

UNILEÃO  
CENTRO UNIVERSITÁRIO DOUTOR LEÃO SAMPAIO  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

JOÃO VICTOR BORGES CAVALCANTI

**ANÁLISE ACERCA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS E A  
INDISPONIBILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA**

JUAZEIRO DO NORTE-CE  
2021

JOÃO VICTOR BORGES CAVALCANTI

**ANÁLISE ACERCA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS E A  
INDISPONIBILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA**

Trabalho de Conclusão de Curso – *Artigo Científico*,  
apresentado à Coordenação do Curso de Graduação  
em Direito do Centro Universitário Doutor Leão  
Sampaio, em cumprimento às exigências para a  
obtenção do grau de Bacharel.

**Orientador:** Prof. Esp. Éverton de Almeida Brito

JOÃO VICTOR BORGES CAVALCANTI

**ANÁLISE ACERCA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS E A  
INDISPONIBILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA**

Este exemplar corresponde à redação final aprovada do  
Trabalho de Conclusão de Curso de João Victor Borges  
Cavalcanti.

Data da Apresentação \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

Orientador: Prof. Esp. Éverton Brito de Almeida

Membro: Prof. Esp. Karinne de Norões Mota - UNILEÃO

Membro: Prof. Me. Francisco José Martins Bernardo Carvalho - UNILEÃO

JUAZEIRO DO NORTE-CE

2021

## ANÁLISE ACERCA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS E A INDISPONIBILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

João Victor Borges Cavalcanti<sup>1</sup>  
Éverton de Almeida Brito<sup>2</sup>

### RESUMO

O presente artigo analisa o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis e a indisponibilidade do bem de família considerando sua impenhorabilidade. A princípio, será feito uma análise sobre o bem de família e a respeito da Lei nº 8.009/90, que traz consigo a inovação legal da impenhorabilidade dos bens considerados de família. Posteriormente, serão abordados os aspectos da alienação fiduciária de bens imóveis, buscando uma solução mais razoável, proporcional, verificando a possibilidade da transferência de titularidade para a instituição financeira credora em caso de inadimplência. O método utilizado será o dedutivo, através de diversas opiniões doutrinárias, para a obtenção de um referencial teórico seguro e resultados cabíveis. Além disso, a pesquisa será descritiva, pois os seus objetivos podem servir para propiciar uma nova visão do problema, fundamentando o que se relaciona e aproxima-se das pesquisas exploratórias.

**Palavras Chave:** Alienação Fiduciária. Bem de família. Impenhorabilidade.

### ABSTRACT

This article analyzes the institute of fiduciary alienation of real estate and the unavailability of the family property considering its unseizability. At first, an analysis will be made on the family property and respect for Law No. 8.009/90, which brings with it the legal innovation of the unseizability of family property. Subsequently, aspects of fiduciary sale of real estate will be addressed, seeking a more reasonable, proportionate solution, checking the possibility of transferring ownership to the creditor financial institution in case of default. The method used will be deductive, through various doctrinal opinions, in order to obtain a safe theoretical framework and appropriate results. In addition, the research will be descriptive, as its objectives can serve to provide a new view of the problem, basing what is related to and approaches to exploratory research.

**Keywords:** Fiduciary Sale. Family Well. Impossibility.

## 1 INTRODUÇÃO

O termo alienação é conceituado como a transferência de propriedade de um bem, por outro lado, o termo fiduciário quer dizer a confiança em determinada coisa. Assim, conceitua-

---

<sup>1</sup>João Victor Borges Cavalcanti. Graduando do Curso de Direito do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/Unileão, e-mail: jvictorborgesc@hotmail.com.

<sup>2</sup>Professor de Direito na Universidade Dr. Leão Sampaio – UNILEÃO - Juazeiro do Norte/CE. Possui graduação em Direito e pós-graduação em Direito Processual Civil pelo Centro Universitário de João Pessoa - UNIPÊ e MBA em Licitações e Contratos pela Faculdade Educacional da Lapa - FAEL. E-mail: evertonbrito@leaosampaio.edu.br.

se a alienação fiduciária como uma forma de garantia do cumprimento e uma obrigação, de que o credor vai receber e o devedor pagar (GONÇALVES, 2015).

Quando há uma relação cível entre duas partes, entende-se que esse acordo deve ser munido de boa-fé para ambas as partes, Rosenvald e Farias (2010) afirmam que o devedor fiduciante (aquele que recorre a modalidade de financiamento/empréstimo) transfere ao credor fiduciário (pessoa ou instituição financeira que concede o financiamento/empréstimo) a propriedade do bem que pretende adquirir ou que será a garantia da operação, até que seja feito o pagamento da dívida.

Essa relação ocorre quando a posse direta e imediata de determinado bem, dado em garantia, é do devedor, enquanto a propriedade fica alienada à instituição financeira que liberou o crédito. Logo, apenas no final do pagamento de todas as parcelas estabelecidas no contrato, a instituição tem o dever de transferir a propriedade do bem (GONÇALVES, 2015).

Na verdade, a alienação fiduciária surge como um recurso que aumenta a garantia de pagamento do fiduciante, já que demonstra que a pessoa que solicitou o crédito está disposta a pagar as parcelas, visto que deixou um bem alienado e poderá perdê-lo caso fique inadimplente (ROSENVOLD e FARIAS, 2010).

Assim, percebe-se que esse instituto é um recurso muito utilizado na atualidade, mas, apesar de bastante popular, seus requisitos e suas regras ainda são desconhecidos pela maioria dos que dele se utilizam, acabando seduzindo pela facilidade do momento da negociação.

A Constituição Federal de 1988 traz em seu texto que todos têm o direito à moradia. Ocorre que tal moradia considera-se um bem familiar que se caracteriza pelo imóvel utilizado como residência de determinado grupo familiar, seja através de casamento, união estável, família monoparental, etc.

O Código Civil de 1916 introduziu o bem de família no Brasil, sob a forma voluntária. Entretanto, apesar de introduzido no bojo do Código, ainda não atendia às necessidades da família brasileira, tendo em vista que uma parcela significativa da população não obtinha riqueza imobiliária, além de que os proprietários de imóveis não se interessavam em se valer do instituto diante da inadequada regulamentação (GAMA, 2008, p. 542).

