



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NAS LOCAÇÕES  
COMERCIAIS: UMA ANÁLISE CRÍTICA AO RE 605.709/SP

Bruna Nucci

Rio de Janeiro  
2020

BRUNA NUCCI

(IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NAS LOCAÇÕES  
COMERCIAIS: UMA ANÁLISE CRÍTICA AO RE 605.709/SP

Artigo científico apresentado como exigência  
de conclusão de Curso de Pós- Graduação *Lato  
Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do  
Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Mônica C. F. Areal

Ubirajara Fonseca Neto

Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro  
2020

(IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NAS LOCAÇÕES  
COMERCIAIS: UMA ANÁLISE CRÍTICA AO RE 605.709/SP

Bruna Nucci

Graduada pelo IBMEC/RJ. Advogada.

**Resumo** – as relações locatícias se apresentam de formas complexas e, por isso, o judiciário é solicitado a se manifestar com certa frequência para tratar de assuntos inerentes ao tema. Uma das grandes polêmicas que envolve as locações se refere a sua garantia mais comum: a fiança. Para a lei, há possibilidade de penhora do bem de família do fiador. Por ora, o plenário do STF diz que a penhora é possível, mas a 1ª Turma recentemente entendeu que nas locações comerciais não há razão para penhorar o bem de família do fiador. A essência do trabalho é demonstrar que permitir a penhora do bem de família do fiador nas locações comerciais atende melhor aos anseios constitucionais, por ser um prestígio ao direito à moradia do credor, atender a boa fé nas relações privadas e não desprezar o estatuto do inquilinato.

**Palavras-chave** – Direito Civil. Impenhorabilidade do bem de família. Locações comerciais. Recurso extraordinário nº 605.709/SP.

**Sumário** – Introdução. 1. A penhorabilidade do bem de família do fiador nas locações comerciais e o erro de *distinguishing* cometido pelo STF. 2. A lei do inquilinato como estatuto e o impacto econômico do contrato de locação comercial. 3. A proteção indiscriminada do bem de família – boa-fé objetiva como princípio fundamental. Conclusão. Referências.

## INTRODUÇÃO

O presente artigo científico discute a possibilidade de penhora do bem de família do fiador nas locações comerciais, considerando o conflito de princípios constitucionais que permeiam o tema e as recentes ponderações dos referidos princípios feitas pela 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal no julgamento do RE nº 605.709/SP. Pretende-se sustentar a possibilidade de penhora do bem de família do fiador em todas as modalidades de locação.

Procura-se fazer uma abordagem do direito à moradia - argumento principal da tese de defesa da impenhorabilidade - como possível tese de defesa da penhorabilidade, considerando que o direito fundamental em questão deve ser visto sob a ótica não apenas do devedor como também do credor das dívidas locatícias.

Busca-se, ainda, sopesar outros princípios constitucionais inerentes ao tema, com abordagem de casos concretos e exposição da essência de diversos institutos previstos na Lei de Locações para que se demonstre a necessidade de reinterpretação dos fundamentos constitucionais usados pela jurisprudência para defesa da impenhorabilidade.

Inicia-se o artigo científico com uma breve análise histórica do tema no Brasil assim como os marcos jurisprudenciais da discussão. O primeiro capítulo também abordará a questão da distinção de tratamento da fiança nas locações comerciais daquelas não comerciais, além de abordar a previsão constitucional do assunto em Portugal. O capítulo pretende condensar os argumentos trazidos pela 1ª Turma do STF no julgamento do RE nº 605.709/SP e demonstrar o equívoco cometido na técnica de julgamento, considerando que não se trata de uma hipótese de *distinguishing*.

Em seguida, no segundo capítulo, será demonstrado que a Lei de Locações possui natureza de estatuto e, sendo assim, a penhorabilidade do bem de família do fiador pode ser medida mais protetiva que violadora de direitos constitucionais. Também será discutido o possível impacto econômico na criação de obstáculos para celebração de contratos de locação comercial, assim como será feita uma análise, sob a ótica do credor, para constatar que a busca pela efetivação do crédito locatício comercial não se apresenta em prejuízo à moradia, mas em favor desta, ao contrário do que foi recentemente decidido no RE nº 605.709/SP

Por último, no terceiro capítulo, será explorado o conceito do contrato de fiança e suas características, demonstrando que a boa-fé objetiva é um princípio norteador deste e de todos os demais contratos privados. Também serão estudados casos em que o Superior Tribunal de Justiça aplicou a boa-fé como princípio norteador do direito privado para flexibilizar a proteção ao bem de família, afastando uma possível proteção indiscriminada deste instituto.

A pesquisa é desenvolvida pelo método hipotético-dedutivo, com a pretensão de eleger um conjunto de proposições hipotéticas, das quais se demonstrará serem viáveis e adequadas para analisar o objeto da pesquisa, com o fito de comprová-las ou rejeitá-las.

Por fim, a abordagem do objeto desta pesquisa jurídica será qualitativa, já que a intenção é se valer da bibliografia sobre o tema, com análise da legislação, doutrina e jurisprudência pertinente a fim de sustentar a tese. O procedimento adotado no artigo científico é de análise bibliográfica, comparada e estudo de caso.

