma demanda de 30,7 milhões de novos domicílios devido ao crescimento da população e a formação de novas famílias. Ainda complementa que desses, 14,4 milhões (cerca de 46,9%) serão para a população com a renda média de três a dez salários mínimos, 13 milhões (42,3%) para população com renda média até três salários mínimos, e 3,3 milhões (10,7%) para população com renda média de mais de 10 salários mínimos. Os números surpreendem, demonstrando a grande busca pela aquisição de novos imóveis.

2.2 Aquisição de imóvel próprio

Adquirir um imóvel próprio sempre foi o sonho da maioria das pessoas. Até aqueles que vivem em imóveis locados buscam a aquisição de um imóvel próprio para fugir de parcelas que não asseguram retorno algum (como no caso do aluguel). O que as pessoas se deparam, porém, é com os altos valores dos imóveis, dificuldades para financiamentos, altos valores de documentos, etc.

Diante disso, foi realizada uma pesquisa a respeito da média de valores de imóveis em algumas das principais cidades do Brasil, e foi verificado que o metro quadrado mais caro está na cidade de São Paulo. Conforme o site archdaily, a cidade de São Paulo é a maior do Brasil, e a 4ª maior do mundo em população. Na pesquisa feita no ano de 2021, São Paulo já possuía uma população de 22 milhões. Desta forma, ver que a maior cidade do país também possui o maior valor de metro quadrado do imóvel, já se entende a dimensão da dificuldade para aquisição da residência própria. (ARCHDAILY, 2021)

Em termos de valores, e segundo a revista Isto é (2022), o metro quadrado de imóvel em São Paulo custa, em média, R\$ 9.708,00 (sendo, a título de exemplo, um imóvel básico, pequeno, de 65m² custando em média R\$ 631.020,00 nessa cidade). Para esse imóvel, além do valor de aquisição, o comprador ainda precisa pagar taxas à prefeitura, ao cartório, ao despachante, entre outros. No que diz respeito a prefeitura, essa recolhe um imposto chamado ITBI (Imposto sobre transmissão de bens imóveis). Na Cidade de São Paulo, a média do valor de ITBI é de 3% sobre o valor do imóvel, conforme o site da prefeitura de São Paulo. Para o registro (documento público da aquisição do imóvel) também é cobrado um valor, que, em média, ainda nessa cidade, é de 1% sobre o valor do imóvel. Ou seja, o adquirente vai pagar em média 4% de taxas sobre o valor total do imóvel, o que daria, no imóvel de R\$ 631.020,00 exemplificado, um valor de R\$ 25.240,80 somente de taxas para se adquirir o imóvel. O comprador também terá outros custos como despachantes e taxas bancárias, caso o imóvel venha a ser financiado. (ISTO É, 2022)

As formas de aquisição do imóvel podem ser à vista ou financiado. Já as custas com prefeitura, cartório, despachante e banco normalmente devem ser pagas à vista. A situação econômica da população, porém, muitas vezes não condiz com esses altos valores cobrados, e existe muita dificuldade para aquisição de imóvel à vista devido aos altos valores. O que seria na prática os valores de renda no país?

No Brasil, segundo a revista BBC NEWS, 90% dos brasileiros recebem menos que R\$ 3.500 por mês de salário; 70% ganham até dois salários mínimos; apenas 5% da população recebe mais que R\$ 10.313,00, enquanto 1% recebe em média R\$

28.659,00 (BBC NEWS, 2021). No Estado de São Paulo, segundo o site Tecmundo, em 2021, a média salarial é de R\$ 1.926,78. (TECMUNDO, 2021)

Assim, verifica-se que boa parte da população terá dificuldade para aquisição de imóveis à vista, optando, muitas vezes, pelo imóvel financiado.

Agora analisa-se as rendas em relação ao mínimo necessário para se adquirir um imóvel financiado. A revista EXAME fez, em 2017, um estudo interessante sobre a média de salário e a média de valores a ser financiado pelo banco. Veja abaixo:

Tabela 01

Renda familiar mensal	Valor máximo do financiamento do imóvel	Valor da entrada	Varição do valor máximo do financiamento do móvel de janeiro/2016 a janeiro/2017
R\$ 3 mil	R\$ 115.000,00	R\$ 34.500,00	21,74%
R\$ 6 mil	R\$ 220.000,00	R\$ 66.000,00	20,46%
R\$ 8 mil	R\$ 300.000,00	R\$ 90.000,00	20,00%
R\$ 10 mil	R\$ 370.000,00	R\$ 111.000,00	16,22%
R\$ 12 mil	R\$ 448.500,00	R\$ 134.550,00	18,62%
R\$ 15 mil	R\$ 560.000,00	R\$ 168.000,00	17,86%
R\$ 20 mil	R\$ 750.000,00	R\$ 225.000,00	18,00%
R\$ 25 mil	R\$ 940.000,00	R\$ 282.000,00	18,09%
R\$ 30 mil	R\$ 1.035.000,00	R\$ 310.500,00	10,63%
R\$ 40 mil	R\$ 1.380.000,00	R\$ 414.000,00	10,87%

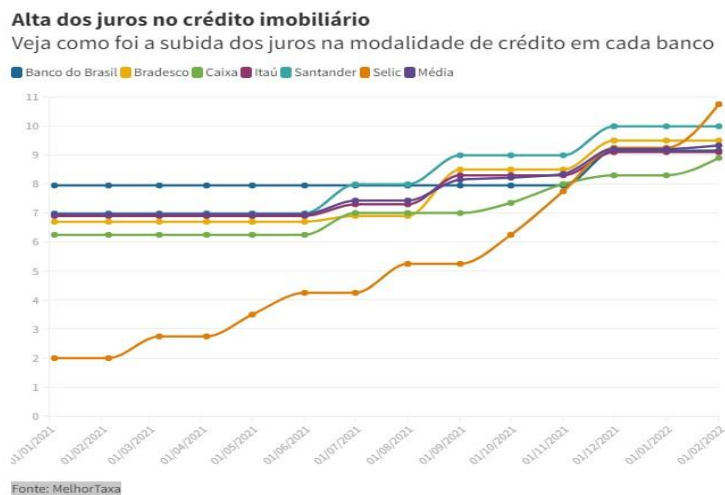
(EXAME, 2017)

É possível ter uma base, mesmo que em anos distintos, dos valores mínimos para aquisição de imóveis com a média salarial do país, e sobretudo do estado de São Paulo para o imóvel exemplificado. Veja que mesmo a média salarial mais alta do país, que está em São Paulo, no valor de R\$ 1.926,78, ainda não seria possível financiar R\$ 115.000,00, a não ser que no âmbito familiar exista mais rendas complementares. Mesmo assim, se comparar a média de um imóvel básico, nos moldes do valor de R\$ 631.020,00 conforme exemplificado anteriormente, na cidade de São Paulo, e se considerar que uma pessoa conseguisse financiar R\$ 115.000,00, tendo a renda familiar mínima de R\$ 3.500,00, ela teria que possuir uma entrada exorbitante de R\$ 516.020,00. Esse estudo não será aprofundado pois existem outras formas de aquisição de imóvel, de junção de renda, de descontos e abatimentos no financiamento, entre outros, que podem facilitar a aquisição, mas que não são interessantes à pesquisa, porém vale destacar que todas as formas existentes para a aquisição do imóvel ainda são de difícil acesso para a grande parte

da população. Isso sem falar nas altas taxas de juros para aquisição de imóveis através de financiamento: em 2019, a média da taxa de juros nos financiamentos imobiliários era de 7,99% ao ano. Isso já representava um montante muito grande no final do financiamento, conforme estudo trazido na época pela advogada Daniele Akamine, da consultoria Akamines Negócios Imobiliários:

Se o crédito de R\$ 400 mil for pago em 15 anos, esse montante chegaria a R\$ 680 mil ao fim do período. Porém, se aumentássemos o prazo para 20 e 25 anos, o comprador teria de arcar, respectivamente, com R\$ 772 mil e R\$ 865 mil. Reparem que, a cada 5 anos, a diferença do valor total financiado vai aumentando em R\$ 92 mil. (AKAMINE, 2019).

Ou seja, no final do contrato o comprador poderia ter pago o dobro, ou até mais do que isso. E como se não bastasse, essas taxas ainda aumentaram mais nos últimos anos. Veja o estudo abaixo da revista Exame da variação da taxa de juros em diversos bancos no período entre janeiro de 2021 e fevereiro de 2022:



(EXAME, 2022)

Nesse estudo, a autora Marília Almeida ainda ressalta que o aumento da taxa de juros nos financiamentos imobiliários seguiu o aumento na taxa Selic, que, conforme o Banco Central do Brasil, é basicamente “a taxa básica de juros da economia. É o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central (BC) para controlar a inflação”. Dessa forma, e segundo Marília Almeida:

A alta intensa da taxa Selic, que passou de 2% ao ano em março de 2021 para os atuais 10,75%, tem impacto direto no custo no financiamento imobiliário. A média das taxas de juros cobradas por bancos nessa modalidade de crédito saiu de 6,96% quase um ano atrás para 9,33%, uma alta de 2,37 ponto percentual, segundo levantamento do comparador Melhor Taxa para a EXAME Invest. (ALMEIDA, 2022)

Tudo isso impacta significativamente na decisão do cidadão na hora de adquirir o imóvel próprio. A grande dificuldade principalmente nos dias atuais faz com que as pessoas busquem outras formas de gozarem do direito à moradia, como no caso da locação que será visto no próximo tópico.

2.3 A locação de imóveis

Assim, demonstrada a grande busca da população por um imóvel, e a grande dificuldade pela aquisição de imóvel próprio, seja pelas restrições financeiras ou seja pela alta na taxa de juros, é verificado que a solução mais buscada é a locação. Segundo a revista EXTRA, da empresa GLOBO, no caderno ECONOMIA E FINANÇAS, vários compradores desistiram da compra de imóveis principalmente no ano de 2022. Veja o trecho:

inflação e a alta dos juros prejudicam o orçamento de quem vai comprar um imóvel, e estão fazendo os consumidores repensarem os planos de comprar a casa própria

(...)

Agora, construtoras e imobiliárias veem um freio nas vendas e no crédito ao consumidor que deseja adquirir a casa própria, por causa da disparada da inflação e da rápida ascensão da taxa básica de juros, a Selic. (BRETAS, 2021). (EXTRA, 2022)

Diante dessa dificuldade, Mark Turnbull, gerente de novos negócios da CB RICHARD ELLIS, em palestra no Encontro do Mercado Imobiliário de Bauru, ressalta sobre a força da procura por contratos de locação:

O imóvel é um dos bens mais caros que uma família adquire. O crédito imobiliário ainda é muito restrito, ainda mais porque é preciso poupar de 30 a 40 % do valor do imóvel para obter financiamento. O caminho natural para quem não tem condições de comprar uma casa é alugar uma. (TURNBULL, 2021).

Conforme a revista BEM PARANÁ, em Curitiba houve um aumento significativo da demanda por aluguéis, mas a oferta era baixa. Rodolfo Luis Kowalski assim afirma:

O ano de 2022 começou em Curitiba com a demanda pela locação de imóveis residenciais em alta, num movimento fortalecido pela previsão de retorno às aulas presenciais em instituições de ensino superior e a volta das atividades presenciais em muitas empresas. Mas se a procura por um imóvel para alugar está alta, por outro lado o mercado encara um cenário de queda na oferta por conta da migração de investimentos em imóveis para outras modalidades de renda, como títulos de renda fixa, e também por causa de uma mudança no perfil de residência buscada pelos locatários. (KOWALSKI, 2022).

Conforme Lucas Delagnelo, gerente de locações da JBA Imóveis em Curitiba, o imóvel “Loca muito rápido, tem rentabilidade interessante. Mas a procura é muito superior ao que tem de oferta, o que faz virar ainda mais disputado entre as imobiliárias”. (DELAGNELO, 2022). Isso demonstra que já existe, em algumas cidades, um aumento na demanda e uma diminuição na oferta. Esse cenário pode ser enfrentado, em um futuro próximo, por outras cidades (principalmente as capitais), pois a dificuldade na aquisição de imóveis próprios já se tornou um problema nacional.