O presente artigo abordará o instituto do bem de família e sua impenhorabilidade, através da análise da Lei nº 8.009/90, bem como os aspectos da alienação fiduciária de bens imóveis, buscando uma solução mais razoável, proporcional, verificando a possibilidade da transferência de titularidade para a instituição financeira credora em caso de inadimplência.

São diversas as vezes que o operador do direito se depara com dúvidas quando se trata do direito à moradia e o instituto de alienação fiduciária. Assim, faz-se necessária uma análise

dos princípios constitucionais, além da legislação civil para que possa haver sua efetivação e concretização de forma proporcional.

## 2 METODOLOGIA

Segundo Mendes (2008), a revisão integrativa na literatura, permite a realização da síntese do conhecimento de um determinado assunto, através da análise de importantes pesquisas e periódicos, que dão auxílio para a tomada de decisão e melhoria da prática clínica em determinado assunto, podendo também apontar falhas do conhecimento que necessitam ser corrigidas com a realização de estudos novos sobre o tema. Ainda acrescenta que a revisão integrativa proporciona aos profissionais de diversas áreas relevantes dados de um determinado assunto, em momentos e lugares diferentes, atualizando-os e facilitando as modificações na prática em virtude das pesquisas a serem realizadas. Incluindo pesquisa do tipo qualitativa, pois investigara os fatos sobre o conteúdo.

A pesquisa será descritiva, pois os seus objetivos podem servir para propiciar mais uma nova visão de um problema, fundamento que se relaciona e aproxima-se das pesquisas exploratórias. Esse estudo trata-se de uma pesquisa descritiva sobre a utilização da alienação fiduciária e sendo essa questão norteadora do estudo, que será realizado por meio da revisão literária, utilizando-se como fonte de dados as bases Scientific Electronic Library Online (SCIELO) e Google acadêmico. Para os resultados das buscas, a priori, será realizada a análise dos estudos encontrados, onde irão ser excluídos os que não estiverem relacionados ao espaço, tema ou período de tempo estabelecido bem como os que os textos não estiverem disponíveis na íntegra.

Importante salientar que o modo de interpretação e análise de uma pesquisa de caráter documental pode diversificar de acordo com a utilização de dados e informações nela contida (GIL, 2018). Assim sendo, a forma utilizada nesta pesquisa será a análise de dados, dados estes contidos em documentos escritos, abordando de forma qualitativa, tal qual o conteúdo será abordado como meio descritivo de bases adquiridas nestas obras.

Segundo Farias Filho e Arruda Filho (2015) é de tamanha importância alguns seguimentos referentes a análise das informações obtidas, para um maior desempenho valorativo do seu aspecto contributivo como fonte de estudo. Sendo estes: a) fase de verificação do devido material a ser adicionado ao estudo: leitura, revisão e organização do das informações que foram captadas, de modo que assim, saberá o que tem relevância para ser analisado; b) ciclo de recorte do conteúdo: individualização do conteúdo que será analisado; c) fase de análise e

exposição do material individualizado: forte inspeção em relação ao conteúdo, de uma forma análoga ou diferente; d) fase de perspectiva do material: vistoria de tudo que foi respectivamente coletado, bem como também o modo como se expressam os autores, com dada finalidade do que será desfrutado ao final.

Seis etapas foram seguidas para realização de uma revisão integrada de literatura. Sendo elas, a delimitação da questão norteadora, delimitação dos critérios de inclusão e exclusão, escolha das bases de dados e busca das produções científicas, análise dos dados, discussão dos dados, e por fim, a síntese da revisão.

### **3 BEM DE FAMÍLIA**

#### **3.1 CONTEXTO HISTÓRICO**

O instituto do bem de família foi propagada em 1839, no Texas, devido ao movimento *homestead exemptio act* quando esse território sequer pertencia aos Estados Unidos da América (PEREIRA, 2017, p. 739). Acontece que, naquela época, a pretensão era fixar as famílias naquele local, afim de evitar o agravamento da crise econômica que assolava a região.

No entanto, o bem de família surgiu afim de garantir que o imóvel pertencente a família, bem como seus móveis, não fossem perdidos através das execuções fiscais, que eram frequentes devido o elevado índice de insolvência (TOLEDO, 2018). Logo, “o nativo fundamento do bem de família era o interesse público de povoamento cuja solução, no entanto, serviu, reflexamente, a preservar a moradia dos grupos familiares” (ALMEIDA, 2012, p. 518).

O bem de família, no Brasil, foi previsto, precisamente, no Código Civil de 1916, sendo abordado como “alternativa disponível aos chefes de família e, desse modo, carecendo de sua constituição de iniciativa individual, foi escassamente utilizado” (TOLEDO, 2018, p. 4). Assim, observa-se que determinado conceito diverge com a noção originária do bem de família.

Passados alguns anos o Código que tratava do regime dos bens foi revogado, em especial o art. 70, onde a “legislação autorizava os chefes de família a destinar um prédio para domicílio desta, com cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que proviessem de impostos relativos ao mesmo prédio” (TOLEDO, 2019, p. 4).

Mesmo o Código Civil de 1916 sendo tratado sobre o bem de família, apenas em 1990, com a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, o instituto alcançou elevado patamar no âmbito jurídico nacional. Ocorre que “os níveis de inflação se apresentavam alarmantes e, com eles, a realidade de um colapso econômico era efetivamente comprometedor de qualquer estabilidade

social” (ALMEIDA, 2012, p. 519).

Mais tarde, com o surgimento do Código Civil de 2002, “o bem de família do código em vigor se institui apenas quando o proprietário manifesta sua vontade solenemente e quando essa vontade satisfaz algumas condições especiais previstas em lei, como não ultrapassar o valor de um terço do patrimônio líquido do instituidor, ao tempo da instituição, por exemplo” (TOLEDO, 2019, p. 4 e 5).