## 1. A PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR NAS LOCAÇÕES COMERCIAIS E O ERRO DE DISTINGUISHING COMETIDO PELO STF

Seguindo o ensinamento preponderante no direito brasileiro, afirma-se que teve origem no direito americano em 1839<sup>1</sup> a possibilidade de isentar o único imóvel que serve de moradia

---

<sup>1</sup>MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Curso de Direito de Família*. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 467.

para a entidade familiar da execução de dívidas, sendo certo que a possibilidade só foi positivada no Brasil pela primeira vez no Código Civil de 1916<sup>2</sup>, quando o instituto apareceu apenas em caráter voluntário, podendo ou não ser instituído pelo chefe da família.

Foi só em 1990, por meio da promulgação da Lei nº 8.009, que se passou a conhecer no Brasil o bem de família involuntário, ou seja, aquele em que o Estado confere proteção independente da vontade do proprietário ou de alguma formalidade adotada por este. A lei tratou de impor à sociedade que o bem de família ficasse resguardado de penhora por dívidas, a fim de dar proteção ao único imóvel residencial, urbano ou rural, destinado à moradia permanente do casal ou entidade familiar.

A salvaguarda do bem de família legal instituído pela Lei nº 8.009/90 já comportava exceções desde a promulgação do diploma legal, mas o rol do art. 3º que expunha a lista de hipóteses em que a impenhorabilidade do bem de família seria afastada foi ampliado por alteração imposta pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). A partir de então mais uma exceção foi positivada: o bem de família do fiador que garante contrato de locação poderia ser penhorado em virtude de dívidas advindas do contrato locatício.

Embora o bem de família no Brasil tenha aparecido em 1916, foi só em fevereiro de 2000, com aprovação do texto da Emenda Constitucional nº 26, que ficou exposto na Constituição Federal o direito à moradia. Isso não significa que o direito a moradia já não fosse princípio constitucional implícito, ao contrário, ele sempre foi, desde a origem da proteção do bem de família nos Estados Unidos, a essência para implementação do instituto que, em última análise, foi a via de proteção à dignidade da pessoa humana por meio do resguardo do mínimo existencial.

Em que pese a comemoração do centenário desde a aparição da primeira norma protetiva do bem de família, é certo que as discussões sobre o tema estão sempre em voga e preenchem discussões acirradas no Superior Tribunal de Justiça e no Supremo Tribunal Federal. Esta Corte, inclusive, foi responsável por analisar a constitucionalidade da penhorabilidade do bem de família do fiador locatício, inserida pela Lei nº 8.245/91, no emblemático julgamento do Recurso Extraordinário nº 407.688-8/SP<sup>3</sup> quando, por maioria, fixou-se o entendimento de que a norma não violava o disposto na referida Emenda Constitucional nº 26.

---

<sup>2</sup>BRASIL. *Código Civil de 1916*. Art. 70: É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicilio desta, com a clausula de ficar isento de execução por dividas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm)> Acesso em: 05 out. 2019.

<sup>3</sup>BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *RE. nº 407.688-8/SP*. Relator: Min. Cezar Peluzo. Disponível em: <[http://www.sbdp.org.br/arquivos/material/543\\_RE\\_407688.pdf](http://www.sbdp.org.br/arquivos/material/543_RE_407688.pdf)>. Acesso em: 11 nov. 2019.

Dentre todos os motivos determinantes daquele julgamento, destacam-se os argumentos trazidos pelo Ministro Relator Cezar Peluso, que permearam a ideia de que o direito à moradia não se restringe à propriedade, mas é amplo e sendo assim pode ser exercido de outras formas, como por meio de locação. O voto condutor sustentou que a penhorabilidade do bem de família do fiador não violaria o direito à moradia, ao contrário, o incentivaria, já que as razões de existência da possibilidade de penhora do bem de família do fiador estão calcadas em uma expressão do acesso à moradia por meio do mercado locatício.

Dito de outro modo, o Ministro entendeu que colocando em cheque o direito à moradia de uma enorme classe de pessoas interessadas na locação e o direito do fiador – que nem é obrigado a se colocar nessa posição – o primeiro prevaleceria. O raciocínio foi de que o direito à moradia tem por escopo a proteção não apenas dos proprietários de imóveis, mas também dos locatários, que, podendo garantir o pagamento do aluguel mediante fiança, conseguem celebrar contratos de locação em condições mais favoráveis. Para os que assim votaram no julgamento, tornar a norma inconstitucional inutilizaria a garantia locatícia da fiança, fazendo com que os inquilinos tivessem que fazer uso de outras garantias, o que tornaria a locação mais onerosa e possivelmente a impossibilitaria.

A propósito, este é o mesmo raciocínio da Constituição Portuguesa, que impõe ao Estado o dever de assegurar um direito à habitação adequada por meio de diversas medidas, dentre elas o estímulo à habitação locada. Ou seja, a norma constitucional portuguesa impõe que o Estado estimule o arrendamento de imóveis para fins de proteção ao direito à moradia.

Artigo 65.º Habitação e urbanismo 1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. 2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado: a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social; b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais; c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada; (...)<sup>4</sup>

Outro marco jurisprudencial do tema foi o julgamento com reconhecimento de repercussão geral do Recurso Extraordinário nº 612.360/SP em 2010. Ali firmou-se a tese de que aquele que se comprometesse a garantir as dívidas advindas de um contrato de locação seria instado a sofrer constrições patrimoniais maiores que o devedor comum, até mesmo que o

---

<sup>4</sup>ASSEMBLEIA CONSTITUINTE. *Constituição da República Portuguesa – V Revisão Constitucional*. Disponível em: <[http://www.parlamento.pt/const\\_leg/crp\\_port/index.html](http://www.parlamento.pt/const_leg/crp_port/index.html)>. Acesso em: 05 out. 2019.

próprio locatário – que gerou a dívida - pois aquele poderia perder sua única moradia para o credor, ora locador. Em seguida, o tema também foi pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, que editou a Súmula 549<sup>5</sup>.