No que diz respeito ao estudo feito pelo economista Robson Gonçalves a pedido da Associação Brasileira de Incorporadas Imobiliárias (Abrainc), que foi apresentado anteriormente (item 2.1 desse artigo), em que 30,7 milhões de novos domicílios serão demandados até 2030, desses números pode se considerar que a população com renda média até três salários mínimos, que representa um total de 42,3% dessa nova demanda por domicílios, no cenário atual de juros, irá se voltar, possivelmente, para o mercado de locação, pelo fato de essa renda familiar não condizer com possibilidade de aquisição de imóvel próprio, conforme TABELA 01 apresentada no tópico 2.2 desse artigo, cabendo mínimas exceções (por óbvio) conforme os dados estatísticos. Ainda é possível dizer que parte da população com renda média de três a dez salários mínimos, que representa 46,9% da demanda por novos domicílios, encontrará dificuldades na aquisição de imóveis pela alta na taxa de juros, tanto no mercado imobiliário quanto em todo o mercado. Ressalta-se que o grande aumento na SELIC também influenciou outros setores do mercado, que não são objetos desse trabalho, mas que possibilita a visão de que a renda familiar se torna mais enxuta, e o futuro se torna menos atrativo, não estando as pessoas dispostas a assumir dívidas de financiamento que podem durar toda uma vida.

3 DEFINIÇÕES SOBRE CONTRATO DE ALUGUEL E A FIGURA DO FIADOR COM BASE NA LEI DO LOCATÁRIO E CÓDIGO CIVIL

O contrato de aluguel ou de locação é um documento comum dentro da seara imobiliária, tendo em vista sua finalidade de assegurar que toda negociação ocorra de forma clara e segura.

Conforme Pablo Stolze Gagliano (2019), esse tipo contratual é um dos mais utilizados no cotidiano das relações sociais, não se limitando apenas as questões de

moradia, sendo aplicado em diversas situações como aluguel de um veículo, uma bicicleta, uma casa para passar alguns dias ou o aluguel de um vestido para uma solenidade.

O artigo 565 do Código Civil é claro e taxativo, não restando dúvida em relação aos seus elementos constitutivos presentes no referido texto legal, sendo conveniente destacar alguns deles em relação ao contrato de locação, como:

- a) O tempo
- b) A coisa
- c) A retribuição

Em relação ao tempo, o contrato é essencialmente temporário, conforme mencionado junto ao artigo 573 e 574 do Código Civil de 2002, mesmo quando o contrato explicitar o prazo de duração, as partes terão como entendidas que o mesmo não tem o caráter finito, não sendo sua natureza vitalícia.

O segundo requisito a coisa, ou melhor dizendo, o objeto do contrato de locação pode ser coisa móvel ou imóvel, sendo indispensável que o bem seja infungível, afinal, não é possível imaginar a locação de bens que possam ser trocados por outros da mesma espécie, por ser próprio da locação o retorno do bem ao locador.

Por fim, o terceiro elemento essencial é a retribuição (preço da locação), sendo a locação um contrato essencialmente oneroso, sendo chamada de preço, aluguel ou renda, é, a priori, formalizada diretamente pelas partes, no exercido pleno da autonomia da vontade.

Ultrapassado os elementos constitutivos, ressalta-se as características fundamentais do referido contrato, assim compreendidas: trata-se de um contrato típico e nominado, bilateral e individual, tendo em vista que implica direitos e obrigações para ambos os contratantes; é um contrato essencialmente oneroso, caracterizando um sacrifício patrimonial (entrega da coisa pagamento do preço). Como tais obrigações se equivalem, conhecendo, pois, os contratantes, ab initio, as suas prestações, consiste em um contrato cumulativo e evolutivo, podendo ser

pactuado na forma paritária e por adesão. Em relação à forma, trata-se de um contrato consensual e não solene, podendo ser concretizado com a simples declaração de vontade das partes envolvidas, não existindo uma forma especial, podendo, inclusive, ser estabelecido/firmado por escrito ou verbalmente (ressalta-se que em caso de um contrato de fiança, a lógica determina que o contrato principal de locação seja formalizado, escrito, expreso, uma vez que ficaria estranho haver um acessório formal em um contrato estabelecido de forma contrária). Não se trata de um contrato personalíssimo, conforme artigo 577 do Código Civil de 2002, admitindo a transferência da avença contratual, por exemplo, em caso de falecimento do locador ou do locatário, aos seus herdeiros, assim, pode-se mencionar a possibilidade de sublocar ou ser cedido. O tempo também é uma característica predominante junto a esses tipos contratuais, podendo ser determinada ou indeterminada, não podendo ser caracterizado ou subentendido como uma locação vitalícia; e, por fim, trata-se de um contrato principal e definitivo, não dependendo de qualquer outra avença, bem como não é de caráter preparatório de nenhum outro negócio jurídico (GAGLIANO, 2019).

3.1 Das obrigações do locador e os direitos do locatário

Neste sentido, derivando do pleno exercício do princípio da autonomia, pode-se ressaltar, conforme estabelece a Lei de Inquilinato (8.245/91), os direitos e obrigações derivados do presente contrato, ressaltando a visão geral junto ao presente demonstrativo no que diz respeito aos direitos e obrigações das partes, reciprocamente consideradas (locador e locatário), conforme estabelece o Código Civil e a legislação especial (Lei nº 8.245/91).

Em inicial, o artigo 566 do CC/2002 estabelece que:

Art. 566. O locador é obrigado:

I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.
(BRASIL, 2002)

Assim explicadas, a primeira obrigação em relação ao locador é de entregar ao locatário a coisa locada, essa responsabilidade está em harmonia com o artigo 22,

inciso I da lei especial já mencionada. Em que pese a obrigação de entrega de coisa ser um dever basilar, é necessário ressaltar que, em caso de não cumprimento da entrega da coisa, caberá não somente a resolução da avença, mas, também, perdas e danos.

Sobre a obrigação de manter a coisa alugada no mesmo estado, a responsabilidade não se limita a apenas entregar a coisa em perfeitas condições. É necessário que seja cumprido o dever acessório de manter o bem nesse estado pelo tempo de vigência do contrato de locação, salvo cláusula expressa em contrário (CC, arts. 566, I, segunda parte e 567; Lei nº 8.245/91, art. 22, III e X). Devendo o bem ser preservado, logo, em caso de necessidade, deverá ser realizado a manutenção do bem locado, podendo tal responsabilidade ser transferida para o locatário por força de previsão contratual.

No que diz respeito a garantia do uso pacífico da coisa, o locador tem o dever fundamental de assegurar, ao locatário, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.

3.2 Das obrigações do locatário e dos direitos do locador

Sobre as obrigações do locatário, conforme demonstrado junto ao art. 569 do CC/2002:

Art. 569. O locatário é obrigado:

I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;

II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;

III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;

IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular. (BRASIL, 2002)

O entendimento que se pode extrair de todos os incisos mencionados, segundo Stolze (2019), em início pelo primeiro inciso, é a referida estipulação decorrente da natureza e a causalidade do contrato de locação, sendo o desvio da finalidade

pactuada em um ilício contratual, autorizando, assim, não somente a resolução da avença, mas o direito de pleitear perdas e danos.

O dever de tutelar e cuidar da coisa alugada como se fosse sua, exprime a ideia de que o locatário deve ter o máximo de cuidado ao lidar com a coisa objeto do contrato de locação.

O inciso segundo adverte a obrigação primária do locatário em pagar o aluguel pontualmente, sendo caracterizado como pós-retributivo, ou seja, pago após o início do uso do bem, podendo, porém, ser formalizado de forma diversa.

O inciso terceiro estabelece a responsabilidade do locatário de levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, neste sentido, sendo uma derivação da responsabilidade do locador mencionada anteriormente, aquele, por sua vez, tem o dever de garantir a utilização pacífica da coisa, esse, poderá em caso de descumprimento, exigir o cumprimento de tal obrigação, podendo o locatário, na qualidade de titular da posse direta da coisa, e sendo esse quem está suportando todo o ônus da turbação de sua posse, ajuizar os interditos possessórios cabíveis, sem excluir a legitimidade do exercício do referido direito por parte do locador.

O inciso quarto, por sua vez, adverte a obrigação do locatário em restituir a coisa no estado em que foi recebida, sendo uma responsabilidade basilar nas relações em que envolvam locação, principalmente dos imóveis e locações residenciais. O locatário será responsabilizado por quaisquer prejuízos que vier a ocasionar ao locador, direta ou indiretamente, sendo evidenciado como uma responsabilidade acessória do mesmo.

3.3 Boa-fé contratual

Por certo, em uma relação contratual devem estar presentes o respeito a diversos princípios contratuais, como por exemplo pode-se destacar: princípio da autonomia da vontade ou do consentimento (conforme já abordado); princípio da força obrigatória do contrato; princípio da relatividade subjetiva dos efeitos do contrato, dentre outros. O objetivo primário dos princípios é o de garantir a segurança jurídica e a eficácia dos contratos.

Neste sentido é importante ressaltar que todos os princípios mencionados anteriormente decorrem do princípio da boa-fé, sendo este requisito para a existência de um negócio jurídico.

O princípio da boa-fé, conforme estabelece Mamede (2010), citado por Mayara Becher Zuzo, tem seu significado derivado da impressão em latim (*bona fides*), em especial, a palavra “*fides*” demonstra a ideia de sinceridade, retidão, lealdade, verdade; *fidere* é guardar, logo, conservando, com dedicação a sinceridade e a lealdade. Sendo derivada da presente expressão, a ideia de confiança de *co-fidere* é a ideia base de *fidúcia*, ou seja, de garantia. (MAMEDE apud ZUCO, 2010, p.68)

A boa-fé subjetiva consiste em uma situação psicológica, em um estado de ânimo ou de espírito do agente que realiza determinado ato, sem ter a consciência do vício que a inquina, podendo ser demonstrado pela ignorância do agente a respeito de determinadas circunstâncias que se estabelecem. Assim sendo, o próprio legislador, em inúmeros dispositivos legais, cuidou em ampará-lo, não demonstrando o mesmo cuidado quando se tratar de possuidor de má-fé (arts. 1.214, 1.216, 1.217, 1.218, 1.219, 1.220, 1.242, todos do Código Civil de 2002). (BRASIL, 2002, apud FONSECA, 2009).

Distinguindo-se da boa-fé objetiva, em que, por sua vez, tem a presença da natureza de princípio em que é delimitado um conceito jurídico indeterminado, consistindo em uma verdade regra de comportamento, de fundo ético e de exigência jurídica moral, devendo estar presentes as funções relacionadas ao presente princípio, sendo eles: a) função interpretativa e de colmatação; b) função criadora de deveres jurídicos anexos ou de proteção; c) função delimitadora do exercício de direitos subjetivos.

Visando acrescentar o fundamento legal que assegure a função social do contrato (art. 421 do CC/2002), verifica-se o artigo 422 do Código Civil que estabelece a boa-fé objetiva como princípio do direito, assim dispondo o referido artigo: “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. (BRASIL, 2002, apud FONSECA, 2009).

3.4 A importância da garantia no contrato de aluguel

Conforme leciona Scavone (2020), a garantia pode ser definida como a declaração convencional ou legal em que se visa a prestar a proteção e acautelamento de uma obrigação pré-constituída, contendo o caráter pessoal ou real, e que estabelece um benefício para o credor em caso de descumprimento do contrato por parte do devedor, sendo exemplo: aval, penhor, hipoteca, fiança, depósito, anticrese, etc. (SCAVONE, 2020, p. 2.450)

Neste sentido, Venosa (2020) estabelece que, sendo o contrato de locação um contrato dirigido, os instrumentos que visem garantir o seu cumprimento e protegem o locador do risco do inadimplemento também o são. Desta forma, as obrigações de garantia são uma terceira modalidade de obrigação, ao lado das obrigações de meio e de resultado. O conteúdo da garantia contratual sempre está a serviço de outra obrigação, e, assim sendo, visa eliminar um risco que pese sobre o credor. Para isso, a simples assunção do risco pelo devedor da garantia representa por si só o adimplemento da obrigação. É caracterizada como uma obrigação acessória a um contrato principal, no presente trabalho, sendo analisado essa garantia sobre o prisma do contrato de locação. (VENOSA, 2020, p. 192)

O autor (Venosa, 2020), continua a ressaltar a existência das modalidades de obrigações, dentre elas, as obrigações tipicamente de garantia, tais como as convencionadas nos contratos de vigilância e segurança patrimonial e pessoal. Desta maneira, a primeira modalidade de obrigação, o devedor por si, com seu patrimônio, ou com um bem particular, assegura o cumprimento de outra obrigação, essa, por sua vez, sendo caracterizada como uma obrigação principal. Não obstante, a finalidade precípua dessa obrigação é a eliminação de um risco, o que demonstra em si a noção do fortuito. Em relação a segunda modalidade de obrigação, a garantia é a própria obrigação principal e autônoma. A título de exemplo pode-se mencionar as empresas de segurança que visam a proteção do patrimônio ou da própria pessoa que contrata seus serviços, mas não se responsabilizando pelo resultado dessa

garantia. Portanto, a noção de segurança exemplificada está ligada à noção de garantia do cumprimento de obrigação. Neste sentido, são vários os negócios jurídicos em que se pode vislumbrar a garantia, como: aval, endosso, abono, peculiares ao direito cambial, penhor, hipoteca, fiança e especialmente contrato de caução em geral, em que nesses, um bem ou um conjunto de bens, garante o cumprimento da obrigação do devedor para o fiel cumprimento de um contrato outrora firmado. (VENOSA, 2020, p. 192)

Por fim, segundo Venosa (2001), as obrigações de garantia são uma terceira modalidade de obrigação, ao lado das obrigações de meio e de resultado, conforme dito. O conteúdo da garantia, sempre a serviço de outra obrigação é eliminar um risco que poderia sobrevir ao credor. (VENOSA, 2020, p. 192)

3.5 O fiador em um contrato de aluguel imobiliário

A garantia, como dito, visa assegurar ao credor o seu direito em receber o que foi estabelecido anteriormente entre ele e o devedor.