Logo, através dessa análise, conclui-se que o bem de família é uma garantia fundamental de bastante relevância ao cidadão, em especial, o direito à moradia que está disposto na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º (BRASIL, 1988).

Com efeito, sem um lugar adequado para proteger-se a si próprio e a sua família contra as intempéries, sem um local para gozar de sua intimidade e privacidade, enfim, de um espaço essencial para viver com um mínimo de saúde e bem-estar, certamente a pessoa não terá assegurada a sua dignidade, aliás, por vezes não terá sequer assegurado o direito à própria existência física, e, portanto, o seu direito à vida (SARLET, 2003, p. 87).

Luiz Edson Fachin, atual ministro do STF, entende que o bem de família necessita atender “à noção de patrimônio mínimo, de modo que é absolutamente imperioso que se assegure as pessoas um conjunto patrimonial capaz de propiciar-lhes condições materiais indispensáveis a uma adequada existência e sobrevivência” (FACHIN, 2001, p. 45). Ademais,

A par de garantir o constitucional direito à moradia, o bem de família também culmina por proteger o próprio núcleo familiar, preservando um patrimônio mínimo que garanta a sua dignidade. Dessa afirmação, percebe-se, porém, de forma clara que, por certo, é o princípio da dignidade da pessoa humana que respalda ideologicamente a concepção de reserva de um bem a salvo dos interesses legítimos dos credores de verem satisfeitas suas pretensões (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p. 394).

Dessa maneira, conclui-se que o bem e família é um instrumento jurídico de bastante valiosidade, tendo em vista que se refere a uma proteção de determinado direito fundamental, qual seja, a moradia, bem como o direito ao patrimônio mínimo.

### 3.2 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS

O bem de família “[...] trata-se da destinação ou afetação de um patrimônio em que se opera a vontade do instituidor, amparada por lei. É uma forma de tornar o bem como coisa fora do comércio, em que são combinadas a vontade da lei e a vontade humana” (VENOSA, 2017, p. 453).

Através de uma visão moderna do conceito do bem de família:

[...] podemos compreender o bem de família como o bem jurídico cuja titularidade se protege em benefício do devedor — por si ou como integrante de um núcleo existencial —, visando à preservação do mínimo patrimonial para uma vida digna. A proteção tem por base, em primeiro plano, o direito constitucional à moradia, tutelando, nessa linha, também, a própria família (GAGLIANO; PANPLONA FILHO, 2017, p. 393).

De forma genérica, o bem de família “é o conjunto de bens que, nos limites da permissão legal, pode ser afetado à proteção subjetiva, tornando-se isentos de execuções creditícias, isto é, impenhoráveis” (TOLEDO, 2019, p. 6). Para Paulo Lôbo (2017, p. 394): “no regime atual, o bem de família legal tem por finalidade a proteção da moradia da família”.

O atual Código Civil dispõe sobre o tema na Parte Geral, do artigo 1.711 a 1.722. O primeiro artigo aduz que para que seja instituído o bem de família, é preciso ser mediante escritura pública ou testamento (BRASIL, 2002). A escritura pública se dar através da inscrição no Registro de imóveis, enquanto o testamento, do próprio instituidor ou de terceiros, se dar através da morte do testador e pagamento de todas as dívidas do espólio (TOLEDO, 2019).

A Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, surgiu para tratar do bem de família, possuindo caráter protetivo, pois garante o necessário para a subsistência familiar. Dias (2013, p. 633) afirma que “O Estado chama para si o dever de proteção que antes era deixado ao arbítrio do chefe de família, a quem incumbia a constituição voluntária do bem de família”.

A autora ainda conclui acerca do tema afirmando a necessidade de estender o instituto de bem de família para todas as estruturas, em diferentes níveis, isso porque “não há como enfocar o instituto somente como proteção a este ou aquele modelo de entidade familiar, nem mesmo à família do devedor, por não ter sido ela quem diretamente contraiu a dívida” (DIAS, 2013, p. 633).

O artigo 1º da Lei nº 8.009/90, institui que “o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza” (BRASIL, 1990). No entanto, o artigo dispõe ainda que, salvo algumas hipóteses previstas em lei, o imóvel poderá ser penhorado.

Vale salientar que a impenhorabilidade do bem de família não é absoluta, pois, como podemos observar no artigo 3º da referida lei, existem exceções de impenhorabilidade, sendo elas aceitas e reconhecidas, tanto pela doutrina como pela jurisprudência, não se admitindo interpretação extensiva, apenas taxativa. Para ilustrar, destacamos uma decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que trata acerca desse assunto:

0052241-24.2015.8.19.0000 – AGRAVO DE INSTRUMENTO 1ª Ementa DES. LUCIA MIGUEL S. LIMA - Julgamento: 15/03/2016 – DECIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. SEDE DE EMPRESA. IMÓVEL ONDE RESIDE O DEVEDOR E SUA FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. A lei 8009/90 dispõe sobre a figura do bem de família. Trata-se de instituto que visa assegurar ao indivíduo um patrimônio mínimo, sendo também, expressão do princípio da dignidade da pessoa humana, esculpido no art. 1º, III da CRFB/88. Tal dispositivo legal é norma de ordem pública, de aplicação obrigatória, sendo garantida, ao devedor, a impenhorabilidade de seu imóvel residencial em relação às dívidas por ele contraídas, excetuadas as hipóteses previstas no rol do artigo 3º, que é *numerusclausus*, não admitindo ampliações para além das hipóteses ali contempladas. Ademais, a circunstância de bem de família tem demonstração *juris tantum*, competindo ao credor à prova em contrário. Conhecimento do recurso e sua negativa de seguimento, nos termos do art. 557, caput do C.P.C.