Desde o referido julgamento até hoje, considerando que não se introduziu naquele momento o debate acerca das diferentes espécies de locação em que se pode oferecer fiança, conservou-se a dúvida sobre a maneira que esse raciocínio poderia – ou não – ser aplicado ao contrato de locação comercial, já que nestes o contrato de fiança existe para viabilizar o exercício de uma atividade empresária pelo locador e não a sua moradia propriamente dita.

Além do julgado ter silenciado acerca da matéria, a possibilidade de penhora do bem de família do fiador está positivada no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 sem que exista qualquer distinção entre a fiança outorgada em contrato de locação de imóvel residencial daquela feita em contrato de locação de imóvel não residencial.

Essa omissão, intencional ou não, tanto da lei quanto do STF, foi exatamente o que impulsionou a oportunidade de rever o tema, eis que a 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal usou o debate sobre as diferentes modalidades de locação como alicerce para rever a discussão sobre a penhorabilidade do bem de família do fiador, no recente julgamento do Recurso Extraordinário nº 605.709/SP<sup>6</sup>. Por três votos a dois, declarou-se que a previsão do referido dispositivo legal que permite a penhora de bem de família do fiador de contrato de locação não abrange os contratos de locação comercial.

A Ministra Rosa Weber, condutora do voto divergente que acabou sendo acolhido pela maioria, sustentou que o bem de família do fiador não pode ser sacrificado para satisfazer crédito de locador de imóvel comercial ou estimular a livre iniciativa. O raciocínio é de que o fundamento da proteção à moradia dos locatários não poderia ser aplicado no caso de locações comerciais, pois estas teriam a finalidade de promover atividades empresariais.

Ficou definido o julgamento, então, pela ponderação entre o direito a livre iniciativa e o direito a moradia do fiador, já que os Ministros vencidos que entenderam pela penhorabilidade, o fizeram com o raciocínio de defesa da livre iniciativa como princípio fundamental (art. 1º, caput da CRFB/88). A referida decisão da 1ª Turma não possui efeitos vinculantes, mas já está sendo aplicada por alguns Tribunais Estaduais.

---

<sup>5</sup>BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 549*. É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Segunda Seção, julgado em 14/10/2015, DJe 19/10/2015.

<sup>6</sup>BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *RE. nº 605.709/SP*. Relator: Min. Dias Toffoli. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=3793360>>. Acesso em: 11 nov. 2019.

Ocorre que, para passar por cima do entendimento já consolidado pelo STF quando do julgamento do RE, a Ministra Rosa Weber entendeu que era uma hipótese de *distinguishing*<sup>7</sup>. Ou seja, a ministra entendeu que a mudança de entendimento sobre a possibilidade de penhora do bem de família do fiador se justifica pelo fato de existir uma distinção do caso por ela julgado daquele em que se firmou tese com repercussão geral sobre o tema. Para ela, a análise feita anteriormente pelo STF que originou a edição do tema 295/STF<sup>8</sup>, não considerou o contrato de locação comercial.

O processo originário<sup>9</sup> que chegou no Supremo Tribunal Federal na oportunidade em que foi firmada a referida tese com repercussão geral, no entanto, era uma disputa que tratava de uma fiança dada em locação comercial. O referido processo que precedeu o RE nº 612.360, conta, inclusive, com cópia do contrato de locação comercial que originou a demanda.

## 2. A LEI DO INQUILINATO COMO ESTATUTO E O IMPACTO ECONÔMICO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Os direitos fundamentais são historicamente conhecidos por limitar o poder do Estado, pensados inicialmente com o objetivo de conter o poder do Estado Liberal. Os direitos fundamentais ganharam irradiação para as relações privadas quando se observou que não apenas o Estado poderia atacar as liberdades individuais como também o particular poderia atentar contra o direito individual do próximo. A eficácia horizontal dos direitos fundamentais é o marco do reconhecimento da existência e irradiação destes direitos nas relações privadas<sup>10</sup>.

Assim, pode-se afirmar que o processo de constitucionalização das leis que regem as relações privadas, tais como o Código Civil, trouxe uma descentralização de poder das mãos de

---

<sup>7</sup>*Distinguishing* é uma técnica de julgamento positivada § 1º do art. 489 do CPC, em que se estabelece algumas balizas normativas a serem seguidas pelo magistrado ao proferir sua decisão, a fim de que ela seja considerada fundamentada, sob pena de nulidade. O inciso VI do referido dispositivo, por exemplo, reza que a decisão que deixa de seguir determinado enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente apenas será considerada fundamentada caso sejam demonstrados padrões de distinção entre as razões de fato e/ou de direito nele consubstanciadas e o caso em exame.

<sup>8</sup>BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Tema 295*: “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000”. Relator: Min. Ellen Gracie. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/Repercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=3866948&numeroProcesso=612360&classeProcesso=RE&numeroTema=295>>. Acesso em: 18 mai. 2020.

<sup>9</sup>BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Processo nº 0007021-13.2003.8.26.0005*. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 13 fev. 2020.

<sup>10</sup>TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*: vol. único. 7 ed. São Paulo: Método, 2017, p. 62.



um dos contratantes para buscar um equilíbrio entre aqueles que contratam, ainda que isso signifique uma quebra da autonomia da vontade.