Entre as garantias locatícias existentes (serão abordadas posteriormente), a principal modalidade é a fiança, conforme mencionado por Stolze (2019), sendo uma garantia fidejussórias, de natureza pessoal, em que uma pessoa se compromete a, na falta do devedor principal, suportar a dívida, que é exatamente o que acontece com o fiador. (STOLZE, 2019). Pode ser definida como negócio jurídico por meio do qual o fiador garante a satisfação do credor em uma relação obrigacional assumida pelo devedor, em caso de descumprimento do mesmo, conforme artigo 818 do Código Civil, podendo, inclusive, ser firmado o referido contrato sem a participação efetiva do devedor primário (locatário), posto que a pessoa por quem o fiador responde de forma subsidiária ou solidariamente não terá, necessariamente, a intenção de impedir a realização da efetiva garantia, tendo em vista a intenção de assegurar o dever do devedor, conforme o artigo 820 do Código Civil, em que: “Pode-se estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade”. (BRASIL, 2002)

As características pertinentes aos contratos fiança são explicadas pelo doutrinador Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2019): contrato típico e nominado,

não se encontrando previamente definido por meio, com nomenclatura consagrada e ampla utilização em relações civis, comerciais, dentre outras. (STOLZE; FILHO, 2019, p. 893)

As principais características do referido contrato são: em primeiro lugar, a unilateralidade, pois, uma vez em que foi celebrado o presente contrato, apenas uma das partes será responsabilizado pelo adimplemento da obrigação, no caso, o fiador.

O segundo ponto é a característica de um contrato principal. O terceiro ponto que merece atenção é a gratuidade (não absoluta, existindo exceções), o contrato de fiança apenas traz o benefício/vantagem para uma das partes, nesse caso, o credor, não tendo contraprestação de sua parte. Por ser aplicável tal possibilidade, a classificação do presente contrato é de ser evolutivo.

O contrato de fiança não está abrangido pela liberdade da forma (artigo 107 do CC/2002), em virtude do artigo 819 do CC/2002, sendo necessário sua constituição se dar de forma expressa, não autorizando outra interpretação.

O contrato de fiança é um contrato personalíssimo, mas constituído o dever pagar em caso de inadimplência por parte do devedor principal da obrigação.

Em relação ao tempo, é um contrato de duração, podendo essa duração ser de tempo determinada ou indeterminada, na medida em que exista ou não previsão expressa de termos final ou condição resolutiva a limitar a eficácia do contrato.

O contrato de fiança é casual, conforme art. 166, inciso III do CC/2002.

Por fim, em relação à função econômica, a fiança é classificada como um contrato de prevenção de riscos, sendo comprovado tal descrição pelo fato do contratante resguardar e assegurar a possibilidade de ser acionado caso exista o inadimplemento do devedor da obrigação.

A fiança apresenta, como todos os outros, seus efeitos, sendo assim demonstrado por Stolze (2019): a celebração de um contrato de fiança gera efeitos tanto para os sujeitos contratantes, ou seja, credor e fiador, quanto para o devedor afiançado. (STOLZE, 2019, p. 906)

É importante mencionar o benéfico de ordem: tratando-se de uma prerrogativa, em que, por meio de defesa patrimonial pelo qual o fiador é demandado pelo credor, aponta os bens livres e desembargados do devedor, para serem executados em primeiro lugar, sendo a responsabilidade do fiador subsidiária. O Código Civil de 2002 confirma tal possibilidade junto ao artigo 827: “O fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide, que sejam primeiro executados os bens do devedor”. Entretanto, não será sempre que esse benefício poderá ser invocado, conforme mencionado junto as hipóteses elencadas no artigo 828 do CC/2002, assim demonstradas: a) se ele o renunciou expressamente (inc. I); b) se se obrigou como principal pagador, ou devedor solidário (inc. II); e c) se o devedor for insolvente, ou falido (inc. III). (BRASIL, 2002)

Por fim, conforme dito, essa é uma das garantias locatícias mais tradicionais e utilizadas. Essa modalidade estabelece que uma terceira pessoa, podendo ser física ou jurídica é adicionado ao contato visando assumir a responsabilidade pelo pagamento da dívida, caso o locatário não arque com o compromisso. Não apresenta despesas, porém, não é fácil ser estabelecida, tendo em vista não apenas os riscos assumidos por parte do fiador, como também a obrigação de apresentar uma série de documentos para que seja efetivada a locação. E, conforme mencionado, o locador poderá exigir um novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia nos casos previstos no artigo 40 da Lei de Inquilinato (8.245/91), podendo ser o locatário notificado para apresentar novas garantias no prazo de 30 dias, sob pena de ser desfeito a locação. Desta forma, diante de inúmeras exigências para que seja instruído a fiança, conforme neste texto apresentadas, o objetivo principal é de assegurar ao contrato de locação, principalmente ao locador, a segurança para que ele seja celebrado.

3.5.1 Desvantagens para o fiador

Conforme mencionado, não são raros os casos em que pessoas com as melhores intenções firmam um contrato de fiança em locações, sendo pessoas que em muitos casos, por terem uma relação de apressado, afinidade e confiança no locatário, assume para si a responsabilidade pelo débito de um terceiro, e, pelo contrato de fiança ser um tipo de contrato que tem em seu plano de fundo uma garantia fidejussória, ou seja, uma garantia pessoal, e com esse ato, será ela a pessoa que garantirá a

responsabilidade em cumprir e assegurar a universalidade de bens do seu assegurado, envolvendo-se, assim, em um risco financeiro e judicial. Em um primeiro momento, pode-se mencionar o risco financeiro que está envolvido junto a responsabilidade de ter que arcar, em caso de inadimplemento do devedor principal, com os valores estabelecidos em um contrato de aluguel. E, em um segundo momento, em relação ao risco que o fiador assume, podendo recair sobre o seu bem de família a referida responsabilidade de arcar com os valores devidos pelo inquilino, podendo esse imóvel dado como garantia ser penhorado pela justiça e ser levado a leilão.

A figura do fiador é na verdade aquela terceira pessoa indicada pelo locatário que se compromete pelo adimplemento da obrigação do locatário, não limitando essa responsabilidade apenas ao cumprimento da obrigação inicial, ou seja, não se restringindo a responsabilidade de arcar apenas com os valores de alugueis, como também pelo pagamento dos encargos, pintura, dentre outros itens que poderão constar junto ao contrato que foi estabelecido entre as partes.

Assim, como dito anteriormente, ocupar o papel de fiador em um contrato de aluguel envolve riscos de grandes proporções, não se limitando a arcar com os valores que o locatário é responsável, podendo se estender de forma mais gravosa ao único bem de família do fiador. Nesse sentido ponderou Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2019) sobre a Lei do Bem de Família (Lei nº 8.009/90), sendo essa alterada pela presente Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), em especial o seu art. 3º, VII, que, de forma excepcional prolatou a proteção legal para que possibilitasse a penhora do imóvel do fiador, junto ao contrato de locação, sendo assim, em caso de execução, poderá recair sobre o único bem de família do fiador a responsabilidade por suportar as cobranças dos aluguéis atrasados. (STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2019, p. 898)

Além disso, é imprescindível mencionar o referido entendimento e dúvida que surgiram junto ao julgamento do Supremo Tribunal Federal (STF) no RE nº 407.688/SP, em que, se tratando da situação em que o fiador arcaria com o ônus de quitar a dívida do devedor primário (locatário), poderia surgir em seu favor a prerrogativa de propositura da ação de regresso em face ao beneficiário do seu ato,

ou seja, poderia o fiador promover a referida ação visando penhorar o imóvel do devedor afiançado?

Não, e objetivando esclarecer a presente dúvida, conforme acórdão do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em que estabeleceu que o fiador, que paga a dívida do locatário, não se sub-roga em todos os direitos e prerrogativas do locador, afinal, o fiador arcou com os valores da dívida, tomando o lugar do locador na relação obrigacional), restando, pois, excluída a possibilidade de pleitear a penhora do imóvel residencial do locatário afiançado, assim demonstrado junto ao acórdão:

LOCAÇÃO. FIADOR QUE PAGA A DÍVIDA AO LOCADOR. SUB-ROGAÇÃO LEGAL. EXECUÇÃO CONTRA O LOCATÁRIO-AFIANÇADO. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE LEGAL. 1. A impenhorabilidade do bem de família é regra, somente cabendo as exceções legalmente previstas. Nos termos da Lei nº 8.009/90, art. 3º, VII (incluído pela Lei nº 8.245/91, art. 82), é possível a penhora do bem de família como garantia de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. 2. O fiador que paga integralmente a dívida a qual se obrigou, fica sub-rogado nos direitos e garantias do locador-credor. Entretanto, não há como estender-lhe o privilégio da penhorabilidade do bem de família em relação ao locatário-afiançado, taxativamente previsto no dispositivo mencionado, visto que nem mesmo o locador o dispunha. 3. Recurso conhecido e provido. (REsp 255.663/SP, Rel. Ministro EDSON VIDIGAL, QUINTA TURMA, julgado em 29/06/2000, DJ 28/08/2000, p. 125)

Conclui-se que são inúmeras as desvantagens do fiador em um contrato de aluguel, não limitando a atingi-lo apenas, podendo em determinados casos, atingir os bens de família, conforme lei nº 8.009/90, artigo 3º, inciso VI. Não pode o fiador alegar impenhorabilidade de seus bens, diante da obrigação outrora assumida, sendo possível, apenas, visando atenuar os prejuízos, alegar o benefício de ordem em seu favor, conforme demonstrado no RE 407.688/SP em que o Supremo Tribunal Federal, em decisão monocrática proferida pelo Min. Carlos Velloso, firmou entendimento no sentido de ser constitucional a penhora do bem de família do fiador, tema na qual, por mais que tenha sido pacificado na jurisprudência ainda gera muitas discussões entre os juristas, como será visto posteriormente.

4 A PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR X CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Diante de toda definição apresentada até o presente momento, inicia-se a discussão sobre a penhora do bem de família do fiador diante a Constituição Federal de 1988.

Ressalta-se que existe, claramente, uma grande divergência a respeito do tema entre os juristas, inclusive na Suprema Corte. Veja adiante.

4.1 Primeira tese: a definição a respeito da Constitucionalidade

O Supremo Tribunal Federal, após reanálise da primeira decisão, deu uma definição, em 2006, alegando ser constitucional o que diz respeito ao Art. 3º, VII, da lei 8.009/90, conforme se segue:

Supremo Tribunal Federal STF - Recurso Extraordinário: RE 407688 SP. Ementa: FIADOR. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no Art. 6º da CF. Constitucionalidade do art. 3º inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com redação da Lei nº 8.245/91. Recurso extraordinário desprovido. Votos vencidos. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República.

Decisão: O Tribunal, por maioria, conheceu e negou provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, vencidos os Senhores Ministros Eros Grau, Carlos Brito e Celso de Mello, que lhe davam provimento. Votou o Presidente, Ministro Nelson Jobim. O Ministro Março Aurélio fez consignar que entendia necessária a audiência da Procuradoria, tendo em vista a questão constitucional. Plenário, 08.02.2006. (STF, 2006)

Já recentemente, em 2022, o STF tornou a confirmar a decisão sobre a constitucionalidade do fato conforme o RE 1307334 abaixo:

RE 1307334: Tema geral: 1127 - Penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação comercial. Relator: MIN. ALEXANDRE DE MORAES Leading Case: RE 1307334. Decisão: O Tribunal, por maioria, apreciando o tema 1.127 da repercussão geral, negou provimento ao recurso extraordinário e fixou a seguinte tese: "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial", nos termos do voto do Relator, vencidos os Ministros Edson Fachin, Rosa Weber, Cármen Lúcia e Ricardo Lewandowski. Plenário, Sessão Virtual de 25.2.2022 a 8.3.2022. Finalizado Julgamento Virtual em 08 de março de 2022 (Terça-feira), às 23:59. (STF, 2022)

Nesse julgado, é importante destacar a tese fixada pelo Ministro Alexandre de Moraes que "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial", sendo ressaltado por esse ministro o julgado de 2006 sobre o mesmo tema, permanecendo a mesma decisão, não sendo alterada nem mesmo pela promulgação da Emenda Constitucional nº 26 de 2000 que incluiu o direito à moradia no rol dos direitos sociais do cidadão.