Por esse motivo, nota-se que o Superior Tribunal de Justiça – STJ, defende a ideia de impossibilidade de renúncia da proteção legal ao bem de família, não sendo permitido penhorar mesmo que o devedor tenha oferecido o bem, já que o alvo da proteção é a entidade familiar que goza de amparo especial na Constituição. Ainda sobre a lei nº 8.009/90, Toledo afirma que:

Por sua vez, o bem de família estabelecido pela Lei nº 8.009/90 (legal e obrigatório) é diferente daquele do Código Civil/2002, visto que independente da vontade do proprietário do imóvel, sendo instituído pelo Estado (norma de ordem pública) com o objetivo de resguardar os interesses da habitação familiar –dando a ela uma função social –em sintonia com o princípio da dignidade da pessoa humana (TOLEDO, 2019, p. 9).

Nesse mesmo sentido, o professor Carlos Roberto Gonçalves (2017) afirma que:

A Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990, veio ampliar o conceito de bem de família, que não depende mais de instituição voluntária, mediante as formalidades previstas no Código Civil. Agora, como foi dito, resulta ele diretamente da lei, de ordem pública, que tornou impenhorável o imóvel residencial, próprio do casal, ou da entidade familiar (GONÇALVES, 2017, p. 589).

Por fim, insta salientar que o Superior Tribunal de Justiça – STJ, em seu enunciado sumular nº 364, entende que o bem de família abrange também o imóvel que pertence às pessoas solteiras, separadas e viúvas (Resp 159.851).

## **4 DO INSTITUTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

### **4.1 CONTEXTO HISTÓRICO DO INSTITUTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

A alienação fiduciária tem como contexto histórico os contratos utilizados no Direito

Romano. Para alguns autores da época o instituto era inspirado na “fidúcia *cum creditore* do direito romano, pela qual o devedor transferia, por venda, bens seus ao credor, com a ressalva de recupera-los se, em certo tempo, ou condição, efetuasse o pagamento da dívida” (GONÇALVES, 2015, p. 360). Além disso, afirmava-se que esse direito era baseado na “confiança e que permitia a uma pessoa acautelar seus bens contra determinados riscos, alienando-o a um amigo, com ressalva de lhe serem restituídos após passado o perigo” (GONÇALVES, 2015, p. 360).

Os institutos de hipoteca e do penhor existiam no Direito Romano quando “pela fidúcia *cum creditore*, uma das modalidades do negócio fiduciário romano, o devedor transmitia ao credor o domínio de um bem, que, posteriormente, lhe seria restituído, quando do resgate da dívida” (GOMES, 2001, p. 354).

Assim, conclui-se que o direito romano conceituava a fidúcia através de duas vertentes, a fidúcia *cum amico* e a fidúcia *cum creditore*. A primeira, tratava de um contrato de confiança, onde o fiduciante alienava o bem a um conhecido como confiança, durante um período devido algum acontecimento externo, seja guerra, viagem etc. Por outro lado, a fidúcia *cum creditore* era um instituto pelo qual a propriedade era entregue como garantia, visto que o fiduciante vendia seus bens na garantia de reaver, caso não houvesse pagamento.

Devido ao grande índice de negociação comercial sem sua devida proteção, o Brasil adotou a Lei nº 4.864/65 – Lei de Estímulo à Indústria de Construção Civil, sob o conceito de cessão de crédito de forma fiduciária, além disso, foi regulamentada também a Lei nº 4.728/1965, que disciplinou o mercado de capitais. Esta última, através de seu artigo 66, deu origem à Lei de alienação fiduciária em garantia do bem móvel (CHALHUB, 2017).

No entanto, em 1969, surgiu o Decreto-Lei 911 para suprir as lacunas existentes nas leis brasileiras vigentes, alterando o artigo 66 da Lei de mercado de capitais, conferindo maior aplicabilidade ao contrato de alienação fiduciária. O decreto, com edição em 1º de outubro de 1969, teve influência direta dos bancos, visto que fora editado na era da Ditadura Militar, pelo governo de Emílio Garrastazu Médici, para proteger as instituições bancárias e os negócios jurídicos (CHALHUB, 2017).

Na época, os bancos movimentavam a economia do país, por esse motivo o PIB era significativo devido a existência de atividades de produção e o poder aquisitivo em mãos da classe média. Assim, denominou-se essa era de “milagre econômico”, onde os bancos seguravam seus empréstimos, assegurando a propriedade do bem e entregando às pessoas a posse das coisas, permitindo sua retomada, caso houvesse inadimplemento (CHALHUB, 2017).

Em 1997, com o advento da Lei nº 9.514, instituiu-se a alienação fiduciária de coisa

imóvel, afim de regulamentar com maior amplitude o instituto. A norma trouxe elementos que fortaleceram o contrato de financiamento imobiliário, através da recuperação rápida de crédito, caso houvesse inadimplência, por esse motivo, até hoje a Lei disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI.

O Código Civil de 2002 transcreveu acerca da alienação fiduciária, do artigo 1361 ao 1368-A, embora inseridos no novo código, o instituto não sofreu muitas alterações, considerando o conteúdo previsto no Decreto-Lei nº 911 de 1969 (VENOSA, 2012). Em 2004, foi expedida a Medida Provisória nº 221, mais tarde convertida na Lei nº 11.706/2004, que trouxe uma nova redação ao artigo 38 da Lei nº 9.514/97.

O referido artigo trata sobre “a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, podendo ser celebrado por escritura pública, ou por instrumento particular” (VENOSA, 2012, p. 389), assim, surgiu uma nova modalidade de direito real de garantia de bens imóveis.

#### 4.2 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA DO INSTITUTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A alienação fiduciária caracteriza-se “como um negócio jurídico bilateral, oneroso, formal, comutativo e acessório, que visa à transmissão da propriedade em garantia. É bilateral, porque encerram vários direitos e obrigações, tanto para o credor como para o devedor” (CHALHUB, 2017, p. 36).

Para o autor, a propriedade fiduciária “é uma propriedade limitada pelas restrições de seu próprio conteúdo, ou seja, a finalidade para a qual é constituída. Sua duração tem prazo determinado, enquanto perdurar o escopo do negócio” (CHALHUB, 2017, p. 243). Logo, o proprietário do bem transmite o mesmo sob condição resolutiva, com intuito de garantia.