Desta forma, em um contexto global de aplicação dos direitos fundamentais ao contrato privado, tem-se que a função social deste e a eventual necessidade de reequilíbrio entre os contratantes possa dar chance para ruptura daquilo que foi previamente acordado. E foi a partir desta premissa que o Estado deixou de ser o único inimigo do cidadão para consolidar formas de proteção da sociedade contra si mesma, inclusive com edição de leis que determinam a forma de contratar em algumas situações específicas.

Neste cenário se insere a criação dos estatutos, que são o conjunto de leis que regulam determinada estrutura social coletiva, especialmente privada. São normas que determinam como uma coletividade específica deve atuar, diferenciando-a das relações privadas, não regidas por esse tipo de norma.

O Estatuto da Pessoa com Deficiência, por exemplo, tem por objetivo fazer com que as pessoas com deficiência possam exercer seus direitos e liberdades fundamentais em condições de igualdade com as outras pessoas, visando à sua inclusão social e cidadania<sup>11</sup>. O Código de Defesa do Consumidor, por sua vez, tem por objetivo atender às necessidades dos consumidores, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como transparência e harmonia nas relações de consumo<sup>12</sup>.

A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) também é um estatuto que, por seu turno, rege as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Antes da sua edição o mercado locatício sofria fortes turbulências, com enorme dirigismo estatal, altíssimo déficit habitacional e o setor imobiliário suportava períodos de enorme insegurança “já que as regras que o disciplinavam alteravam-se em vertiginosa velocidade”<sup>13</sup>.

A referida lei surgiu da necessidade de encontrar equilíbrio nas relações de mercado entre as partes interessadas no contrato de locação, trazendo uma série de regras protetivas para o locatário, e outras que acolhem o locador. Trata-se de instituto legislativo cuja função primordial é de regulação das relações locatícias para que nenhuma das partes – locador ou locatário – fique em situação de extrema vulnerabilidade.

A Lei promoveu a devida proteção ao locatário, considerando-o como parte mais vulnerável da relação, mas também buscou não impor ao locador, a partir do dirigismo estatal,

---

<sup>11</sup>LEITE, Flávia Piva Almeida; RIBEIRO, Lauro Luiz Gomes; COSTA FILHO, Waldir Macieira da (Coord.). *Comentários ao Estatuto da Pessoa com Deficiência*. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 486.

<sup>12</sup>TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. Ano 1 nº 2 da *Revista de Direito do Estado*, 2006, p. 48.

<sup>13</sup>SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 1.

tamanhas incumbências que tornassem o ato de ceder o gozo e uso de um bem imóvel de sua propriedade algo desarrazoado<sup>14</sup>. O mesmo raciocínio é adotado por Gustavo Tepedino<sup>15</sup>, que atesta a prioridade do inquilino na solução de conflitos regidos pela Lei:

A Lei de Locações de Imóveis Urbanos (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) não pôde prever todos os conflitos entre locador e locatário, mas fixou princípios, no intuito de compatibilizar a iniciativa econômica privada, tutelada na Constituição, com os valores extrapatrimoniais, ou existenciais, da moradia, do trabalho, da estabilidade do homem em seu *habitat*. Na operacionalização da Lei de Locações não será consentido ao intérprete deixar de levar em conta os princípios constitucionais que informam o legislador especial, em particular o princípio da dignidade da pessoa humana, de modo que a estabilidade do inquilino na comunidade familiar, em seu local de trabalho e em sua moradia adquire valor prioritário na solução dos conflitos de interesse.

Sendo assim, considerando que a Lei foi editada para proteger as duas partes de uma locação – locador e locatário – com prioridade para o primeiro, é essencial que se leve em consideração o que a lei determina, ainda que isso signifique o sacrifício de algum direito fundamental. Isso porque, considerando a especificidade do contrato de locação e a escassez de normas gerais que fossem capazes de regular este mercado, a Lei do Inquilinato trouxe regras em que o eventual sacrifício de um direito fundamental significa a garantia de outro direito que permita o equilíbrio daquela relação e a harmonia dos contratos de locação e do mercado locatício como um todo.

Um grande exemplo do sacrifício de direitos fundamentais é o direito potestativo à renovatória. O contrato de locação empresarial confere ao locatário o direito potestativo de renovação compulsória do contrato de locação empresarial, ou seja, preenchidos os requisitos legais, o locatário tem o direito de impor ao locador a renovação do contrato.

Considerando que o locador pode ser – e na maioria das vezes é – proprietário, o que justifica o sacrifício do seu direito de propriedade para manter compulsoriamente o inquilino no seu imóvel é uma garantia, em princípio, não constitucional: o ponto empresarial. Conforme explica Sylvio Capanema<sup>16</sup>, “não sendo possível a recondução amigável do contrato, o locatário valer-se-á da ação renovatória, como poderoso e eficiente instrumento de defesa do seu ponto empresarial”.

A renovatória é o mecanismo de defesa do ponto empresarial, permitindo a continuidade do exercício da atividade pelo locatário, ainda que o proprietário – locador – sacrifique os

---

<sup>14</sup>PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil: contratos*. 3. v. rev. e atual. por Caitlin Mulholland. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 273

<sup>15</sup>TEPEDINO, op. cit.

<sup>16</sup>SOUZA, op. cit., p. 401.

direitos inerentes à sua propriedade. Trata-se, portanto, de um exemplo de ponderação feito pela Lei do Inquilinato em que a atividade empresarial e seus consectários prevalecem sobre um direito fundamental.

