

JOÃO PEDRO ABREU DE PAULA

**BENS DE FAMÍLIA NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE
IMÓVEL**

CURSO DE DIREITO – UNIVERSIDADE EVANGÉLICA DE GOIÁS

2023

JOÃO PEDRO ABREU DE PAULA

BENS DE FAMÍLIA NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

Projeto de monografia apresentado ao Núcleo de Trabalho Científico do curso de Direito da Universidade Evangélica de Goiás, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação da professora Camila Rodrigues de Souza Brito

ANÁPOLIS – 2023

JOÃO PEDRO ABREU DE PAULA

**BENS DE FAMÍLIA NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE
IMÓVEL**

Anápolis, 10 de novembro de 2023

BANCA EXAMINADORA

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por ter me dado sabedoria e ânimo para prosseguir nessa caminhada, me guardando em momentos difíceis, aos meus pais que me apoiaram nessa trajetória acadêmica de todas as maneiras possíveis, na qual me manteve mais forte para conseguir meus objetivos, a minha orientadora que me instruiu na condução das pesquisas e elaboração deste trabalho.

RESUMO

O bem de família é um conceito jurídico que visa proteger o patrimônio familiar, assegurando a moradia e a dignidade mínima da família. Essa proteção não se limita apenas ao imóvel, o contrato de alienação fiduciária, por sua vez, é um negócio jurídico no qual o credor recebe a propriedade do bem como garantia até que a obrigação seja cumprida, esse tipo de contrato pode envolver bens móveis e imóveis e é uma forma de transferência da titularidade do bem, mas não é o fim do negócio em si, sendo um meio para atingir outro propósito. Importante ressaltar que, quando um bem é entregue como garantia em um contrato de alienação fiduciária, ele passa a fazer parte do patrimônio do credor e não pode ser penhorado em execuções promovidas por terceiros. No que diz respeito à disposição voluntária do bem de família, o entendimento varia, e a proteção pode ser afastada dependendo da formação do contrato, onde estando clara suas cláusulas, o princípio da boa-fé objetiva, há de prevalecer diante da preservação da autonomia da vontade das partes. O método a ser utilizado será o bibliográfico, que envolve a compilação das visões de diversos autores sobre o tema escolhido. Isso incluirá uma pesquisa bibliográfica, com base em contribuições de vários autores por meio da consulta a livros e periódicos.

Palavras-chave: Proteção. Garantia. Impenhorabilidade.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
CAPÍTULO I – BEM DE FAMÍLIA	8
1.1 – Conceito.....	8
1.2 – Modalidades	9
1.2.1 – Legal	11
1.2.2 – Convencional	12
1.3 – Legislação.....	15
1.4 – Impenhorabilidade	15
CAPÍTULO II – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	18
2.1 Conceito	18
2.2 Modalidades.....	20
2.2.1– De bem móvel.....	21
2.2.2– De bem imóvel	22
2.3 – Estrutura	25
2.4 –Características	25
CAPÍTULO III – BENS DE FAMÍLIA NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL	28
3.1 – Aspectos gerais	28
3.2 – A entrega de bem imóvel como garantia de pagamento.....	29
3.3 – Vantagens e desvantagens do instituto	29
3.4 – Posicionamento doutrinário.....	30
3.5 – Posicionamento dos Tribunais Superiores	31
CONCLUSÃO	38
REFERÊNCIAS	40

INTRODUÇÃO

O presente trabalho traz a temática do bem de família dado em garantia para a instituição do contrato de alienação fiduciária, cumpre estabelecer qual a relação decorre entre a proteção do instituto e a instituição do contrato sem que ocorra sua descaracterização e ineficácia em face da sua importância na atual conjuntura do sistema de garantias. No decorrer do capítulo será evidenciada a proteção ao bem de família se estabelece com o objetivo de garantir a moradia do ambiente familiar, evidenciando a importância de sua garantia o fato de sua codificação estar diretamente ligado ao direito constitucional a moradia, em que converge diretamente com o princípio da dignidade da pessoa humana, devido ao fato de ser inerente a um ambiente familiar seguro e saudável a manutenção de sua residência, família no seu conceito amplo e irrestrito, não se sujeitando a estereótipos, abrangendo até mesmo a pessoas que morem sozinhas, pois não poderia ter sua proteção esvaziada pelo fato de não possuir um conjunto de pessoas que estabelecem consigo um ambiente de família. Seja ele legal, ou seja, aquele caracterizado pela lei 8.009/90 ou convencional que é instituído através da manifestação de vontade seguindo os ditames estabelecidos no Código Civil.