Para o ministro Alexandre de Moraes (2021), no caso dos contratos de locação comerciais, se o imóvel do fiador fosse impenhorável iria ocorrer "um desestímulo aos pequenos empreendedores, pois mais de 90% dos fiadores são pessoas físicas que figuram como fiadores das próprias empresas". Ainda, conforme o ministro, uma vez o contrato de locação, seja ele residencial ou comercial, ter sido assinado por livre espontânea vontade, o fiador, ao dar garantia ao pagamento, "(...) abre mão da impenhorabilidade de seu bem de família, conferindo a possibilidade de construção do imóvel em razão da dívida do locatário". (MORAES, Alexandre, 2021 apud MARTINELLI ADVOGADOS, 2022). O ministro também complementa que "a livre iniciativa não deve encontrar limite no direito à moradia quando o próprio detentor desse direito, por sua própria vontade, assume obrigação capaz de limitar seu direito à moradia". Entende-se, a partir desse julgado, que existe um claro embate entre o direito à moradia e a livre iniciativa, e que fora privilegiado o último, a partir de um ponto de vista econômico e que de certa forma abrangeu todos os contratos, sejam residenciais ou comerciais. (MORAES, 2021 apud INFOMONEY, 2022).

Conforme entendimento do desembargador Campos Petroni, relator da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, que julgou procedente a penhora do imóvel dos fiadores em um contrato de locação residencial (Julgado 2176549-30.2020.8.26.0000), a impenhorabilidade do bem do fiador em um contrato de aluguel só poderá ser arguida "(...) em defesa caso houvesse expressa previsão no contrato da sua não incidência, significa dizer, caso as partes tivessem excluído sua incidência no imóvel dos executados". (PETRONI, 2021, apud VIAPIANA, 2021).

Verifica-se que a tese da constitucionalidade da penhora se baseia no direito à liberdade e no princípio da autonomia da vontade prevista no contrato através da assinatura de ambas as partes. Sobre a definição do princípio da autonomia da vontade, diz o filósofo Immanuel Kant (1997):

Autonomia da vontade é aquela sua propriedade graças à qual ela é para si mesma a sua lei (independentemente da natureza dos objetos do querer). O princípio da autonomia é, portanto, não escolher senão de modo a que as máximas da escolha estejam incluídas simultaneamente, no querer mesmo, como lei universal. Que esta regra prática seja um imperativo, quer dizer que a vontade de todo o ser racional esteja

necessariamente ligada a ela como condição, é coisa que não pode demonstrar-se pela simples análise dos conceitos nela contidos, pois se trata de uma proposição sintética; teria que passar-se além do conhecimento dos objetos e entrar numa crítica do sujeito, isto é, da razão prática pura; pois esta proposição sintética, que ordena apodicticamente, tem que poder reconhecer-se inteiramente a priori. (KANT, 1997 apud SILVA, 2020)

Ou seja, um ser racional exprimir a sua vontade individual (o seu querer) sem coação e sob o viés da liberdade individual no que diz respeito a ser fiador e automaticamente garantidor de um contrato de locação é o mesmo que assumir voluntariamente as obrigações, e uma forma de garantir a boa-fé contratual já que a assinatura voluntária resulta em uma impressão natural da outra parte (locador) de que aquele contrato resultará em uma negociação sem vícios.

4.2 Segunda tese: a definição a respeito da Inconstitucionalidade

Boa parte dos juristas defendem a inconstitucionalidade da penhora do bem de família do fiador com base no direito à moradia, consolidado na Constituição federal após o advento da EC nº 26 de 2000, e com base no direito à isonomia uma vez verificada a disparidade de tratamento entre o devedor principal e o fiador. Em toda a história, foi verificada a discussão inclusive no âmbito da suprema corte. Em 2005, o ministro do STF Carlos Velloso entendeu sobre a inconstitucionalidade, conforme julgado abaixo:

EMENTA: CONSTITUCIONAL. CIVIL. FIADOR: BEM DE FAMÍLIA: IMÓVEL RESIDENCIAL DO CASAL OU DE ENTIDADE FAMILIAR: IMPENHORABILIDADE. Lei nº 8.009/90, arts. 1º e 3º. Lei 8.245, de 1991, que acrescentou o inciso VII, ao art. 3º, ressaltando a penhora “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”: sua não-recepção pelo art. 6º, C.F., com a redação da EC 26/2000. Aplicabilidade do princípio isonômico e do princípio de hermenêutica: ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito. Recurso extraordinário conhecido e provido. (STF, 2005)

Apesar de esse julgado ter sido rebatido, logo em seguida, em 2006, pelo próprio STF, com o voto vencedor do ministro Cezar Peluso, que defendeu a constitucionalidade do referido artigo, os argumentos se voltaram para o viés econômico. Em 2018, o tema voltou a ser discutido, mas dessa vez para a locação de imóvel comercial, conforme o julgado abaixo:

EMENTA: RECURSO EXTRAORDINÁRIO MANEJADO CONTRA ACÓRDÃO PUBLICADO EM 31.8.2005. INSUBMISSÃO À SISTEMÁTICA DA

REPERCUSSÃO GERAL. PREMISSAS DISTINTAS DAS VERIFICADAS EM PRECEDENTES DESTA SUPREMA CORTE, QUE ABORDARAM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA EM LOCAÇÃO RESIDENCIAL. CASO CONCRETO QUE ENVOLVE DÍVIDA DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. INCOMPATIBILIDADE COM O DIREITO À MORADIA E COM O PRINCÍPIO DA ISONOMIA. (STF, 2018)

Nesse julgado, a ministra Rosa Weber entendeu que, nos contratos de locação comercial, a penhora do bem de família do fiador é inconstitucional pois o imóvel “não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa” (WEBER, 2018). A ministra, porém, disse que a inconstitucionalidade existe apenas nos contratos de locação comercial, e não estabeleceu uma diferença substancial entre contratos de locação residencial e comercial, demonstrando uma certa incoerência na não apreciação do princípio da isonomia. De toda forma, esse julgado foi considerado apenas para um caso específico, não se atribuindo à demais casos, e o tema foi consolidado, em 2022, pelo ministro Alexandre de Moraes que, conforme visto no tópico anterior, definiu como constitucional o atributo a penhora tanto para contratos residenciais como comerciais. (STF, 2022)

O que se busca demonstrar, porém, é a grande repercussão que tal tema causa no âmbito jurídico. Apesar de se firmar como tese nesse recente julgado, ainda existem argumentos plausíveis pela tese contrária. Em toda a história dessa repercussão verifica-se a tentativa de imposição do argumento sobre o direito à moradia e o princípio da isonomia, ambos defendidos pela Constituição Federal, principalmente após a EC nº 26 de 2000.

Para a defesa desta tese é importante destacar o real valor dos direitos de personalidade que são tão defendidos pela carta magna. Para SOUZA, citado por Evlis Juliê Ortmeier e Cláudia Cinara Locateli:

Os direitos de personalidade são impenhoráveis; conseqüentemente, o direito à moradia também o é. Entretanto, é imperioso destacar que o direito à moradia poderá sofrer os reflexos da penhorabilidade pela disposição do bem, em virtude do direito real que sobre ele incide. Mas tal manifestação da vontade somente deve prevalecer desde que não ofenda direitos fundamentais, o que autoriza a intervenção do Estado, se necessário (SOUZA, 2004, p. 165-169, apud OTRMEIR; LOCATELI).

Ainda, nesse sentido, Fachin (2006, p. 1), defende que “a existência humana digna é um imperativo ético que se projeta para o Direito na defesa de um patrimônio mínimo”, e ainda complementa que existe “uma imunidade juridicamente inata ao ser humano, superior aos interesses dos credores”. (Fachin, 2006, p.1 apud OTRMEIR; LOCATELI).

É fático que o direito à moradia foi inserido no rol de direitos fundamentais defendidos pela Constituição Federal e que por isso a sua proteção deve ocorrer de forma igualitária aos demais direitos. Os direitos fundamentais possuem ampla proteção, e fazem parte das suas características a sua indisponibilidade. O crédito ainda existirá, e deverá sim ser satisfeito, mas sobre os outros bens que poderão ser dispostos, e não sobre o bem de família. Se tal entendimento já ocorre em outras situações de penhora, por que a aplicação do referido instituto será diferente para o fiador? Há, portanto, um tratamento desigual claramente estabelecido no que se refere a outro princípio, o princípio da isonomia. Existe, nessa relação, uma desigualdade para com os iguais. Nesse sentido, afirma os autores Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, no livro “Novo Curso de Direito Civil – parte geral”:

Partindo da afirmação de que a obrigação do locatário e a do fiador possuem a mesma base jurídica, qual seja o contrato de locação, o fato de o fiador responder com o seu único bem de família, enquanto que ao locatário isso não é exigido, reflete a injustiça. Deste modo, à luz do Direito Civil constitucionalizado, a exceção à impenhorabilidade conferida ao bem de família do fiador da locação viola o princípio constitucional da isonomia, uma vez que trata fiador e locatário de forma desigual (GAGLIANO; PAMPOLHA FILHO, 2005, apud OTRMEIR; LOCATELI).

Com o objetivo de garantir o mínimo existencial, de igual forma em outras situações de penhora do bem de família, percebe-se que devem ser buscadas outras formas de satisfazer o credor.

É claro que o credor deve ter direito a ter seu crédito satisfeito, porém o judiciário deve prover meios para facilitar composição amigável, em várias fases do processo, e que sejam menos gravosas às partes devedoras e fiadores. (NUNES, 2019).

Os julgados sobre a tese referente a constitucionalidade, uma vez buscando a satisfação dos credores, no ponto de vista econômico, elevando a autonomia da vontade e o direito à liberdade acima dos demais direitos fundamentais, se valem tão somente da metodologia hermenêutica gramatical, um método interpretativo

que analisa a letra da lei de forma dogmática (*autopoise*) já ultrapassado e que precisa, atualmente, de ser modificado. A hermenêutica já sofreu mudanças com o tempo e hoje boa parte dos doutrinadores buscam interpretações mais amplas (*zetética*), analisando o meio social e as necessidades da sociedade. A própria constituição emprega este pensamento ao implementar os direitos sociais que são direitos de segunda geração. Se o intérprete da lei se valer do cenário social verás que existirá, pois, uma espécie de hierarquia, mesmo que substancial (não impressa na lei), nesse caso específico, pois o direito à moradia deverá prevalecer sobre a autonomia da vontade exatamente se baseando no prejuízo que o afronte a cada um desses direitos pode causar.

Por isso, pode-se dizer que os direitos fundamentais não se interpretam, mas sim se concretizam. Os métodos mais tradicionais de interpretação como o gramatical, o lógico, o sistemático e o histórico, podem ser considerados às vezes alheios a valores, neutros em sua aplicação, e por isso não são adequados para a interpretação dos direitos fundamentais. Mais interessante agora são decisões de prioridade ou de primazia. Sendo que assim se coloca o princípio da proporcionalidade como nova forma de interpretação. (BONAVIDES, 2008, p. 607, *apud* WELTER; CASTRO, 2013).