Se o raciocínio do voto vencedor no julgamento do RE nº 605.709/SP<sup>17</sup>, encabeçado pela Ministra Rosa Weber, é de que o direito à livre iniciativa não pode se sobrepor à moradia, tampouco faria sentido a existência da renovatória, que sacrifica o direito de propriedade em favor daquele mesmo princípio constitucional de autodeterminação empresarial.

Na verdade, é justamente a existência na Lei do Inquilinato de mecanismos eficientes de defesa da livre iniciativa e, por consequência, do ponto empresarial, que justificam a criação de uma exceção à impenhorabilidade do bem de família. Não se trata de violação ao direito à moradia, mas da criação de uma forma de garantia locatícia em que o garantidor, por livre e espontânea vontade, aceite a possibilidade de sacrificar todo o seu patrimônio em favor do afiançado, se tornando garantia forte o suficiente para baratear o custo da locação e permitir o desenvolvimento do mercado.

Também não faz sentido enxergar o direito à moradia do fiador em detrimento do locador sem considerar que, embora a locação possua fins exclusivamente empresariais, há quem sustente sua família e, inclusive, ofereça moradia a esta, com os rendimentos advindos da locação de um imóvel comercial de sua propriedade. Na verdade, toda e qualquer atividade empresarial lucrativa gera proventos que podem ser direcionados exclusivamente para o sustento de uma família.

Ainda é importante considerar que o pequeno empresário ou aquele que exerce atividades sem fins lucrativos pode ficar sem possibilidade de exercício da sua atividade, considerando o custo elevado de todas as outras garantias locatícias previstas em lei. O empresário necessita de um local para instalação do seu ponto comercial, a fim de desenvolver a atividade comercial que deseja. Sem a possibilidade de acesso ao estabelecimento comercial<sup>18</sup> - que engloba o local onde a atividade será desempenhada - por meio de um mercado de locação comercial favorável, toda atividade empresarial é impactada e, com isso, a economia do país.

Examinar a previsão legal de penhorabilidade do bem de família do fiador olhando isoladamente para o direito à moradia, sem, contudo, verificar o contexto em que o sacrifício daquela moradia se insere, é analisar a questão de forma rasa. A harmonização do direito à moradia e o cumprimento dos contratos de locação devem pautar-se pela otimização dos anseios

---

<sup>17</sup>BRASIL, op. cit., nota 6.

<sup>18</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa*. 1. v. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 164.

sociais. Assim, é possível que o ordenamento jurídico ofereça um caminho que respeite o mercado, com soluções racionalizadas pela união do direito com a economia, adequando-se à Constituição.

À título de exemplo, em que pese a Lei nº 8.009/90 tenha tratado o bem de família como o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar onde residem, a jurisprudência pátria tratou de torná-lo mais abrangente. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula nº 486, definindo que é impenhorável o único imóvel residencial do devedor ainda que este esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para subsistência ou moradia da sua família.

Seguindo a mesma linha, a 2ª Turma do STJ<sup>19</sup> ampliou ainda mais a proteção e decidiu que também é impenhorável o único imóvel comercial do devedor que esteja alugado quando o valor do aluguel é destinado unicamente ao pagamento de locação residencial por sua entidade familiar. Assim, fica evidente a existência de inúmeros casos em que a renda obtida com a locação comercial é usada para promover moradia à família do locador.

A penhorabilidade do bem de família do fiador nas locações comerciais não pode ser isoladamente considerada como uma afronta ao direito à moradia. Na verdade, a penhorabilidade pode ser um instrumento que viabilize o acesso à moradia, tanto nos contratos de locação residenciais, como naqueles com fins comerciais.

### 3. A PROTEÇÃO INDISCRIMINADA DO BEM DE FAMÍLIA – BOA-FÉ OBJETIVA COMO PRINCÍPIO FUNDAMENTAL

A maior parte da doutrina<sup>20</sup> sustenta que a efetivação dos direitos fundamentais, dentre eles o direito à moradia, é a essência de todo o Direito. Sendo assim, a relativização do direito à moradia - ou de qualquer direito fundamental - só se legitima quando confrontado com outra norma fundamental que, na análise do caso concreto, se revele irradiadora em maior grau.

No caso em debate, o direito à moradia do fiador foi confrontado com o direito à livre iniciativa, mas foram ignorados outros aspectos práticos e principiológicos que permeiam o instituto da fiança, inclusive aqueles propositalmente inseridos no estatuto das locações – lei do inquilinato – para proteger a coletividade que exerce atividade no mercado imobiliário.

---

<sup>19</sup>BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. nº 1616475/PE*. Relator: Min. Herman Benjamin. Disponível em: < <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp> >. Acesso em: 11 fev. 2020.

<sup>20</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988*. 10 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015, p. 70.

O contrato de fiança nada mais é do que um contrato em que uma pessoa assume, para com o credor, a obrigação de pagar a dívida se o devedor não o fizer<sup>21</sup>. Assim, o fiador, por livre e espontânea vontade, garante ao credor o pagamento da dívida do seu afiançado, nos termos do art. 818 do Código Civil de 2002<sup>22</sup>.