O capítulo II tratará acerca do contrato de alienação fiduciária que se destaca nas modalidades de bem móvel e bem imóvel, em que este codificado na lei. 9514/1997 e aquele no Código Civil caracterizado pela transferência da titularidade do bem do patrimônio do devedor, chamado de fiduciante que servirá de garantia para adimplemento de dívida contraída, caso isto não ocorra, o bem se consolida no patrimônio do credor, chamado de fiduciário. Com a instituição do registro do contrato de alienação fiduciária, o credor passa a ser o titular do domínio, este bem retirado do patrimônio do devedor, está a salvo da possibilidade de ser

objeto de constrição em caso de insolvência do fiduciante, uma das características que fazem o contrato mencionado ser preterido em face de outras formas de garantias mais clássicas, tais como hipoteca, anticrese. Ao ser entregue em garantia o bem passa a estar no patrimônio do credor e não pode ser penhorada em execução promovida por terceiros. No capítulo III será exposto qual o tratamento dado a essa proteção diante da entrega deste bem de família no contrato explicitado, suas características no que concerne à disposição voluntária do bem de família, os entendimentos concernentes a matéria, para o afastamento da proteção.

CAPÍTULO I – BEM DE FAMÍLIA

O presente capítulo trata detalhadamente sobre o bem de família, uma forma de proteção ao local onde se instala o ambiente familiar, tratada como um modo de garantir o mínimo, relacionado a moradia digna.

No contexto é apresentado o conceito, as modalidades, legislação, sua impenhorabilidade, o que projeta o papel protetivo de tal instituto diante da possibilidade de perda desse bem.

1.1 Conceito

O bem de família pode se ilustrar como um bem jurídico que a sua titularidade é protegida perante o credor, visando a proteção do núcleo patrimonial para que uma vida digna mínima, se mantenha em relação a este patrimônio, tendo como primordial o direito constitucional a moradia, na linha de proteção da própria família, não se limitando ao imóvel, mas também a outros, considerados acessórios, para a finalidade garantista declarada. (GAGLIANO, 2023)

A instituição do bem de família se traduz na destinação especial de um bem que é considerada a residência da família, fazendo com que se torne impenhorável por dívidas posteriores a sua constituição. (PEREIRA, 2022)

Paulo Nader (2016, p.758.) destaca que:

[...] Há cinco aspectos fundamentais a serem destacados do instituto: a) objeto da proteção; b) os instituidores; c) forma de

instituição; d) beneficiários; e) o benefício.

Completa Álvaro Villaça Azevedo (2023, online)

[...] o bem de família é um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os conjuges e até que os filhos completem sua.

Conseqüência da proteção à dignidade da pessoa humana – fundamento da nossa República (art. 1º, III, da Constituição Federal), é a ideia de que toda pessoa tem direito à moradia (direito fundamental social, segundo o art. 6º da Constituição). Daí a noção de que o imóvel que serve de moradia à pessoa não pode ser atingido por dívidas suas, ou seja, a proteção da moradia se sobrepõe à proteção do crédito.

Bem de família consiste, portanto, no conjunto de bens que servem de moradia à pessoa ou à família, incluindo o imóvel com suas acessões, bem como os móveis que o guarnecem, e que não pode ser penhorado.

Em razão da tutela concedida à família formada pelo casamento em detrimento de outras entidades familiares, durante muito tempo a doutrina e a jurisprudência somente aplicaram o benefício do bem de família aos núcleos formados por um vínculo matrimonial. Hoje, não há mais espaço para esse tipo de discriminação. Um instituto não se interpreta pelo *nomen iuris*, mas por sua natureza. O bem de família, independentemente de sua nomenclatura, é uma medida protetiva da moradia, enquanto direito fundamental decorrente da dignidade da pessoa humana. Aplica-se a qualquer pessoa, deve necessariamente ser aplicado às pessoas sozinhas e a qualquer entidade familiar, como os núcleos monoparentais, homoafetivos e quaisquer outros. Nesse sentido dispõe a Súmula 364 do Superior Tribunal de Justiça que “o conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”.(DONIZETTI, 2021)

1.2 Modalidades

O bem de família foi disciplinado, em 1990, pela Lei 8.009.