Em vários momentos da história já foi vista a antinomia entre direitos fundamentais que, apesar de uma discussão complexa, pode ter se caminhado para o lado menos gravoso. Na discussão sobre o direito de ir e vir face ao direito de manifestar, por exemplo, as autoridades buscarão o equilíbrio entre os dois direitos, mas sabe-se que na situação em que a manifestação impede o direito de ir e vir, o último terá certa preferência e as autoridades irão liberar parte da via para que ele ocorra, mesmo que seja necessário diminuir o espaço dos manifestantes, ou realocá-los para outro local, ou mesmo retirá-los, o que automaticamente diminui o efeito que se quer causar por aquela manifestação, o que indiretamente atrapalha tal direito, mas, como visto, o prejuízo de quem precisa ir e vir e está impedido por uma manifestação é muito maior, e esse acaba prevalecendo sobre aquele. Também é visto na liberdade de expressão que possui limitações claras em relação ao direito à privacidade, conforme elenca Bruno Viudes Fiorilo (2015):

A Liberdade de Expressão está prevista no art.5º, inciso IV da Constituição Federal de 1988, sendo um direito assegurado as empresas destinadas ao trabalho de comunicação. Esse direito constitucional encontra-se limitado em decorrência do direito à privacidade do indivíduo, disciplinado no art.5º, inciso X, da nossa Carta Magna. Diante da importância da atividade da imprensa no estado democrático de direito, é necessário que a

informação noticiada seja correta e precisa, respeitando o direito à privacidade do cidadão. (FIORILLO, 2015)

Por mais que ambos os direitos são fundamentais, estão previstos na constituição e possuem ampla defesa, há de se pensar sempre nos prejuízos que a limitação de cada um deles possa causar. E se já existe tal entendimento entre autonomia da vontade e direito da moradia em outras relações, que não seja de aluguel, deve ser aplicado também para os contratos de aluguel: é a prevalência de um outro direito, o da isonomia.

Um princípio terá prevalência sobre outro em determinada situação, ele define por meio do sopesamento de interesses conflitantes, esse por sua vez define qual dos interesses possui maior importância no caso concreto. (ALEXY, 2011, p. 93-95 *apud* WELTER; CASTRO, 2013).

Além disso, destaca-se outro ponto importante sobre a autonomia de vontade: na teoria, as pessoas podem tomar as decisões que quiserem, desde que lícitas, e essas decisões precisam ser respeitadas, e por isso quando o fiador se torna garantidor daquele determinado contrato de aluguel a sua vontade é expressa e sobrepõe outros direitos. Mas, por mais que a vontade fosse em dar garantia de pagamento a outrem, o fiador não disse que daria o seu único imóvel como pagamento. Essa interpretação é extraída da letra da lei, e tão somente. Mas, o conhecimento jurídico específico, como nesse caso, não é algo que todos possuem, e infelizmente é benefício de poucos. Na maioria dos casos nada é explicado, e tão pouco divulgado, e por vezes o fiador acaba se complicando sem saber o real significado, na lei, em ser fiador. Talvez, se tivessem conhecimento prévio nem assinariam como fiadores. É um assunto tão sério que pode fazer uma pessoa perder um imóvel por dívida de outra, sem muitas vezes saber de fato o porquê. Simplesmente porque está na lei, e simplesmente porque não é explicado. Se fosse algo alcançável, e estivesse no contrato, poderia ser subentendido de que o fiador leu o contrato e confirmou que disporia de seu imóvel se necessário fosse. Mas não, na prática não consta nos contratos, e o fiador fica, de fato, sem estrutura e sem conhecimento jurídico, saindo no prejuízo depois. A fiança é sim aceita como garantia de aluguel, e é realizada por muitos que pretendem, na maioria dos casos, ajudar alguém no qual tenha afinidade, convívio, parentesco ou amizade, a adquirir o tão sonhado e difícil imóvel para prosseguir com a sua vida. A vontade do fiador é pura e simplesmente em auxiliar, demonstrando tamanha boa-fé naquele contrato em que “se o devedor principal não

pagar, eu pago”. A locação do imóvel não se procede sem uma garantia de aluguel, sendo ela extremamente necessária para proteger o proprietário, mas existem outras formas em que ninguém saia prejudicada, e que será visto adiante. De todas as formas de garantia, apenas a fiança possui prejuízos a alguém, e mesmo assim ela é tão discutida no meio jurídico, e ainda assim tão utilizada.

Em relação a boa-fé do fiador e da falta de conhecimento jurídico e de explicações sobre o tema, é importante fazer um comparativo entre o fiador, que, como visto, pode se tornar a parte hipossuficiente da relação (já que o locador está recebendo por alugar, o devedor principal não é totalmente responsabilizado por sua inadimplência, mas o fiador se forma em garantia, e não possui nenhum lucro, apenas prejuízo, não possuindo nenhuma contrapartida benéfica), e o consumidor em uma relação de consumo. Sabe-se que conforme o Código de Defesa do Consumidor, o consumidor possuirá ampla defesa devido a sua vulnerabilidade, conforme visto no Art. 4º, I do referido código, a saber:

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: (Redação dada pela Lei nº 9.008, de 21.3.1995)

I - reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo; (...) (BRASIL, 1990)

Essa vulnerabilidade se decorre muitas das vezes da falta do conhecimento jurídico suficiente nas relações comerciais por parte do consumidor em relação ao fornecedor que já possui todo o aparato no que diz respeito ao funcionamento do estabelecimento. Veja esse trecho abaixo de Arthur Rollo (2018), retirado do site âmbito jurídico:

Essa vulnerabilidade, segundo a doutrina, classifica-se em técnica, econômica e jurídica. É técnica porque o fornecedor detém as informações dos produtos e dos serviços que coloca no mercado e também estabelece as condições de sua comercialização. É econômica porque o fornecedor quase sempre detém poderio econômico muito superior àquele de seus consumidores. **É jurídica porque os fornecedores dispõem de departamentos jurídicos altamente especializados e segmentados para seus ramos de atividade, enquanto que o consumidor procura advogados “generalistas” que, não raro, não aprofundaram o estudo do Direito do Consumidor. (grifo nosso) (ROLLO, 2018)**

Agora se comparado o caso exemplificado com a relação do fiador em um contrato de aluguel verifica-se que da mesma forma existe tal vulnerabilidade. Ora, o contrato de locação é feito, na maioria das vezes, por um advogado, que por ventura não necessitará de escrever expressamente no contrato informações de uma lei que já exista, mas que o advogado já possua breve conhecimento sobre a lei devido a sua especialidade, enquanto o fiador, que irá assinar o contrato sem prévio conhecimento jurídico e sem um advogado se voltará apenas para as cláusulas do contrato e não se atentará para as leis vigentes sobre aquela relação. Por ser algo pouco usual, e por ser algo que só terá publicidade para aquele fiador que sofrer ação judicial, e que somente nesse momento terá o conhecimento sobre a lei, sabe-se que esse conhecimento não é basilar e nem tão pouco comum, e por isso há de se falar na hipossuficiência por ausência de conhecimento jurídico. Verificada a hipossuficiência, entende-se a necessidade de proteção. Entendida a necessidade de proteção, verifica-se a indisponibilidade parcial do direito da autonomia da vontade. Observada a indisponibilidade da autonomia, certifica-se a prevalência do direito à moradia.

No entanto, essas restrições se baseiam muito em casos concretos, sendo difícil a sua aplicação de forma geral até por que o contrário também existirá, ou seja, a má-fé do locatário sobre o locador, sobre o não pagamento, o que necessita de uma garantia para que possa fornecer o imóvel para outrem, por vezes desconhecido, com tranquilidade para não ter prejuízos. A relação em questão é complexa e necessita de revisão.

4.3 Conclusão sobre a divergência de entendimento dos julgados

As decisões quanto a constitucionalidade se refere basicamente a interesses econômicos, no viés de que o locador irá perder muito na relação contratual se não puder penhorar o bem do fiador. Entretanto, veja, mesmo no viés econômico é possível proteger o locador de outras formas, sem necessidade dessa intensa discussão para prejudicar um terceiro na relação pelo inadimplemento do devedor principal, e será visto no capítulo posterior. O que pode se adiantar, porém, é sobre a inconstitucionalidade dessa penhora. Há uma afronta grave ao direito Constitucional à moradia, e na análise das leis existe hierarquia no que diz respeito aos direitos fundamentais, e eles devem ser respeitados acima de tudo. Ao mesmo

tempo, existe uma grande necessidade de proteção ao locador, que estará dispondo de um bem em prol de outro, mesmo que temporariamente, mas que pode ter prejuízos financeiros ou jurídicos em relação a essa pessoa e por isso necessita, ainda no início do contrato, de uma garantia para que possa permitir o acesso ao seu imóvel.

Assim, vê-se que é uma discussão longa e que poderá nunca chegar em um resultado. De um lado a proteção social ao direito à moradia, e por outro um viés econômico observando as relações que se formam a partir da garantia de aluguel dada pelo fiador e que garantem circulação de dinheiro, tranquilidade nas transações e mesmo a boa-fé dos contratos.

Por se tratar de uma antinomia verdadeira e traumática, não há outro ponto a se discutir a não ser a extinção da figura do fiador e a apresentação de outras formas. Para verificar se tal procedimento dará certo, inicia-se o estudo sobre essas formas de garantia, ainda no próximo tópico.

5 POSSÍVEIS SOLUÇÕES PARA A INCONSTITUCIONALIDADE

Vista a intensa discussão a respeito da antinomia entre direitos fundamentais, busca-se a partir disso a apresentação de outras formas de garantia de aluguel que possam retirar tais divergências do âmbito jurídico para que assim a quantidade de processos nessa área reduza drasticamente e ambas as partes da relação se protejam de prejuízos indesejáveis.

E quais seriam essas outras formas?

5.1 Título de capitalização

O título de capitalização é uma opção para garantia de aluguel. Mas, de fato, o que é e como funciona?

Antes de explicar sobre o título como garantia de aluguel, é válido entender o título de capitalização como um todo, como surgiu, qual sua origem e qual sua função inicial.

O Título de capitalização nada mais é do que uma forma de investimento. Sua criação se deu na França, em 1850, com o intuito de poupar dinheiro, conforme elucidada abaixo:

Em 1850, Paul Viget, diretor de uma cooperativa de mineradores franceses, decidiu criar um fundo para ajudar os seus associados. Os participantes contribuía mensalmente com um valor definido, durante um determinado período, e tinham a garantia de resgatar o que acumularam no final do prazo, ou antecipadamente caso fossem sorteados. Sucesso entre os associados, a capitalização ganhou o mundo. E 79 anos depois, chegou ao Brasil. (BRADESCO)

No Brasil essa prática iniciou-se na década de 30, ganhou força com a estabilização da moeda em 1964 e começou a ser utilizada em grande escala em 1994. Os títulos de capitalização são formas de as pessoas guardarem o seu dinheiro e resgatar após um tempo de carência. A sua variação em termos de rendimentos é relativamente baixa, se equiparando algumas vezes à poupança, porém possui uma vantagem referente aos sorteios mensais na qual o cliente participará, conforme números da loteria federal, mega-sena, entre outros. Suas formas de sorteio podem variar conforme os contratos.

No que diz respeito a rentabilidade, alguns sites de investimento sugerem não ser essa a melhor opção. Veja um trecho da matéria do site de investimento Meu Bolso em dia, de 24 de fevereiro de 2021:

Os títulos de capitalização são produtos que não têm como atrativo a rentabilidade, apenas a sorte. Você compra o título e recebe um ou mais números para concorrer a prêmios em dinheiro sorteados pela loteria federal. Ao final de determinado período, recebe uma parte do valor corrigido, geralmente, pela TR (Taxa Referencial), que está em 0%, e uma taxa combinada na contratação. (MEU BOLSO, 2021)

Conforme estabelece a FENACAP, existem vários tipos de título de capitalização que são comercializados, a depender do cliente, da empresa vendedora e da finalidade, a saber:

- a) Capitalização Tradicional: é aquela na qual o titular terá restituído o valor total dos pagamentos efetuados, corrigidos pelo índice atual.
- b) Capitalização Popular: é aquela na qual possibilita ao cliente a participação de sorteios, sendo que no final do contrato não será devolvido o valor integral pago.

c) Capitalização Compra-Programada: é aquela na qual o cliente define como irá receber o valor de volta, seja na forma de dinheiro ou de produto ou serviço.

d) Capitalização Incentivo: o título de capitalização participará de sorteios das próprias agências financeiras.

e) Capitalização Filantropia premiável: os valores contribuídos mensalmente servirão para participar de sorteios e ao mesmo tempo contribuirá para entidades beneficentes de assistência social, e essas entidades também poderão resgatar o valor contribuído.

f) Capitalização instrumento de garantia: é a capitalização na qual pode ser usada para garantia de aluguel de imóveis visando substituir o fiador. Nesse caso, o locador poderá resgatar o valor do título no caso de inadimplência. O valor total do título será definido em contrato, mas normalmente são seis meses de aluguel. (FENACAP, 2016)

O que interessa a esse artigo é exatamente a capitalização como instrumento de garantia, que é muito utilizada nos contratos de aluguel por ser um método seguro e seu valor poderá ser resgatado no final, não causando ônus para o locatário e nem mesmo para o locador, e ainda possibilitando ao locatário o recebimento de sorteios mensais de determinados valores previstos nos contratos, quando disponíveis.