Quanto ao contrato, Chalhub (2017, p. 30) afirma que é um “negócio jurídico, de transmissão condicional, pelo qual o devedor fiduciante oferece em garantia ao credor fiduciário à transferência da propriedade resolúvel de determinada coisa móvel ou imóvel”. No entanto, a titularidade fiduciária desdobra-se a posse, tornando a posse direta com o fiduciante e a indireta com o fiduciário.

Importante ressaltar que a cláusula de alienação fiduciária é apenas um acessório que acompanha o principal, qual seja o contrato. Em regra, esse contrato dar-se-á através de pagamento em prestações periódicas, caso o devedor não realize o pagamento, o credor tem o direito de alienar o bem que fora dado em garantia, saldando, então, o crédito que possui com

o devedor (CHALHUB, 2017).

Ademais, havendo o pagamento por completo da obrigação principal, o negócio jurídico de garantia fica resolvido, e, em consequência, o bem torna-se livre de toda restrição, finalizando o direito do credor sob o bem que fora dado em garantia. Marques (2011, p. 2) ressalta que esse fator ocorre pelo fato de o instituto possuir a “finalidade de garantir o cumprimento de uma obrigação assumida pelo devedor, frente à Instituição Financeira que lhe concedeu o crédito para a aquisição de um bem”.

Insta salientar que os artigos 586 a 592 do Código Civil de 2002 discorrem sobre o contrato mútuo, definindo o mesmo como um empréstimo de coisas fungíveis que recaem sobre mutuário devedor a obrigação, para que possa restituir ao mutante credor o que recebeu dele, seja a coisa do mesmo gênero, quantidade e qualidade (BRASIL, 2002).

Para Diniz (2013, p. 369) o contrato mútuo é definido como um contrato onde algum dos contratantes “abre mão do uso e gozo de um determinado bem fungível, para transferir sua propriedade a outrem, que se obriga a restituir coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade”. A autora ainda afirma que o dispositivo quer dizer que “podem ser substituídos por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade e são bens consumíveis, como, por exemplo, o dinheiro, sacas de café, feijão etc.” (DINIZ, 2013, p. 369-370).

Conforme dito anteriormente, a Lei nº 9.514/1997 surgiu afim de regulamentar o Sistema Financeiro Imobiliário, bem como instituir a alienação fiduciária, afim de garantir um crédito nos contratos de financiamento habitacional. Assim, com a instituição da alienação fiduciária como garantia nos contratos de financiamento, fora permitido uma maior concessão de crédito para o setor habitacional, em especial com redução de taxas de juros e encargos cobrados.

De acordo com o artigo 22 da Lei 9.514/97, a alienação fiduciária em garantia é “o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel” (BRASIL, 1997). Nesse mesmo sentido, o Decreto-lei 911/69, conhecido como a primeira lei a tratar do instituto de alienação fiduciária no país, aduziu em seu artigo 1º que:

A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal (BRASIL, 1969)

O artigo 1.361 do Código Civil de 2002 ratifica esses conceitos ao disciplinar que “considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor” (BRASIL, 2002). Pontes de Miranda afirmou a respeito do instituto que “sempre que a transmissão de um bem tem um fim que não é a transmissão mesma, de modo que ela serve a negócio jurídico que não é o da alienação a quem se transmite, diz que há fidúcia ou negócio jurídico” (MIRANDA, 1977, p. 123).

Assim, evidencia-se que, segundo Pontes de Miranda (1977) a fidúcia, além da confiança, possui duas ordens, quais sejam: uma relação de direito real (transferência da propriedade ao fiduciário) e relação de direito obrigacional (dever de restituição da coisa). No mesmo sentido, Maria Helena Diniz entende o instituto como uma “transferência, feita pelo devedor ao credor, da propriedade resolúvel e da posse indireta de um bem como garantia do seu débito, resolvendo-se direito do adquirente com o adimplemento da obrigação” (DINIZ, 2013, p. 123).

Nesse diapasão, Tartuce esclareceu em sua obra que:

O devedor fiduciante aliena o bem adquirido a um terceiro, o credor fiduciário, que paga o preço ao alienante originário da coisa. O credor fiduciário é o proprietário da coisa, tendo, ainda, um direito real de garantia sobre o bem que lhe é próprio. Com o pagamento de todos os valores devidos, o fiduciante adquire a propriedade, o que traz a conclusão pela qual a propriedade do credor é resolúvel (TARTUCE, 2015, p. 835)

No entanto, é possível afirmar que o instituto de alienação fiduciária é conceituado como um instituto jurídico de natureza acessória, formal, bilateral, de garantia, típico e comutativo. Acessório e de garantia pois o contrato depende de uma ação principal, assegurando uma garantia principal, típico pois suas normas estão estabelecidas em lei específica, formal pois exigem algumas formalidades, ditas a seguir e, por fim, comutativo pois as prestações de cada uma das partes são conhecidas de antemão e guardam equivalência de valores entre si.

#### 4.3 REQUISITOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS

A Lei nº 9.514/1997 trouxe os requisitos para contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, quais sejam, requisitos subjetivos, objetivos e formais.

##### 4.3.1 REQUISITOS SUBJETIVOS

O caráter subjetivo do contrato de alienação fiduciária de bens imóveis está relacionado as partes que participam do mesmo, em especial às suas capacidades e legitimidade para compor o ato (QUINZEIRO, 2019). Conforme dito anteriormente, os sujeitos da alienação fiduciária são o fiduciante e fiduciário, o primeiro consiste no devedor (aquele que aliena seu bem em garantia), enquanto o fiduciário é o credor (que adquire a propriedade fiduciária do bem).

O artigo 22, §1º, da Lei 9.514/97, dispõe que a alienação fiduciária pode ser contratada tanto por pessoa física quanto por pessoa jurídica, tendo ou não participação no Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI (BRASIL, 1997). Não há impedimento para alguém atuar como polo, no instituto em questão, necessitando apenas possuir capacidade de atos da vida civil e disposição, visto que o alienante deve ter o domínio do bem dado em garantia (QUINZEIRO, 2019).