A normatização do bem de família pela Lei nº 8.009/90 é sabidamente caracterizada como matéria de ordem pública e interesse social, objetivando a limitação do exercício de interesses privados. Dessa forma leciona Álvaro Villaça Azevedo<sup>23</sup>, quando diz que o bem de família é um 'patrimônio especial', amparado por "um benefício de natureza econômica, com o escopo de garantir a sobrevivência da família, em seu mínimo existencial, como célula indispensável à realização da justiça social".

É possível perceber, no entanto, que não há nenhuma passagem na referida lei impedindo a alienação do único imóvel da família pelo seu proprietário, mas tão somente a proibição de que terceiros façam do imóvel um instrumento de penhora para pagamento de dívidas. Ou seja, aquele único bem que serve de moradia para a família do fiador - ou de qualquer outra pessoa - pode ser alienado a qualquer tempo por este e sua moradia pode passar a ser outra qualquer, inclusive por meio de locação de um imóvel residencial.

Desta forma, um bem de família pode ser alienado a qualquer momento pelo seu proprietário, desde que assim o queira. Considerando que o fiador não foi obrigado a assumir o encargo de pagar a dívida de outrem, é contraditório o comportamento daquele que assume esse papel e depois não possui bens alienáveis. Além disso, obrigar o locador a procurar um fiador com mais de um imóvel retira a essência do instituto da fiança que é de garantia fidejussória, ou seja, a fiança deixa de ser uma garantia pessoal.

Ora, se um ordenamento sem direitos fundamentais protegidos é despido de substância, também parece ser aquele ordenamento em que há permissão para atuação sem a mais ampla boa-fé ao se relacionar e contratar com seus semelhantes. Para Nelson Rosenvald<sup>24</sup>, a boa-fé objetiva é um princípio e cláusula geral:

Com a edição do Código Civil de 2002, a boa-fé objetiva adquire o status de princípio e cláusula geral, impactando profundamente o direito privado clássico, ao impor padrões objetivos de conduta leal e proba as quais os contratantes ajustarão os seus

<sup>21</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 435.

<sup>22</sup> BRASIL. *Código Civil de 2002*. Art. 818: Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)> Acesso em: 10 de fevereiro de 2020.

<sup>23</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de família*. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2010, p. 93.

<sup>24</sup> ROSENVALD, Nelson. *A boa-fé objetiva*: CC X CPC/15. Disponível em: <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2015/08/10/A-boa-fé-objetiva-CC-X-CPC15>>. Acesso em: 12 fev. 2020.

comportamentos, de forma a que relação obrigacional transcenda os limites predeterminados pela autonomia privada, adequando-se às exigências éticas do ordenamento jurídico. A noção da obrigação como processo dinamiza o adimplemento: antes, mero ato formal de realização de uma prestação; agora, finalidade para o qual a obrigação se polariza desde a etapa embrionária das tratativas até fase pós-negocial. Esse percurso é iluminado pela diretriz da concretude, que materializa deveres de conduta, hábeis a guiar as partes ao cumprimento das prestações em um ambiente de lealdade e respeito, evitando-se a frustração das legítimas expectativas dos iguais titulares de direitos fundamentais.

A partir da edição do Código de Defesa do Consumidor, em 1990, a boa-fé foi implementada no direito privado brasileiro como um princípio fundamental das relações de consumo. Na edição do Código Civil, em 2002, o princípio da boa-fé está expressamente contemplado nos artigos 113, 187 e 422. E como ensina Flávio Tartuce<sup>25</sup>, a boa-fé objetiva também foi valorizada no Código de Processo Civil de 2015, consolidando-se por meio da boa-fé objetiva processual.

Para Paulo de Tarso Sanseverino<sup>26</sup>, ministro do STJ lotado na Terceira Turma, assim como pela expressa redação do Enunciado nº 26 do CJF/STJ<sup>27</sup>, a boa-fé objetiva constitui um modelo de conduta social ou um padrão ético de comportamento, que impõe, concretamente, a todo cidadão que, nas suas relações, atue com honestidade, lealdade e probidade, devendo o magistrado - quando necessário - suprir e corrigir o contrato segundo a boa-fé objetiva.

Para Tartuce<sup>28</sup>, da boa fé objetiva decorrem conceitos parcelares como a *supressio*, *surrectio*, *tu coque*, *exceptio doli*, *venire contra factum proprium non potest* e outros. Para este artigo importa, no entanto, analisar como a boa fé incide na questão locatícia. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é repleta de decisões que usam a boa fé para balizar as relações contratuais de locação.

Para a 3ª Turma do STJ<sup>29</sup>, por exemplo, a inércia do locador em exigir o reajuste dos aluguéis previstos no contrato por longo período de tempo suprime o direito à cobrança de valores pretéritos, mas não impede a atualização dos aluguéis a partir da notificação extrajudicial encaminhada ao locatário. Trata-se de reconhecimento da *surrectio*, que decorre da boa-fé, para fazer um redimensionamento da obrigação pela inércia qualificada de uma das

<sup>25</sup> TARTUCE, op. cit., p. 643.

<sup>26</sup> SALOMÃO, Luis Felipe; TARTUCE, Flávio. *Direito Civil - Diálogos entre a Doutrina e a Jurisprudência*. São Paulo: Atlas, 2017, p. 431.

<sup>27</sup> BRASIL. Conselho Da Justiça Federal. *Jornadas de Direito Civil*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/672>> Acesso em: 10 de março de 2019.

<sup>28</sup> TARTUCE, op. cit., p. 649.