Posteriormente, recebeu a disciplina dos arts. 1.711 a 1.722 do Código Civil. Considerando-se que a origem da medida protetiva diverge da Lei 8.009/90 para o Código de 2002, passou-se a tratar do bem de família legal e do bem de família convencional.(DONIZETTI, 2021)

No sistema brasileiro, o bem de família ganhou duas modalidades, sendo eles, o bem de família voluntário e o bem de família legal. O primeiro já era previsto no código civil de 1916, em seu art. 70 que dizia que o bem de família é o prédio destinado pelos chefes de família ao exclusivo domicílio desta, mediante especialização no Registro Imobiliário, consagrando-lhe uma impenhorabilidade limitada e uma inalienabilidade relativa, sendo este o bem de família voluntário, uma vez que a sua instituição decorre de ato de vontade dos cônjuges ou da entidade familiar, observando-se o procedimento previsto nos arts. 260 a 265 da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). O atual código civil manteve tal instituto, atualmente explicitado em seu art. 1.712 que traz a seguinte redação “O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família”. A outra modalidade seria a do bem de família legal, previsto na Lei n. 8009/90, que é determinado pela lei independentemente de manifestação de vontade das partes.(FILHO, GAGLIANO, 2023)

O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos ao domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família, limitado a 1/3 do patrimônio líquido do instituidor.

Portanto, podem os cônjuges ou conviventes e bem assim qualquer integrante de uma família monoparental e, ainda terceiros, instituírem o bem de família, por escritura pública ou testamento, conquanto respeitem o limite máximo da terça parte (1/3) do seu patrimônio líquido, cujo percentual será apurado no momento da abertura da sucessão quando a instituição for testamentária.

Como estabelece o artigo 1.712 do Código Civil, os imóveis urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, instituídos como bem de família, deverão ser obrigatoriamente destinados a servirem ao domicílio familiar. O bem de família poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família.(MADALENO, 2021, p. 471)

1.2.1 - Legal

Essa espécie é proveniente da lei n. 8009/90 que dispõem “do imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, isentando-o de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de qualquer natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, ressalvadas as hipóteses previstas em lei”.

Tal isenção “compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarneçam a casa, desde que quitados” (art. 1º, parágrafo único, da Lei n. 8.009, de 1990).

Segue a mesma linha de proteção do código civil, protegendo as entidades familiares em todas as suas concepções, forma de imediato, não dependendo de sua instituição em cartório e registro.

A qualificação para este bem de família não se limita ao indispensável para a subsistência, tendo como base o princípio da dignidade da pessoa humana, ou seja, uma vida digna, beneficiando exaerados.(FILHO, GAGLIANO, 2023)

A Lei nº 8.009/1990 reconheceu o bem de família legal e involuntário, mantendose em vigor o bem de família voluntário previsto no Código Civil, instituído por meio de escritura pública pela entidade familiar ou por testamento.(PEREIRA, 2022, p. 800)

A Lei 8.009/90 determinou, em seu art. 1º, que: Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Percebe-se que, segundo a Lei 8.009/90, a instituição do bem de família é automática, vez que decorre da lei. Ou seja, basta que o imóvel sirva de moradia para que se torne impenhorável. Por essa razão, diz-se que a Lei 8.009/90 cuida do bem de família legal.(DONIZETTI, 2021, p. 1005)

Com a entrada em vigor da lei n. 8009/90 a instituição do bem de família por ato de vontade, perdeu em parte sua função pelo fato desta declarar em seu texto o que é bem de família, sendo este o imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para sua moradia, não dependendo da manifestação da vontade, assim oficializando o instituto pelo simples fato da entidade familiar residir no imóvel de sua propriedade, não prescindindo de outro requisito.(MALUF, MALUF, 2021)

1.1.2 Convencional

Também conhecido como bem de família voluntário, foi instituído pelo Código Civil para que fosse ampliado o bem de família legal, ou seja o advindo da lei n. 8009/90, trazendo regras para que os dois pudessem coexistirem, disciplinando por exemplo a faculdade de destinar parte de seus bens para instituir bem de família, mediante escritura pública ou testamento, com estes bens não ultrapassando 1/3(um terço) do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição

Assim como na espécie legal, o bem de família convencional, não há restrição para com o conceito de entidade familiar, sendo este ampliativo abrangendo formas típicas e atípicas, diante da complexidade e distintas formas que a família atualmente comporta, advindo da evolução dos costumes sociais.(MADALENO, 2021)

Elpídio Donizetti (2021, p.1006) destaca que

No sistema do Código Civil, a instituição do bem de família depende de escritura pública ou testamento, em que sejam destinados bens – que não ultrapassem um terço do patrimônio líquido do instituidor à época – para a constituição de bem de família. Daí se dizer que o Código Civil cuidou do bem de família convencional, ou seja, não daquele automaticamente instituído pela lei, mas de outro, instituído em sua substituição, por ato de vontade.