Importante ressaltar que “nada impede que o pagamento da alienação fiduciária seja realizado através de outras garantias como a fiança e o aval, desde que não incida sobre os bens alienados” (QUINZEIRO, 2019, p. 3). O Decreto-Lei nº 911/69, em seu artigo 6º, estabeleceu essa possibilidade ao afirmar que “o avalista, fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida do alienante ou devedor se sub-rogará, de pleno direito, no crédito e na garantia constituída pela alienação fiduciária” (BRASIL, 1969).

Nesse mesmo sentido, o Código Civil de 2002, através do artigo 1368, disciplinou acerca do “terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária” (BRASIL, 2002).

#### 4.3.2 REQUISITOS OBJETIVOS

O artigo 22 da Lei 9.514/97, antes de ter passado por diversas alterações, instituiu que a alienação fiduciária era caracterizada por “um negócio jurídico no qual o fiduciante contratava transferência ao fiduciário da propriedade resolúvel de coisa imóvel como garantia.” (QUINZEIRO, 2019, p. 3). No entanto, o requisito objetivo era tão somente a propriedade resolúvel de coisa imóvel ou concluída, bem como aquela ainda em construção como garantia.

Ocorre que, diversas discussões surgiram acerca desse instituto:

[...] se o mesmo, era aplicado apenas aos imóveis construídos ou em construção, ou se abarcava também imóveis sem qualquer edificação. Alguns doutrinadores como Melhim Namem Chalhub, entendiam que não havia qualquer limitação no tange à aplicabilidade da alienação fiduciária a imóveis sem construção, englobando o terreno e suas acessões servindo, apenas, como fonte de esclarecimento (QUINZEIRO, 2019,

p. 3).

Diante de toda discussão, em 2004, a Lei nº 10.931 que trouxe alterações no artigo 22 da Lei 9.514/97, “suprimiu a particularização do parágrafo único do citado artigo, bem como possibilitou que bens enfitêuticos pudessem ser objeto de alienação fiduciária em garantia imobiliária” (QUINZEIRO, 2019, p. 3). Assim, em 2007, através da Lei nº 11.481, houve outra alteração no artigo 22 da Lei 9.514/97, ampliando a aplicação do instituto, permitindo o seu uso em bens enfitêuticos, direito de uso especial para fins de moradia, direito real de uso se este for suscetível de alienação e propriedade fiduciária.

Logo, conclui-se que esses são os requisitos objetivos da alienação fiduciária. Na atualidade permite-se a aplicação desse instituto tanto para bens móveis e imóveis, bem como sua aplicação a outros direitos reais, findando no aumento do campo de atuação do negócio. Para Quinzeiro (2019), esse fator desencadeia uma elevada segurança aos credores para disponibilização de crédito e, em consequência, fomenta o mercado imobiliário.

#### 4.3.3 REQUISITOS FORMAIS

Além dos requisitos mencionados acima, a alienação fiduciária necessita obedecer alguns requisitos formais para ter validade. Esses requisitos estão dispostos no artigo 1631, §1º, do Código Civil de 2002, que aduz sobre a constituição da propriedade fiduciária, celebrada por instrumento público ou particular, com o registro do contrato, lhe servindo de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor (BRASIL, 2002). Ainda assim,

Art. 1.362. O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterá:  
 I – o total da dívida, ou sua estimativa;  
 II – o prazo, ou a época do pagamento; III – a taxa de juros, se houver;  
 IV – a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação” (BRASIL, 2002).

O artigo 23 da Lei nº 9.514/97 dispõe também sobre a constituição da propriedade fiduciária, disciplinando que a mesma se dar “mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título” (BRASIL, 1997). O §1º, do mesmo artigo, traz como texto de lei que após esse devido procedimento “dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel” (BRASIL, 1997). Portanto, esses requisitos, constituem a essência do ato, visto que através da obediência destes, a publicidade do ato é garantida, bem como sua validade.

## 5 DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

Em muitas situações, o crédito garantido na alienação fiduciária é para fins diversos da construção, aquisição ou reforma do imóvel dado em garantia. Isso ocorre, por exemplo, quando a parte realiza contrato mútuo em instituição financeira para que possa investir em negócio empresarial, alienando o seu bem fiduciariamente como garantia de crédito.

Geralmente, o bem dado em garantia no contrato mútuo é o único imóvel destinado à moradia do devedor e sua família, denominado como bem de família legal, já estudado anteriormente. No entanto, a Lei nº 8.009/90, que disciplina acerca do bem de família, juntamente com a doutrina entendem que o bem de família possui caráter protetivo, pois garante o necessário para a subsistência familiar (BRASIL, 1990).

Conforme mencionando anteriormente, o artigo 1º da Lei nº 8.009/90 institui que “o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza” (BRASIL, 1990).

A Lei é clara ao dispor que é norma de ordem pública e que a impenhorabilidade não pode ser renunciada, a não ser em casos que a lei discipline de forma taxativa, *numerusclausus*, como exceção (BRASIL, 1990). Por esse motivo, a impenhorabilidade do bem de família não é absoluta, o artigo 3º da referida lei traz exceções de impenhorabilidade, sendo elas aceitas e reconhecidas, tanto pela doutrina como pela jurisprudência, não se admitindo interpretação extensiva, apenas taxativa:

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

I - Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 2015.

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

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

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

No entanto, não há, no artigo supracitado, referência à alienação fiduciária de bens imóveis como exceção à regra de impenhorabilidade. O artigo 3º, inciso V, da mesma Lei, levanta a hipótese de exceção à regra, qual seja a hipoteca. Não sendo mencionado no dispositivo legal, é possível concluir que o bem de família não pode ser penhorado em favor da alienação fiduciária.