<sup>29</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. nº 1803278/PR*. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=1803278&tipo\\_visualizacao=RESUMO&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true](https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=1803278&tipo_visualizacao=RESUMO&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true)>. Acesso em: 10 mar. 2020.

partes em exercer um direito ou uma faculdade durante o período da execução do contrato, criando para a outra parte a legítima expectativa de ter havido a renúncia àquela prerrogativa.

O raciocínio de exigência da boa-fé, por meio da vedação ao comportamento contraditório, foi recentemente usado para afastar a impenhorabilidade do bem de família em caso que não se amolda como exceção legal à impenhorabilidade. Foi a hipótese em que discutiu-se no Superior Tribunal de Justiça, em ambas as turmas de direito privado, a possibilidade de consolidação da propriedade de imóvel, que era bem de família do devedor, mas foi dado voluntariamente em garantia de alienação fiduciária realizada em contrato de empréstimo com o Banco<sup>3031</sup>.

Para o Ministro Luis Felipe Salomão, relator de um dos julgados, embora o bem de família seja irrenunciável por ser matéria de ordem pública, é possível que sua proteção seja afastada em análise concreta já que “a utilização abusiva desse direito, com violação do princípio da boa-fé objetiva, não deve ser tolerada, afastando-se o benefício conferido ao titular que exerce o direito em desconformidade com o ordenamento jurídico.”<sup>32</sup>

Pois bem. Partindo da análise da boa-fé como princípio fundamental das relações privadas, é possível concluir pelo comportamento contraditório daquele que assina um contrato em que se responsabiliza por toda a dívida locatícia do seu afiançado e, posteriormente, sustenta que seu único imóvel é aquele em que reside e por isso não poderá mais cumprir a obrigação de pagar. O credor, neste caso, é duplamente explorado, primeiro pelo seu devedor principal que se tornou inadimplente e, em seguida, pela pessoa com a qual ele contratou para que esta garantisse a dívida do seu devedor, ficando sob o risco de perder a própria moradia quando esta depender da renda obtida com a locação comercial.

Naturalmente, aquele que oferece seu patrimônio como garantia em sede de contrato de fiança, deve acreditar ou – no mínimo – aceitar, que pode vir a perdê-lo. Denota-se que, na prática, o credor que assina um contrato de fiança confia que caso a dívida não seja adimplida pelo devedor principal, terá a quem recorrer. E não há, no caso do contrato de fiança, espaço para enxergar o fiador como um desafortunado que teve que assumir a dívida de outrem, pois essa hipótese só se configura por ter aceitado se colocar nesta posição de garantidor.

---

<sup>30</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. nº 1.559.348/DF*. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=90208907&num\\_registro=201502459832&data=20190805&tipo=91&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=90208907&num_registro=201502459832&data=20190805&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em: 10 fev. 2020.

<sup>31</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. nº 1.560.562/SC*. Relatora: Min. Nancy Andrichi. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1807304&num\\_registro=201502547087&data=20190404&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1807304&num_registro=201502547087&data=20190404&formato=PDF)>. Acesso em: 10 fev. 2020

<sup>32</sup> BRASIL, op. cit., nota 8.

Trata-se, então, não apenas de uma ponderação entre moradia e livre iniciativa, mas uma análise do comportamento do fiador sob a ótica da boa-fé objetiva, que deve nortear todas as relações privadas a fim de evitar que a confiança das partes seja abalada por frustração da expectativa de um dos contratantes. A proteção do bem de família não pode, como bem entende o STJ, ser indiscriminada a ponto de atropelar a boa-fé e a ética, que devem nortear todas as relações negociais.

## CONCLUSÃO

Esta pesquisa constatou, como problemática essencial, a existência de um conflito de graves proporções jurídicas entre a importância de conferir devida proteção à moradia e o alcance desta proteção quando há necessidade de penhora do bem de família do fiador de contratos de locação comercial, nos moldes da Lei nº 8.009/90.

O Supremo Tribunal Federal, em 2006, chegou à conclusão de que a permissão legal para penhora do bem de família do fiador nos contratos de locação não violaria o direito à moradia uma vez que este não se restringe à propriedade e pode ser exercido por meio da própria locação quando, podendo garantir o pagamento do aluguel mediante fiança, os locatários conseguem celebrar contratos de locação em condições mais favoráveis. O meio jurídico passou, então, a enfrentar outro dilema: como compatibilizar o raciocínio usado pelo STF às locações comerciais? Dito de outro modo: é possível sacrificar o bem de família do fiador de locações comerciais já que neste cenário, a princípio, não há moradia do locatário em jogo?

A questão ficou polarizada e a penhorabilidade do bem de família do fiador nas locações comerciais foi questionada por duas visões antagônicas. A 1ª Turma do STF recentemente adotou a tese de que o bem de família do fiador não pode ser sacrificado para satisfazer crédito de locador de imóvel comercial ou estimular a livre iniciativa.

Fruto das reflexões fundamentadas que se desenvolveram no decorrer do artigo, foi possível chegar à conclusão de que a decisão recente da 1ª Turma do STF foi incompatível com a técnica de julgamento de *distinguishing* prevista no inciso VI do § 1º do art. 489 do CPC. O processo originário que chegou no Supremo Tribunal Federal na oportunidade em que foi firmada a tese com repercussão geral era uma disputa que tratava de uma fiança dada em locação comercial, o que inviabiliza um novo exame do mesmo tema fora do plenário da Corte.