O resgate antecipado do título de capitalização pode sofrer descontos. Em regra, quanto mais tempo demorar para sacar o título, menos se paga, podendo, inclusive, após o prazo estipulado (normalmente de um ano), não pagar nenhum valor para o resgate.

No Brasilcap, por exemplo, um título de R\$ 10 mil e vencimento em 12 meses devolverá R\$ 9.466,00 se for resgatado logo no primeiro mês após a compra. Na Porto Seguro, o resgate do mesmo título será ainda menor, de R\$ 8.922,80 no primeiro mês. (UOL, 2018)

Esse desconto pode ocorrer tanto para o locatário quanto para o locador, seguindo a mesma regra de desconto caso seja sacado antecipadamente.

5.1.1 Vantagens

- O dinheiro pago no título de capitalização é devolvido ao locatário no final do contrato caso esteja adimplente;
- A contratação dessa modalidade não exige análise de crédito nem tão pouco comprovação de renda;
- O título dado em garantia pode estar em nome de outra pessoa, e essa opção é muito utilizada por pessoa que deseja ser o garantidor de outra, da mesma forma que um fiador, porém emitindo um título de capitalização com o valor exigido pela imobiliária. Porém, caso haja inadimplência, o locador irá sacar o título, ou seja, o garantidor terá o prejuízo apenas do título, sem arriscar perder o seu imóvel em ação de penhora de bem de família de fiador, pois ele não será de fato fiador, mas tão somente emitente do título de capitalização.
- O locador precisa autorizar o saque do título, garantindo mais segurança nessa modalidade;
- Participação de sorteios mensais, que está previsto na maioria dos títulos, a depender do contrato.

5.1.2 Desvantagens

- O valor mínimo exigido, normalmente, é de 6 vezes o valor do aluguel, e deve ser pago à vista;
- Não terá rentabilidade satisfatória, apesar de ser uma forma de investimento a rentabilidade é mínima;
- Desconto no valor pago em caso de saque antecipado.

5.2 Seguro Fiança Locatícia

O Seguro fiança locatícia é uma modalidade muito utilizada pelos locatários por ser uma garantia de aluguel na qual satisfaça a necessidade do locador, mas sem a figura do fiador e sem o desembolso de determinados valores exorbitantes, como no caso do depósito em caução ou do título de capitalização. Ele está previsto na lei 8.245/1991 (lei do inquilinato), e regulado pela SUSEP (Superintendência de Seguros Privados). O seguro de fiança locatícia possui uma cobrança mensal que o

próprio locatário paga, e recebe como contraprestação uma garantia, no caso de seu inadimplemento, dada pela seguradora que irá pagar imediatamente para o locador os valores devidos, como o próprio aluguel e demais encargos provenientes dele, porém cobrará posteriormente ao locatário. A Seguradora fará exatamente a função de um fiador, no entanto para o locador o processo é mais simples e mais célere, recebendo rapidamente os valores devidos. (INFOMONEY, 2014).

A escolha por essa modalidade vem aumentando nos últimos anos, e vem sendo usada com mais frequência pelas imobiliárias, conforme elenca o advogado Carvalho Gomes (2021):

Enquanto em contratos de aluguel feitos entre inquilino e proprietário, a caução conta com a preferência, isso não ocorre com as imobiliárias. Muitas, inclusive, já trabalham só com seguro fiança aluguel. Afinal, ele representa mais tranquilidade para a imobiliária, pagamento facilitado para o inquilino e muito mais segurança para o proprietário. (GOMES, 2021)

O seguro fiança locatícia também oferece, como possibilidade de contratação, diversos benefícios, como: “descontos em transportadoras para a mudança e serviços de assistência 24h, como pequenos reparos e limpeza de caixa d’água, entre outros”, além de “coberturas adicionais de danos físicos ao imóvel, multa por rescisão contratual e pintura completa do imóvel” (INFOMONEY, 2014). Além disso, algumas Seguradoras ainda possuem como cobertura os “encargos numa possível ação de despejo”, “custos de processos judiciais e honorários de advogados”, “pagamento do condomínio; IPTU; contas de água e luz; conta de gás canalizado; estragos e danos físicos ao imóvel;” (CARVALHO GOMES, 2021).

Para que seja contratado, o seguro fiança locatícia irá realizar a análise de crédito bem como toda a documentação do imóvel e do locatário, e, se aprovado, será emitido um documento com essas informações e enviado para o locador. Além da análise de crédito, a seguradora também fará análise sobre a renda do locatário e o valor do aluguel, e normalmente poderá recusar se a soma das rendas não for igual ou superior a três ou quatro vezes o valor do aluguel.

Esse tipo de seguro possui vigência igual ao contrato de aluguel, e pode ser contratado tanto para imóveis residenciais como comerciais, aumentando as opções para os locatários e dando mais segurança para o locador, inclusive as imobiliárias.

5.2.1 Vantagens

a) Para o Locatário

- É uma modalidade segura para o locatário, que terá maior prazo para se estabelecer e fazer os pagamentos devidos além de coberturas que cobrem despesas extraordinárias;
- Não necessitará da busca por pessoas dispostas a serem fiadoras uma vez que o fiador possui grandes riscos e por isso se indis põe, e também por que para que a pessoa se torna fiadora precisará ter um imóvel próprio, quitado, em seu nome, o que pode ser um problema pois na atualidade existe uma dificuldade pela aquisição de imóvel próprio, conforme visto anteriormente;
- Não precisará pagar valores exorbitantes, inicialmente, para dar garantia como no caso do depósito em caução ou no título de capitalização;
- Todo o processo para locação será mais ágil e menos burocrático, uma vez que a seguradora fará toda a análise e depois fornecerá ao locador as considerações finais com o resumo de todo o processo, os dados e os estudos sobre o cliente, o que poderá ser usado pela imobiliária como base para dar prosseguimento no contrato;
- O valor do seguro é mensal, com parcelas pequenas;
- Uma vez contratado, o seguro durará por toda a vigência do contrato de aluguel, não necessitando ser renovado;
- Existem várias coberturas e assistências que ajudam o locatário em outras situações, inclusive reduzindo custos, a depender da cobertura.

b) Para o Locador / imobiliária

- O locador terá segurança e agilidade no recebimento dos valores que lhe são devidos, além da certeza no pagamento desses valores;
- O processo será menos burocrático;
- Processo de despejo, se necessário, também será mais seguro e mais simples;
- A seguradora poderá auxiliar o locador e a imobiliária em questões judiciais e contratuais;
- Dispensa da análise de crédito pela imobiliária, utilizando-se da aprovação da seguradora, o que agiliza o processo, traz menos riscos para a imobiliária e diminui os custos da própria imobiliária.

5.2.2 Desvantagens

- Custo mensal para pagamento do seguro, o que não será reembolsado no final do contrato, não sendo indicado para locatários que possuem capacidade de realizarem o pagamento de valores como depósito em caução ou título de capitalização, pois em ambos os casos terá o valor pago de volta.
- Exige comprovação de renda e será feita análise de crédito;
- A Seguradora poderá recusar o contrato devido às análises feitas.

5.3 Depósito em caução

O depósito em caução, prevista na Lei do Inquilinato (8.245/1991), é uma das modalidades mais simples e utilizadas, inclusive, nos contratos entre particulares, sem a presença da imobiliária. Isso por que a obrigação do locatário é apenas pagar uma determinada quantidade de alugueis (não podendo ultrapassar três alugueis), à vista ou a prazo, conforme acordado em contrato, em garantia ao locador.

Apesar de ser uma forma simples, não será a mais segura e vantajosa para o locador, conforme elenca o site INFOMONEY (2014):

Algumas imobiliárias, inclusive, trabalham apenas com o seguro para garantia de recebimento de aluguel. O depósito (ou caução), apesar de ser a segunda opção mais utilizada, é visto como uma garantia insuficiente para cobrir prejuízos de eventual inadimplência do inquilino. Os valores depositados são correspondentes a três meses de aluguel, no máximo, enquanto o prazo de conclusão judicial de uma ação de despejo é bem maior. O fiador, por sua vez, está cada vez mais difícil de ser encontrado. (INFOMONEY, 2014)

O valor pago no depósito em caução pode ser utilizado para pagamento dos três últimos aluguéis, se previsto em contrato, além das seguintes opções: “caso o locatário deixe de pagar o aluguel; para cobrir danos por mau uso do imóvel; para pagar multas por quebra de contrato; caso seja necessário fazer uma reforma” (ROSENBAUM ADVOGADOS, 2021).

Caso o valor não seja utilizado em nenhuma hipótese deverá ser devolvido, integralmente, ao locatário, no final do contrato, com as correções devidas.

Na lei, esses depósitos devem ocorrer em conta poupança (apesar de não acontecer tanto na prática), e o valor depositado pode ser retirado nas seguintes situações: “quando ambas as partes concordam em sacar o depósito caução; mediante a apresentação do comprovante de quitação das obrigações pelo inquilino; através de uma ação judicial”. (ROSENBAUM ADVOGADOS, 2021)

5.3.1 Vantagens

- Não há custos para o locatário ou locador, e o valor deve ser devolvido de forma integral, com correção, conforme taxa da poupança;
- O processo não é burocrático, e pode ser usado em contratos particulares (pessoa física com pessoa física), sem necessidade da presença da imobiliária;
- O valor a ser depositado (no máximo três vezes o aluguel), em tese, é menor do que nos títulos de capitalização (normalmente 6 vezes o aluguel);

- O valor depositado pode ser usado para o pagamento dos três últimos aluguéis, se estiver previsto em contrato e sobre anuência do locatário;
- O valor pode ser usado para reformas, pagamentos de multas, inadimplemento, entre outros.

5.3.2 Desvantagens

- O locatário terá que dispor de até três aluguéis além do valor mensal já estipulado, e o pagamento poderá ser a vista ou a prazo conforme acordado em contrato;
- Para o locador, o valor depositado pode não ser suficiente para as despesas em caso de inadimplemento uma vez que o processo de despejo normalmente é superior aos três meses e por isso o locador poderá ficar no prejuízo;
- Por não ser mediado por uma empresa ou seguradora, o cumprimento das obrigações pode ser dificultado e por isso existe maiores chances de haver ação judicial.

5.4 Garantia por cartão de crédito

Uma modalidade nova no mercado e que ainda não foi muito explorada, mas que apresenta vantagens muito atrativas. Nessa modalidade o locatário informa para a imobiliária os dados do cartão de crédito, que deve possuir limite de pelo menos três vezes o valor do aluguel, além das últimas faturas e demais documentos exigidos. A imobiliária então insere os dados em uma plataforma chamada de CredPago que irá conferir todos os dados, e em poucos minutos informa sobre a aprovação ou não do cadastro. Cumprido os requisitos, a imobiliária conclui o contrato e o locatário poderá seguir tranquilamente a sua locação e, no caso de inadimplemento, o seu cartão será usado, inclusive de forma parcelada caso seja necessário, e o locador receberá os valores sem maiores dificuldades.

Para a advogada Débora Brito Silva (2020) é uma opção inovadora, que pode usar cartão de crédito do próprio locatário ou de uma outra pessoa que autorize o processo, auxiliando nos casos em que a pessoa não possua cartão de crédito

(esquivando-se da dificuldade nos casos de pessoas com nome inscrito nos cadastros de proteção de crédito). Ainda conforme a advogada:

A imobiliária solicita junto à administradora do cartão a reserva do limite, que fica indisponível para o dono do cartão até o dia em que a imobiliária suspender a reserva ou confirmar a cobrança da dívida. Quando o contrato se encerra, a imobiliária suspende a reserva e o limite retorna ao cartão e, na eventualidade de o inquilino desrespeitar cláusulas contratuais, a imobiliária confirma a cobrança nos moldes estabelecidos no contrato. (SILVA, 2020)

Ao efetuar a reserva do limite, o titular do cartão pagará taxas entre 8 e 10% sobre o valor da locação, sendo um valor mais vantajoso do que o seguro fiança locatícia, que tem uma média anual de 12%. (SILVA, 2020).

5.4.1 Vantagens

- Processo menos burocrático e com maior agilidade;
- Os custos são menores que no caso de seguro de fiança locatícia;
- Não há necessidade de ações judiciais de cobrança já que o valor da garantia será desbloqueado caso haja inadimplência ou algum descumprimento contratual;
- Pode ser usado cartão próprio ou de terceiros.

5.4.2 Desvantagens

- Precisa ter cartão de crédito;
- Precisa ter limite no cartão de pelo menos três vezes o valor do aluguel, a depender da garantia solicitada via contrato;
- O limite da garantia será bloqueado no cartão, e o cliente não poderá contar com esse valor para uso no cartão enquanto o contrato estiver ativo;
- O valor bloqueado pode não ser suficiente para os prejuízos do locador em caso de inadimplência uma vez verificada a demora de um processo de despejo, da mesma forma que o depósito em caução.