Ainda assim, a Lei 8.009/90 é uma norma de ordem pública, onde as partes não podem alterar os contratos de um negócio jurídico, mesmo com a concordância de ambas. Para Moraes (2019, p. 40), a Lei “foi elaborada justamente para coibir qualquer afronta ao direito fundamental de moradia, para que a liberalidade contratual não venha por risco direitos já conquistados pelos cidadãos”. Ademais, a autora afirma que:

[...] tendo em vista que o direito de moradia faz parte do mínimo existencial e não pode ser violado por interesses irrelevantes ou menos importantes que o direito de moradia. A discussão acerca da possibilidade de renúncia à impenhorabilidade do único imóvel residencial da família tem provocado os Tribunais Superiores, a fim de chegarem a um consenso a respeito da possibilidade ou não de renúncia da proteção legal conferida ao imóvel residencial pela Lei nº. 8.009/90, no caso de o devedor ofertar seu imóvel residencial como garantia de alguma dívida (MORAES, 2019, p. 39 e 40).

Por esse motivo, não se pode admitir que a liberdade contratual coloque em risco o mínimo existencial de cada indivíduo. O direito à moradia está disposto no rol de direitos fundamentais sociais na Constituição Federal de 1988, cabendo ao legislador “instituir meios aptos a proteger e impedir o retrocesso desses direitos, bem como a renúncia por parte de seus titulares quando essa puder afetar diretamente a dignidade da pessoa humana” (MORAES, 2019, p. 40).

Importante salientar que os direitos fundamentais possuem aplicação direta nas relações privadas, visto que as mesmas são limitadas, quando necessário, afim de proteger os direitos essenciais. Acrescenta-se que:

O progresso da justiça social obtido à custa de tantos sacrifícios em um país como o Brasil, onde as disparidades entre as classes sociais são imensas e o acesso da população de massa aos bens mais essenciais é extremamente escasso, não pode permanecer apenas no plano utópico do Estado. Portanto, não se concebe a possibilidade de tornar menos eficiente a garantia da proteção ao imóvel familiar diante do direito ao crédito, sendo descabida a pretensão de renúncia à proteção trazida em face da impenhorabilidade do bem imóvel pertencente à família. Não se olvide da importância da tutela legal de um bem tão indispensável, porquanto a garantia da impenhorabilidade do imóvel pertencente à família permite aos seus membros desenvolver suas aptidões e valores mais incipientes de maneira ampla e segura (SANTANA, 2016, n. p).

Por esse motivo não se pode admitir que a família perca seu único imóvel que reside, caso estejam insolventes e o devedor não consiga acordar com as dívidas assumidas, visto que existem outros meios disponíveis no ordenamento jurídico que possam satisfazer a pretensão do credor. Souza (2016) afirma que a insistência da alienação do bem de família contraria diretamente o que está expresso em lei, assim, o contrato que viola a lei é nulo de pleno direito.

Além da doutrina e legislação vigente, a jurisprudência defende a impenhorabilidade do bem de família, afirmando que

Por se tratar de norma cogente, que obriga a todos, a fim os direitos essenciais da entidade familiar, à dignidade da pessoa humana dos integrantes familiar, tutelando o direito à moradia para preservação do patrimônio essencial da família, não podendo ser afastada pela mera declaração de renúncia por parte do devedor, por se tratar de direito indisponível (MORAES, 2019, p. 41).

O Supremo Tribunal de Justiça defende:

EXECUÇÃO – BEM NOMEADO À PENHORA PELO PRÓPRIO DEVEDOR – RENÚNCIA – IMPENHORABILIDADE – ARTIGO 649 DO CPC. I – Os bens inalienáveis são absolutamente impenhoráveis e não podem ser nomeados à penhora pelo devedor, pelo fato de se encontrarem fora do comércio e, portanto, serem indisponíveis. Nas demais hipóteses do artigo 649 do Código de Processo Civil, o devedor perde o benefício se nomeou o bem à penhora ou deixou de alegar a impenhorabilidade na primeira oportunidade que teve para falar nos autos, ou nos embargos à execução, em razão do poder de dispor de seu patrimônio. II – A exegese, todavia, não se aplica ao caso de penhora de bem de família (artigo 70 do Código Civil anterior e 1.715 do atual, e Lei n.º 8.009/90), pois, na hipótese, a proteção legal não tem por alvo o devedor, mas a entidade familiar, que goza de amparo especial da Carta Magna [...] (STJ, 2011; on-line).

Por esse motivo, nota-se que o Superior Tribunal de Justiça – STJ, defende a ideia de impossibilidade de renúncia da proteção legal ao bem de família, não sendo permitido penhorar mesmo que o devedor tenha oferecido o bem, já que o alvo da proteção é a entidade familiar que goza de amparo especial na Constituição.

Entretanto, importante ressaltar que o Superior Tribunal de Justiça- STJ se posicionou a favor da penhorabilidade do bem de família quando o devedor agir de má-fé, sendo possível afastar a impenhorabilidade do bem. Mesmo reconhecendo a proteção legal como um instituto irrenunciável, o STJ entende que havendo comportamento contraditório do devedor, a proteção pode ser afastada, para não dar prestígio a má-fé do devedor. Veja:

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

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

Logo, não há que se falar em direito absoluto, visto que há exceções. A própria Lei nº 8.009/90 traz exceções “no que tange à má-fé do devedor, afastando-se a impenhorabilidade” (MORAES, 2019, p. 42).

Conforme dito anteriormente, existem outros meios coercitivos para adimplemento da obrigação (DÁRCER, 2017). Para Moraes (2019, p. 43), caso o devedor não cumpra no prazo legal a decisão transitada em julgado, “poderá ser levado a protesto, bem como ensejar na inclusão do nome do réu, por parte do magistrado no cadastro de proteção ao crédito, dentre eles o sistema do serajud”.

Além disso, faculta-se ao juiz o direito de “penhorar outros bens, tais como valores em conta bancária do devedor, veículos e até mesmo bens imóveis que não sejam considerados bem de família, podendo inclusive arbitrar multa ao devedor” (DÁRCER, 2017, n. p.). Logo, conclui-se que o juiz pode dar a oportunidade ao exequente de escolher o procedimento a ser realizado para satisfazer o crédito (MORAES, 2019).