Também foi possível perceber, por uma análise sistemática, que a decisão da 1ª Turma é incompatível com a especificidade do contrato de locação. Isso porque a Lei do Inquilinato, que introduziu a possibilidade de penhora do bem de família do fiador no ordenamento, é um



estatuto que – por sua natureza – surgiu da necessidade de encontrar equilíbrio nas relações de mercado entre as partes interessadas no contrato de locação, trazendo uma série de regras protetivas para o locatário, e outras que acolhem o locador.

Desta forma, quando a jurisprudência afasta a aplicação de uma norma inserida em um estatuto de forma isolada, há um grave abalo naquelas relações jurídicas que – por tamanha especificidade e sensibilidade – precisam de uma regulação própria. Assim, quando há quebra de um direito conferido ao locador pelo estatuto do inquilinato, volta-se a deixar todas as relações locatícias em desequilíbrio, sob o risco de uma das partes ficar em situação de extrema vulnerabilidade.

Na prática, se o objetivo de afastar a norma posta é fazer com que o direito à livre iniciativa não se sobreponha à moradia, tampouco faria sentido a existência da renovatória - também prevista no estatuto do inquilinato - que sacrifica o direito de propriedade em favor da livre iniciativa.

Neste artigo também se demonstrou que a penhora do bem de família do fiador pode ter proporções infinitamente menores que uma provável violação à moradia das diversas partes envolvidas no contrato de locação. Aquele que desenvolve atividade empresária para promover o sustento e moradia da sua família precisa de um mercado locatício favorável, o que é impossível quando a fiança - garantia mais barata do mercado - é inutilizada. Da mesma forma, sem uma garantia eficiente do crédito locatício, aquele que faz do mercado imobiliário seu meio de sustento e promoção da moradia da sua família, fica sem morada.

Por fim, ao longo do terceiro capítulo, foi possível verificar que a decisão da 1ª Turma não abordou a boa fé objetiva, hoje considerada um princípio fundamental das relações privadas. A partir da exposição de casos concretos em que o Superior Tribunal de Justiça não permitiu que a proteção ao bem de família atropasse a boa fé objetiva, ficou evidente a importância de considerá-la para solucionar a questão aqui imposta.

## REFERÊNCIAS

ASSEMBLEIA CONSTITUINTE. *Constituição da República Portuguesa – V Revisão Constitucional*. Disponível em: <[http://www.parlamento.pt/const\\_leg/crp\\_port/index.html](http://www.parlamento.pt/const_leg/crp_port/index.html)>. Acesso em: 05 out. 2019.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de família*. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2010.

BRASIL. *Código Civil de 1916*. Art. 70. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm)> Acesso em: 05 out. 2019.

\_\_\_\_\_. *Código Civil de 2002*. Art. 818. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)> Acesso em: 10 fev. 2020.

\_\_\_\_\_. Conselho Da Justiça Federal. *Jornadas de Direito Civil*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/672>> Acesso em: 10 mar. 2019.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. n° 1.559.348/DF*. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=90208907&num\\_registro=201502459832&data=20190805&tipo=91&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=90208907&num_registro=201502459832&data=20190805&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em: 10 fev. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. n° 1.560.562/SC*. Relatora: Min. Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1807304&num\\_registro=201502547087&data=20190404&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1807304&num_registro=201502547087&data=20190404&formato=PDF)>. Acesso em: 10 fev. 2020

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. n° 1616475/PE*. Relator: Min. Herman Benjamin. Disponível em: < <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp> >. Acesso em: 11 fev. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. n° 1803278/PR*. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=1803278&tipo\\_visualizacao=RESUMO&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true](https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=1803278&tipo_visualizacao=RESUMO&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true)>. Acesso em: 10 mar. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 549*. Segunda Seção, julgado em 14/10/2015, DJe 19/10/2015.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. *Tema 295*. Relator: Min. Ellen Gracie. Disponível em: < <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=3866948&numeroProcesso=612360&classeProcesso=RE&numeroTema=295>>. Acesso em: 18 mai. 2020.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. *RE. n° 407.688-8/SP*. Relator: Min. Cezar Peluzo. Disponível em: <[http://www.sbdp.org.br/arquivos/material/543\\_RE\\_407688.pdf](http://www.sbdp.org.br/arquivos/material/543_RE_407688.pdf)>. Acesso em: 11 nov. 2019.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. *RE. n° 605.709/SP*. Relator: Min. Dias Toffoli. Disponível em: < <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=3793360> >. Acesso em: 11 nov. 2019.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Processo n° 0007021-13.2003.8.26.0005*. Disponível em: < <https://esaj.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 13 fev. 2020.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa*. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

LEITE, Flávia Piva Almeida; RIBEIRO, Lauro Luiz Gomes; COSTA FILHO, Waldir Macieira da (Coord.). *Comentários ao Estatuto da Pessoa com Deficiência*. São Paulo: Saraiva, 2016.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Curso de Direito de Família*. São Paulo: Saraiva, 2013.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil: contratos*. 3. v. rev. e atual. por Caitlin Mulholland. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

ROSENVALD, Nelson. *A boa-fé objetiva: CC X CPC/15*. Disponível em: <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2015/08/10/A-boafé-objetiva-CC-X-CPC15>>. Acesso em: 12 fev. 2020.

SALOMÃO, Luis Felipe; TARTUCE, Flávio. *Direito Civil - Diálogos entre a Doutrina e a Jurisprudência*. São Paulo: Atlas, 2017.

SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988*, 10 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: vol. único*. 7 ed. São Paulo: Método, 2017.

TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. Ano 1 nº 2 da *Revista de Direito do Estado*, 2006.