O bem de família convencional é tratado no Código Civil de 2002 nos arts. 1.711 a 1.722. No antigo código civil seu tratamento constava na parte geral no art. 70 a 73), no atual ele foi para o Livro IV (Do Direito de Família) pertencendo a parte especial do código relacionado a questões de família. O código de 2002

trouxe novidades em relação a tal tema, por exemplo relacionado ao objeto, atualmente podendo incidir sobre valores mobiliários.

A instituição do bem de família convencional, faz se necessário que a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, estipule parte de seu patrimônio e transforme-o em bem de família, podendo também ser instuído por terceiro.

Para se constituir um bem de família convencional, é necessário que os cônjuges ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinem parte de seu patrimônio para instituir o bem de família. Releva notar que o terceiro poderá também instituir bem de família por meio de testamento ou doação. (QUEIROZ, 2022)

Tal dispositivo permite a entidade familiar a escolha de um patrimônio em bem de família, através de escritura pública ou testamento, com a vedação desse capital não ultrapasse um terço do patrimônio líquido do instituidor existente ao tempo da instituição.

Haverá essa possibilidade quando a família possuir vários imóveis e queira que a impenhorabilidade recaia sobre um imóvel de maior valor fugindo da regra do paragrafo único do art. 5 da lei n. 8009/90.(GONÇALVES, 2022)

A entidade familiar pode dispensar a proteção do bem de família legal, que é assegurada a todas, optando por instituir bem de família voluntário, com conteúdo mais aberto e amplo que o primeiro. O bem de família voluntário tem natureza preventiva; diferentemente do legal, não pode ser instituído com intuito de imunizar seu patrimônio de penhora relativamente a débitos já constituídos. Sua proteção dirige-se ao futuro.

A instituição do bem de família voluntário pode ocorrer de três maneiras distintas: mediante escritura pública, lavrada em cartório em que o instituidor designa bens imóveis e móveis que constituirão o bem de família como um conjunto, se for casado necessariamente o outro conjugue devera instituir também, a não ser que se trate de bem particular; mediante testamento, tendo como

destinatário herdeiros ou legatários com sua devida aceitação com essa qualificação; por liberalidade de terceiro, mediante escritura pública de doação ou testamento, com a aceitação expressa e de seu conjugue se houver.

O bem de família do código civil tem seu foco no bem imóvel, por isso a necessidade de registro, para que possa produzir seus devidos efeitos. Em relação aos credores, estes comprovando em juízo, que o devedor instituidor não detinha outros bens que atingissem a proporção de um terço do patrimônio líquido, poderá requerer que seja declarada a perda dos efeitos da instituição do bem de família, incidindo penhora sobre esses bens.

Se os credores comprovarem, em juízo, que o devedor instituidor não detinha outros bens que atingissem essa proporção do patrimônio líquido, poderão requerer que o juiz declare sem efeitos a instituição do bem de família, permitindo a penhora dos bens correspondentes.(LOBO, 2023)

O Código de 2002 transferiu da Parte Geral, anteriormente localizado, para o Livro de Família, sendo regulamentado nos arts. 1.711 a 1.722, sempre instituído por um ato de vontade dos cônjuges ou da entidade familiar, abrangendo esta última a união estável (§ 3º do art. 226CF) ou o chefe da família monoparental (§ 4º do art. 226-CF). Quando o bem pertencer ao patrimônio comum do casal, ambos os cônjuges devem consentir em sua instituição. Determina o art. 1.711 do Código Civil que o bem de família deve ser instituído mediante escritura pública ou testamento; na primeira hipótese, a constituição ocorre com a inscrição no Registro de imóveis, acarretando a falta 719 desta a nulidade do ato, conforme estabelece o inciso IV do art. 166 do mesmo Código; tratandose de testamento – do próprio instituidor ou de terceiro –, a disposição de última vontade somente terá eficácia com a morte do testador e após o pagamento de todas as dívidas do Espólio deste, quando ainda existir patrimônio a ser partilhado; aí sim, a destinação será consolidada. No caso de ser instituído por ato inter vivos (doação) o bem só poderá retornar ao patrimônio do doador por cláusula de reversão, quando ocorrer qualquer das cláusulas de extinção do bem de família (v. arts. 1716, 1721 e 1722).(PEREIRA, 2022, p.801)

Como forma de ampliar o instituto do bem família, o Código Civil de 2002 trouxe a possibilidade de voluntariamente, pela manifestação da vontade que certos bens veiam a ser protegidos, com os requisitos necessários sendo preenchidos para se formar em sua excelência.