6 CONCLUSÃO

Como demonstrado no decorrer do presente trabalho, a população brasileira sofre com grandes problemas sociais e econômicos que dificultam a aquisição de imóvel e, automaticamente, a continuação na evolução normal decorrente da globalização. Como visto no trabalho, a renda familiar da população, em sua grande maioria, é baixa, tendo apenas uma pequena parcela da sociedade capacidade financeira para compra de imóvel e, por isso, existe (e existirá) grande demanda por locação de imóveis. Dentro dessa seara, verificou-se a verdadeira necessidade pelo contrato de locação e que, para defesa do locador, é necessário a existência da garantia de aluguel.

Das garantias existentes, a figura do fiador é algo que infelizmente causa grandes discussões no mundo jurídico e que não possui solução, uma vez que existe uma clara e necessária preocupação com o locador do ponto de vista econômico, e que o fiador, ao dar garantia, exerce o direito constitucional da autonomia da vontade e que na teoria ele saberia sobre as consequências do seu ato, exatamente para dar segurança ao locador ao dispor de seu imóvel, mas que na prática isso não ocorre e o fiador, considerado parte hipossuficiente pelo desconhecimento jurídico, na maioria dos casos, acaba tendo um prejuízo grande que infelizmente não é facilmente mensurado em razão daquilo que ele mesmo concordou. O contrato de locação com a avença do fiador é algo objetivo, mas seu suposto desconhecimento legal é algo subjetivo, e não é facilmente detectado. Ao mesmo tempo, existe a necessidade de proteção do bem de família, que também está presente na Constituição. A importância do bem de família é grande, e a perda desse direito possui prejuízos imensuráveis, mas a boa-fé do locador em dispor de seu próprio bem para um desconhecido (como na maioria dos casos) também é algo relevante, pois, se não fosse não seria um assunto discutido a décadas.

A solução inexistente, não há como mensurar aquilo que possui mais ou menos peso jurídico e social. Infelizmente para os contratos que já possuem essa modalidade a solução é algo distante, talvez um endosso contratual mudando as garantias, mas nem sempre é algo possível. Deverá ser avaliado cada caso concreto.

A única conclusão possível verificada nesse trabalho é a aplicação, para os novos contratos (e para os antigos que seja possível modificar), de outras formas de garantia de aluguel. Essas sim, possuem grande variedade e todas elas são válidas e podem sim ser usadas nos diferentes tipos de contratos de locação, para os diferentes tipos de perfis de pessoas. Sabe-se que todas as garantias possuirão um dispêndio, seja do locatário, responsável ou do garantidor, mesmo que esse dispêndio inicial retorne às mãos de quem paga (título de capitalização ou depósito em caução, que ocorre a devolução dos valores, ou na garantia por cartão de crédito, em que o valor da garantia é desbloqueado se não for usado) ou que seja um dispêndio sem retorno (seguro fiança locatícia ou os juros na garantia por cartão de crédito), e esse valor pago ainda pode ser alto (título de capitalização ou depósito em caução ou garantia por cartão de crédito) ou baixo (seguro fiança, juros da garantia por cartão de crédito). Fato é que o dispêndio não pode ser evitado, pelo menos nas garantias já existentes, pois o locatário precisa, de alguma forma, garantir ao locador que a dívida será paga, e essa garantia se for de forma gratuita poderá prejudicar o locador pois não terá segurança para receber de alguém que já está em dívida da parcela do aluguel, e que muitas vezes não possuirá bens para essa quitação. Ressalta-se, nesse último caso, a verdadeira necessidade das garantias de aluguel, e que se futuramente existir alguma opção que não ocorra dispêndio para o locatário, responsável ou garantidor, mas que garanta segurança ao locador, com certeza será a melhor opção, mas como visto, na atualidade só existem formas como as descritas, com dispêndio mas garantindo segurança, cada uma delas com vantagens e desvantagens, se moldando para o perfil dos participantes daquele contrato, e que, sobretudo, são capazes de diminuir os processos judiciais causados pela já ultrapassada existência da fiança e da tradicional figura do fiador.

REFERÊNCIAS

ARCHDAILY. As 20 maiores cidades do mundo em 2021. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/960546/as-20-maiores-cidades-do-mundo-em-2021>. Acesso em: 21 abr. 2022.

ADIPLANTEC. Demanda por locação se mantém forte. Disponível em: <https://www.adiplante.com.br/demanda-por-locacao-se-mantem-forte/>. Acesso em: 21 abr. 2022.

- ADVOCACIA CARREIRÃO&DAL GRANDE. Garantias Locatícias: conheça as modalidades. Disponível em: <https://carreiraodalgrande.jusbrasil.com.br/artigos/395473139/garantias-locaticias-conheca-as-modalidades>. Acesso em: 18 maio 2022.
- ALMEIDA, Marília. Crédito imobiliário: compare as taxas dos bancos com a Selic a 10,75%. Revista EXAME. 10/02/2022. Disponível em: <https://exame.com/mercado-imobiliario/selic-1075-financiamento-imoveis-mais-carro-restrito-veja-taxas/>. Acesso em: 21 abr. 2022.
- ANDRADE, Raissa Nacer Oliveira. Aspectos jurídicos do contrato de locação de imóvel residencial urbano. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-172/aspectos-juridicos-do-contrato-de-locacao-de-imovel-residencial-urbano/#:~:text=O%20Código%20Civil%20de%202002,não%20fungível%2C%20mediante%20certa%20retribuição>. Acesso em: 16 maio 2022.
- ALINE. Garantia locatícia: qual modalidade sua imobiliária deve oferecer? Disponível em: <https://blog.credpago.com.br/garantia-locaticia/>. Acesso em: 17 maio 2022.
- AZEVEDO, Antônio Junqueira. Projeto do Código Civil: O Princípio da Boa-fé nos Contratos, artigo disponível no site do Conselho da Justiça Federal: <http://www.cjf.gov.br/revista/numero9/artigo7.htm>. Acesso em: 30 jul. 2004.
- AZEVEDO, Antônio Junqueira. Artigo citado. Antonio Scavone Junior. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- BARROS, Vinícius Gomes. Garantias no contrato de locação: conheça todas e evite prejuízos. Disponível em: <https://viniciusgomesbarros.jusbrasil.com.br/artigos/1170962931/garantias-no-contrato-de-locacao-conheca-todas-e-evite-prejuizos> Acesso em: 14 maio 2022.
- BANCO CENTRAL DO BRASIL. Taxa Selic. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>. Acesso em: 21 abr. 2022.
- SCIREA, Bruna. Focados no trabalho, jovens da Geração Y anseiam por independência: uma pesquisa da Fecomércio-RS revela o perfil das pessoas nascidas entre 1982 e 2000. 26/08/2012. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/geral/noticia/2012/08/focados-no-trabalho-jovens-da-geracao-y-anseiam-por-independencia-3865166.html>. Acesso em 21 abr. 2022.
- BRETAS, Pollyana. Consumidores desistem da compra de imóveis por causa da alta nos juros do financiamento. Veja perspectivas para o mercado imobiliário em 2022. Revista EXTRA. Economia e Finanças. 26/12/21. Disponível em: <https://extra.globo.com/economia-e-financas/consumidores-desistem-da-compra-de-imoveis-por-cao-da-alta-nos-juros-do-financiamento-veja-perspectivas-para-mercado-imobiliario-em-2022-25329725.html>. Acesso em 21 abr. 2022.

BRASIL. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 21 abr. 2022.

BRASIL. LEI N^o 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 Código Civil. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 21 abr. 2022.

BRASIL. LEI N^o 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015 Código Processo Civil. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 21 abr. 2022.

BRASIL. LEI DO INQUILINATO. Lei n^o 8245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: [ww.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em 03 jun. 2017.

BRASIL. Lei de Registros Públicos - Lei 6015/73 | Lei n^o 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/103486/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73>. Acesso em: 17 maio 2022.

CARVALHO GOMES. Seguro fiança na locação de imóvel: conheça antes de contratar. 10/09/21. Disponível em: <https://carvalhogomes.adv.br/seguro-fianca-na-locacao-de-imovel-conheca-antes-de-contratar/>. Acesso em: 21 maio 2022.

CASA MINEIRA. Fiador de aluguel: como funciona, quem pode ser fiador e quais documentos necessários? Disponível em: <https://blog.casamineira.com.br/fiador-garantia-mais-tradicional-para-alugar-um-imovel/>. Acesso em: 15 maio 2022.

COSTA, Martins. **A Boa-fé no Direito Privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. 124 p.

CONAC. Conheça os 5 principais tipos de garantias locatícias. Disponível em: <https://blog.conacimoveis.com.br/garantias-locaticias/>. Acesso em: 17 maio 2022.

CORRERA, Marcelo Carita. Direito natural e propriedade privada. Editora Viseu, 2018. (Posição 281).

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA CARVALHO GOMES. Quais são os tipos de Garantias Locatícias?. Disponível em: <https://carvalhogomes.adv.br/garantias-locaticias-quais-sao-os-tipos/> Acesso em: 18 maio 2022.

FENACAP. Título de Capitalização: o que você precisa saber. Abril de 2016. 16 páginas. Disponível em: <https://fenacap.org.br/data/files/22/65/4C/3C/CAC3E610CC1DE2E63A8AA8A8/T%C3%ADtulo%20de%20Capitaliza%C3%A7%C3%A3o%20-%20O%20QUE%20VOC%C3%8A%20PRECISA%20SABER.pdf>. Acesso em: 20 maio 2021.

FIUZA, César. **Direito civil**: curso completo. 14. ed. rev. atual. e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 2010. 414 p.

FIORILLO, Bruno. Liberdade de expressão e a violação ao direito da privacidade e daintimidade. **Revista Âmbito Jurídico**, 01 abr. 2015. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-constitucional/liberdade-de-expressao-e-a-violacao-ao-direito-da-privacidade-e-da-intimidade/>. Acesso em: 18 maio 2022.

FONSECA, André Lavareda. **Boa-fé nos contratos**. Conteúdo Jurídico, 03 mar. 2009. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/16838/boa-fe-nos-contratos>. Acesso em: 27 abr. 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: volume 4: contratos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: v. 3: responsabilidade civil**. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Obrigações: parte geral**. 8. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007.

HIRONAKA, Giselda M. F. N., Conferência de encerramento proferida em 21-9-2001, no Seminário Internacional de Direito Civil, promovido pelo NAP – Núcleo Acadêmico de Pesquisa da Faculdade Mineira de Direito da PUC/MG. Palestra proferida na Faculdade de Direito da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI (SC), em 25-10-2002, palestra gentilmente cedida a Pablo Stolze Gagliano.

INFOMONEY. Entenda como funciona o seguro de fiança locatícia. 29 jan. 2014. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/entenda-como-funciona-o-seguro-de-fianca-locaticia/>. Acesso em: 21 maio 2022.

INFOMONEY. Imóvel de família de fiador pode ser penhorado para quitar dívida de aluguel comercial, decide STF. 10 mar. 2022. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/imovel-de-familia-de-fiador-pode-ser-penhorado-para-quitar-divida-de-aluguel-comercial-decide-stf/>. Acesso em: 15 maio 2022.

KASER, Max. *Direito Privado Romano (Römisches Privatrecht)*, Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1999, p. 225.

KASER, Max. *Direito Privado Romano (Römisches Privatrecht)*, Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1999, p. 154, item 3.

KOWALSKI, Rodolfo. Ano começa com alta demanda por locação de imóveis residenciais, mas baixa oferta. *Revista BEM PARANA*. 18/01/2022. Disponível em: <https://www.bemparana.com.br/noticia/ano-comeca-com-alta-demanda-por-locacao-de-imoveis-residenciais-mas-baixa-oferta#.YmH0M9rMLIV>. Acesso em: 21 abr. 2022.

LOBATO, Paulo. Prejuízo a longo prazo: esticar financiamento de imóvel para baratear prestação sai caro. **Revista HOJE EM DIA**, 29 jul. 2019. Disponível em: <https://www.hojeemdia.com.br/prejuizo-a-longo-prazo-esticar-financiamento-de-imovel-para-baratear-prestac-o-sai-caro-1.731088>. Acesso em: 21 abr. 2022.

MAMEDE, Gladston apud ZUCO, Mayara. **Direito empresarial brasileiro: teoria geral dos contratos**. São Paulo: Atlas, 2010. v. 5. p. 68. Disponível em: <https://mayarabeckerzucu.jusbrasil.com.br/artigos/724150242/principio-da-boa-fe-contratual>. Acesso em: 24 maio 2022.