Por fim, conclui-se que de acordo com as jurisprudências mencionadas, com base no fundamento constitucional, quais sejam o princípio da dignidade da pessoa humana e direito fundamental de moradia, a instituição financeira não pode aceitar o único imóvel residencial da família para fins de garantia de adimplemento da dívida.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

No presente artigo observamos que o instituto de alienação fiduciária é conceituado como um instituto jurídico de natureza acessória, formal, bilateral, de garantia, típico e comutativo. Caracteriza-se como acessório e de garantia pois o contrato depende de uma ação principal, assegurando uma garantia principal, típico pois suas normas estão estabelecidas em lei específica, formal pois exigem algumas formalidades, ditas a seguir e, por fim, comutativo pois as prestações de cada uma das partes são conhecidas de antemão e guardam equivalência de valor entre si.

É um recurso muito utilizado na atualidade, porém, apesar de bastante popular, seus

requisitos e suas regras ainda são desconhecidos pela maioria dos que dele se utilizam, acabando seduzindo pela facilidade no momento da negociação. Além disso, são diversas as vezes que o operador do direito se depara com dúvidas quando se trata do instituto de alienação fiduciária em conjunto com o direito à moradia, por esse motivo, o trabalho fez uma análise dos princípios constitucionais, além da legislação civil, para que possa haver sua efetivação e concretização de forma proporcional.

Concluiu-se que o bem de família necessita atender a noção de patrimônio mínimo, visto que é preciso assegurar às pessoas um conjunto patrimonial capaz de oferecer-lhes condições materiais indispensáveis a uma adequada existência e sobrevivência. Ademais, é um instrumento jurídico de bastante valiosidade, tendo em vista que se refere a uma proteção de determinado direito fundamental, qual seja, a moradia, bem como o direito ao patrimônio mínimo.

Faz-se mister impedir que a família perca seu único imóvel que reside, caso estejam insolventes, visto que existem outros meios disponíveis no ordenamento jurídico que podem satisfazer a pretensão do credor. Além disso, a insistência da alienação do bem de família contraria diretamente o que está expresso em lei, sendo o contrato que viola a lei é nulo de pleno direito.

A liberdade contratual coloca em risco o mínimo existencial de cada indivíduo. Conforme estudado em capítulos anteriores, o direito à moradia está disposto no rol de direitos fundamentais sociais da Constituição Federal de 1988, logo o legislador deverá instituir meios aptos a proteger e evitar que esses direitos sejam desrespeitados, além de aplicar o direito da renúncia por parte de seus titulares quando puder afetar diretamente a dignidade da pessoa humana.

O operador do Direito, em casos que tratam da penhorabilidade de bens imóveis no instituto de alienação fiduciária, também deverá atentar-se às exceções da impenhorabilidade do bem de família, visto não ser absoluta, bem como são exceções aceitas e reconhecidas, tanto pela doutrina como pela jurisprudência. Caso haja má-fé do devedor, é possível afastar a impenhorabilidade.

Além disso, como dito antes, é preciso que sejam exigidos a realização de outros meios coercitivos para adimplemento da obrigação. Conforme estudado no presente artigo, caso o devedor não cumpra sua obrigação poderá ser levado a protesto, bem como ter seu nome incluso no cadastro de proteção ao crédito, utilizando-se, inclusive, o sistema do serajud.

Assim, de acordo com a doutrina e jurisprudência mencionadas, com base no fundamento constitucional, quais sejam o princípio da dignidade da pessoa humana e direito

fundamental de moradia, é possível que a instituição financeira não mais aceite o único imóvel residencial da família para fins de garantia de adimplemento da dívida.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Renata Barbosa de e RODRIGUES JÚNIOR, Walsir Edson. **Direito Civil: Famílias**. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2012

BRASIL. **Lei nº 8.009, DE 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm). Acesso em 01 de maio de 2020.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. 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: 12 de outubro de 2020.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **REsp 875.687/RS**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/08/2011, Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=200601727107&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>> Acesso em mar. de 2021.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro**. Agravo de Instrumento (0052241-24.2015.8.19.0000). Relator: Lúcia Miguel S. Lima. Rio de Janeiro, 15 de março de 2016. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br/documents/10136/31891/excecoes-impenhorabilidade-familia.pdf?v23>>. Acesso em: 11 abr. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: <[https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/517855/CPC\\_9ed\\_2016.pdf?sequence=3](https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/517855/CPC_9ed_2016.pdf?sequence=3)>. Acesso em 18 de abr. de 2021

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária – Negócio Jurídico Fiduciário**. 5ª Edição. ed. Forense: Rio de Janeiro, 2017.

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

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro, Forense, 2001.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Contratos e Atos Unilaterais**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2015

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito de família**. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017

MENDES, K. D. S. et al. **Revisão integrativa: método de pesquisa para a incorporação de evidências**. Texto Contexto E, Florianópolis, 2008.

MIRAGEM, Bruno. **Direito bancário**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Parte Geral. Tema I: Introdução. Pessoas Físicas e Jurídicas. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977

MORAES, Tatiana Costa Rabelo de. **A nulidade da cláusula de alienação fiduciária nos contratos de empréstimo bancário envolvendo imóvel residencial da família no direito brasileiro**. 54 f. monografia (Graduação) – Curso de Direito, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Fucamp. Monte Carmelo – Minas Gerais, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 23 ed. v.4. Atual. Por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil –Vol. V / Atual**. Tânia da Silva Pereira. –25. ed. rev., atual. eampl. –Rio de Janeiro: Forense, 2017

QUINZEIRO, Nádia Maria França. **O instituto da Alienação Fiduciária nos Ordenamentos Jurídicos Brasileiro e Português**. Revista GECGP Nikolaos. São Luís – Maranhão. 2019

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Nelson Chaves de. **Direitos Reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, 664p.

SANTANA, Priscyla Dantas. **Bem de família legal: irrenunciabilidade da proteção jurídica à luz do princípio da dignidade da pessoa humana**. 2016. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,bem-de-familia-legal-irrenunciabilidade-da-prot>>. Acesso em: mar. de 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único. São Paulo: Editora Método, 2015

TOLEDO, André Medeiros. Proposta de uma possível relativização da impenhorabilidade do bem de família. **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**. Rio de Janeiro. Vol. 19. N. 2, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Direitos Reais**. 12. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2012, 656p. 5v.