MARINHO, Lucas. O contrato de locação de coisas e o Código Civil Brasileiro (CCB). Disponível em: <https://lucasmarinho1991.jusbrasil.com.br/artigos/566715037/o-contrato-de-locacao-de-coisas-e-o-codigo-civil-brasileiro-ccb>. Acesso em: 14 maio 2022.

MARTINELLI ADVOGADOS. STF PERMITE PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR EM CONTRATO DE ALUGUEL. 11 mar. 2022. Disponível em: <https://www.martinelli.adv.br/stf-permite-penhora-de-bem-de-familia-do-fiador-em-contrato-de-aluguel/#:~:text=STF%20PERMITE%20PENHORA%20DE%20BEM%20DE%20FAMÍLIA%20DO%20FIADOR%20EM%20CONTRATO%20DE%20ALUGUEL,Por%3A%20Martinelli%20Advogados&text=Em%209%2F3%2F2021%2C,%2C%20t%20comercial%2C%20quanto%20residencial>. Acesso em: 15 maio 2022.

MACHADO, Hébia. Função social da propriedade. 2016. Disponível em: <https://hebiamachado.jusbrasil.com.br/artigos/325808939/funcao-social-da-propriedade>. Acesso em 19/04/2022.

MORAES, Isabela; GOMES, Camila. INCISO XXIII – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: A propriedade atenderá a sua função social. 15 de Outubro de 2019. Disponível em: <https://www.politize.com.br/artigo-5/funcao-social-da-propriedade/>. Acesso em 19/04/2022.

MOTA, Camilla. Calculadora de renda: 90% dos brasileiros ganham menos de R\$ 3,5 mil; confira sua posição na lista. *Revista BBC NEWS*. 13/12/2021. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-57909632>. Acesso em 21/04/2022.

ALMEIDA, Marília. Os imóveis que você pode financiar de acordo com o seu salário. *Revista EXAME*. 31/01/2017. Disponível em: <https://exame.com/invest/minhas-financas/os-imoveis-que-voce-pode-financiar-de-acordo-com-o-seu-salario/>. Acesso em 21/04/2022.

MELLO, Maria Cristina da Silva. Ser ou não ser fiador: eis a grande questão. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/9734/Ser-ou-nao-ser-fiador-eis-a-grande-questao#:~:text=Ser%20fiador%20de%20aluguel%2C%20no,em%20caso%20de%20processo%20judicial>. Acesso em: 15/05/2022.

MIRANDA, Andrea. confira-se a excelente dissertação da Juíza de Direito (Tribunal de Justiça da Bahia) Andréa Paula Matos R. de Miranda, apresentada

ao Curso de Mestrado da Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia, citandofarta bibliografia, especialmente Menezes Cordeiro, p. 94 (inédita)

NALIN, Paulo. *Ética e Boa-fé no Adimplemento Contratual* (coord. Luiz Edson Fachin), Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p. 188.

NUNES, Alynne. A impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação comercial: o RE 605.709 e a acertada mudança de entendimento do STF. 30/05/2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/303333/a-impenhorabilidade-do-bem-de-familia-do-fiador-em-contrato-de-locacao-comercial--o-re-605-709-e-a-acertada-mudanca-de-entendimento-do-stf>. Acesso em 17/05/2022.

ORTMEIER, Evils; LOCATELI, Claudia. A INCONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NOS CONTRATOS LOCATÍCIOS. *Revista Grifos*. p 61-80. N. 30/31 - 2011.

Orlando Gomes, *Contratos*, 14. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 6

PRADO, Filipe. Preço de imóvel tem maior alta dos últimos 7 anos: veja cidades mais caras. *Revista ISTO É Dinheiro*. Edição nº 1270 21.04. Economia. 10/01/2022. Disponível em: <https://www.istoedinheiro.com.br/preco-de-imovel-tem-maior-alta-dos-ultimos-7-anos-veja-cidades-mais-caras/>. Acesso em 21/04/2022.

ROSSETO, Jefferson; MARCHERI, Pedro. AMBITO JURÍDICO. O direito fundamental à moradia e a constitucionalidade da impenhorabilidade do bem de família do fiador. 01 de Abril de 2014. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/o-direito-fundamental-a-moradia-e-a-constitucionalidade-da-impenhorabilidade-do-bem-de-familia-do-fiador/#:~:text=O%20imóvel%20residencial%20próprio%20do,nas%20hipóteses%20previstas%20nesta%20lei>. Acesso em 21/04/2022.

RINO IMOVEIS. Como funciona a locação de imóveis com cartão de crédito? Entenda aqui. 2020. Disponível em: blog.rinoimoveis.com.br/locacao-com-cartao-de-credito/. Acesso em 21/05/2022.

ROLLO, Arthur. A vulnerabilidade institucional do consumidor e a difícil tarefa de combatê-la. 30/05/2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-mai-30/arthur-rollo-vulnerabilidade-institucional-consumidor>.

RESENDE, Glícia; CARVALHO, Bruna. Análise sobre a penhora do Bem de Família do fiador diante da decisão do STF no Recurso Extraordinário 605.709-SP. 06/07/2021. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1718/Análise+sobre+a+penhora+do+Bem+de+Família+do+fiador+diante+da+decisão+do+STF+no+Recurso+Extraordinário+605.709+SP+#:~:text=Em%2012%20de%20junho%20de%202018%2C%20o%20Supremo%20Tribunal%20Federal,o%20caso%20de%20locação%20residencial..> Acesso em 15/05/2022.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo TJ-SP - Agravo de Instrumento: AI 2176549-30.2020.8.26.0000 SP 2176549-30.2020.8.26.0000. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1243783242/agravo-de-instrumento-ai-21765493020208260000-sp-2176549-3020208260000>. Acesso em 15/05/2022.

SILVA, Andressa. Princípio da autonomia da vontade nos contratos jurídicos. 24/09/2020. Disponível em: <https://blog.sajadv.com.br/principio-da-autonomia-da-vontade/>. Acesso em 17/05/2022.

SANTOS, Adriano Barreto Espíndola. Os princípios que regem a relação locatícia. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/os-principios-que-regem-a-relacao-locaticia/> Acesso em: 13/05/2022.

SÃO PAULO. Imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI) - Cálculo do Imposto. 03/03/2022. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/index.php?p=2513>. Acesso em 21/04/2022.

SCAVONE, Junior; ANTONIO, Luiz. Direito imobiliário: teoria e prática / Luiz Schmitt, Janine Bertuol. Quais os riscos de ser fiador em contrato de locação de imóveis?. Disponível em: <https://janinebertuol.jusbrasil.com.br/artigos/317617253/quais-os-riscos-de-ser-fiador-em-contrato-de-locacao-de-imoveis> Acesso em: 16/05/2022.

SPACO IMOVEIS. Quanto custa registrar um imóvel no meu nome?. 21 Junho 2021. Disponível em: <https://www.spacoimoveis.net/artigo/3376/quanto-custa-registrar-um-imovel-no-meu-nome>. Acesso em 21/04/2022.

MARIN, Jorge. São Paulo é o estado com maior média salarial do Brasil. Tecmundo. 10/01/2022. Disponível em: [https://www.tecmundo.com.br/mercado/231707-paulo-estado-maior-media-salarial-brasil.htm#:~:text=A%20pesquisa%20mostrou%20que%20a,R%24%201.731%20C48\)..](https://www.tecmundo.com.br/mercado/231707-paulo-estado-maior-media-salarial-brasil.htm#:~:text=A%20pesquisa%20mostrou%20que%20a,R%24%201.731%20C48)..) Acesso em 21/04/2022.

SILVA, Debora. O uso do cartão de crédito como garantia na locação de imóveis. 2020. Disponível em: <https://deboradbs.jusbrasil.com.br/artigos/856888482/o-uso-do-cartao-de-credito-como-garantia-na-locacao-de-imoveis>. Acesso em 21/05/2022.

SPONVILLE, Andre. Pequeno Tratado das Grandes Virtudes , Martins Fontes, 1999, citado por Régis Fichtner Pereira, A Responsabilidade Civil Pré-Contratual, Renovar, 2001.

SILVA, Jorge Alberto Quadros de Carvalho. Cláusulas abusivas no código de defesa do consumidor. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 97

Software, Group. Contrato de locação: O guia completo sobre o assunto. Disponível em: <https://www.groupsoftware.com.br/blog/contratos-de-locacao/> Acesso em: 14/05/2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 2000/0037792-9. RECORRENTE: Paulino Taniguchi. RECORRIDO: José Ricardo Teixeira. RELATOR(A) Ministro Edson Vidigal. Distrito federal, 29 de junho de 2000. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40nu+m%3D%2255663%29+ou+%28RESP+adj+%2255663%29.suce> Acesso em 15/05/2022.

SALERNO, Rodrigo João Rosolim. Locação e a boa-fé objetiva. Disponível em: <https://jus.com.br/pareceres/58047/locacao-e-a-boa-fe-objetiva> Acesso em: 14/05/2022.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Tema 1127 - Penhorabilidade de bem de família de fiador em contrato de locação comercial. Disponível em: <https://stf.jus.br/portal/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=6087183&numeroProcesso=1307334&classeProcesso=RE&numeroTema=1127>. Acesso em 25/04/2022.

STRICKLAND, Fernanda; ANGELI, Maria. Procura por imóveis residenciais cresce fora das grandes cidades. 27/02/2022. Disponível em:

https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2022/02/27/internas_economia,1348595/procura-por-imoveis-residenciais-cresce-fora-das-grandes-cidades.shtml. Acesso em 21/04/2022.

STF. RECURSO EXTRAORDINÁRIO RE 407688 SP. Disponível em: <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/761975/recurso-extraordinario-re-407688-sp>. Acesso em 25/04/2022.

TAKAR, Téo. Não tem fiador? Título de capitalização pode servir para garantir aluguel. UOL. Finanças Pessoais. 21/08/2018. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/financaspessoais/noticias/redacao/2018/08/21/titulo-de-capitalizacao-garantia-aluguel.htm>. Acesso em 21/05/2022.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. 2ª edição. São Paulo: Método, 2012. Trilhante. Contrato de Locação: Conceito, Espécies e Classificação. Disponível em: <https://trilhante.com.br/curso/contrato-de-locacao/aula/contrato-de-locacao-conceito-especies-e-classificacao-2> Acesso em: 14/05/2022.

TJDFT. O direito à propriedade e o cumprimento de sua função social. 20/07/2020. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/direito-constitucional/o-direito-a-propriedade-e-o-cumprimento-de-sua-funcao-social>. Acesso em 19/04/2022.

VITAL, Danilo. STJ mantém decisão que veda penhora de imóvel de família com locação comercial. 02 de Junho de 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-jun-02/stj-mantem-impemhoravel-imovel-familia-locacao-comercial>. Acesso em 21/04/2022.

VIAPIANA, Tabata. É admissível penhora de bem de família do fiador de contrato de locação. 14 de Setembro de 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-set-14/possivel-penhora-bem-familia-fiador-contrato-locacao>. Acesso em 15/05/2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada / doutrina e prática: Sílvio de Salvo Venosa. – 15. ed. – São Paulo: Atlas, 2020. Vide: STJ, REsp 772.230/MS, DJ, 23-10-2006, p. 351, rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, j. 3-10-2006, 5.^a Turma.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada. 5 ed. ver. E atual. São Paulo: Atlas, 2001. (Rosilene antonia – referências – página 118)

WELTER, Izabel; CASTRO, Matheus. UMA COLISÃO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS: A AUTONOMIA PRIVADA E O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA. 2013. Disponível em: www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=516cc95d0baf5a0b. Acesso em 18/05/2022.

WEISSHEIMER, Rosilene Antônia Dias. A (in)constitucionalidade da penhora do único bem de família do fiador em contrato locatício. Orientador: Prof^o. Ms. Renato Luiz Hilgert. 2009, 118 f. TCC (Graduação) – Curso de Direito, Centro Universitário Univates, Lajeado/RS, 2009. Disponível em: <https://www.univates.br/bdu/bitstream/10737/554/1/2009RosileneAntoniaDiasWeissheimer.pdf>. Acesso em: 15/05/2022.

ZANELLA, Liane Carly Hermes. Metodologia de pesquisa. – 2. ed. reimp. – Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/ UFSC, 2013. 134.

ZUCO, Mayara Becker. Princípio da Boa-fé contratual. Disponível em: <https://mayarabeckerzucos.jusbrasil.com.br/artigos/724150242/principio-da-boa-fe-contratual> Acesso em: 16/05/2022.