1.3 Legislação

Temos como principal fonte a lei 8099/90 como lei própria do bem de família, ela ampliou tal instituto, colocando a salvo de credores o imóvel residencial da entidade familiar, dentro deste conceito não há distinção de família legítima e ilegítima. Seus efeitos são de imediato, não se valendo do operoso procedimento para estabelecer o bem de família(VENOSA, 2023)

O atual Código Civil traz em seu art. 1712 o conceito de bem de família, que decorrerá da autonomia da vontade, ou seja, por ato da própria entidade familiar que o instituirá através de registro, não sendo possível caso tenha patrimônio suficiente para a satisfação de débitos anteriores, sob pena de fraude contra credores.(FILHO, GAGLIANO, 2023)

1.4 Impenhorabilidade

O bem de família será isento na execução de dívida do instituidor, a respeito da matéria a impenhorabilidade não será oponível contra obrigações anteriores a instituição, das dívidas decorrentes de tributo e de despesas condominiais concernentes ao bem de família. Na lei de registro públicos já havia a possibilidade no caso da dívida ser anterior a instituição do bem de família em que não havia exequibilidade caso houvesse reclamação do credor reclamante poderia promover a execução recaindo a penhora sobre o bem de família. Atualmente a parte da restrição a respeito do requisito da inexequibilidade da dívida devido à instituição do bem de família (NANNI, 2021)

O objeto, portanto, é o imóvel que tenha por finalidade se prestar à residência de alguém. Não há limitações exigidas em lei, basta que o imóvel seja residencial. Além disso, conforme o parágrafo único do art. 1º: “A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados(QUEIROZ, 2022, p. 146)

Preceitua Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2023, p.560)

É impenhorável, pois se exclui o bem de família da execução por

dívidas posteriores à sua instituição, ressalvadas as que provierem de tributos ou despesas condominiais relativas ao mesmo prédio. Em caso de execução por tais dívidas (tributárias ou condominiais), o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sustento familiar, salvo se motivos relevantes aconselharem outra solução, a critério do juiz (art. 1.715 do CC/2002). Tal isenção durará enquanto viverem os cônjuges ou até que os filhos completem a maioridade (art. 1.716 do CC/2002)

O bem de família goza de impenhorabilidade, não são alcançados pela execução em caso de dívidas posteriores à sua instituição, a ressalva tem como objetivo evitar fraudes, a impenhorabilidade prevista na lei 8009/90 se opõem a qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, em qualquer tipo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo as exceções previstas no art. 3º dessa lei, quanto a modalidade prevista no código civil a única ressalva é quanto a dívidas provenientes de tributos relativos ao prédio ou de despesas de condomínio. Essa impenhorabilidade somente cessará pela morte de todos os residentes do bem, ou que após a maioridade não queiram permanecer no imóvel.(DONIZETTI, 2021)

Por exemplo, se a unidade periódica for utilizada para a moradia da família, ela seria impenhorável à luz da Lei nº 8.009/90. Será, porém, raríssima uma hipótese assim na prática, pois a multipropriedade não costuma ser usada para tal finalidade. Pode-se cogitar uma hipótese de uma família que seja titular de uma unidade periódica de janeiro a novembro de cada ano e habite no imóvel durante esse período, migrando para a casa de um algum familiar no mês de dezembro. Nesse caso, a unidade periódica poderia ser considerada um bem de família na forma da Lei nº 8.009/90 e, assim, seria impenhorável.(COSTA-NETO, OLIVEIRA, p.1099)

A impenhorabilidade se estende ao imóvel sobre a qual se encontra a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, conquanto quitados, essa proteção na lei 8009/90 amplia as possibilidades extraídas do artigo 833 do Código de Processo Civil, salvaguardando o imóvel familiar do devedor como imposição de lei.

O objetivo desta impenhorabilidade é a proteção da família, em todas suas concepções, inclusive aquelas em que a residência possua apenas um morador, como por exemplo das pessoas solteira, viúvas aquelas que mesmo

estando em um relacionamento não coabitam, o conceito se estende as muitas formas de família que entram na compreensão de família, lembrando do tratamento jurisprudencial vem no norte da proteção a dignidade da pessoa humana, na sua relação com o direito a moradia (MADALENO, 2021)

A impenhorabilidade estabelecida na lei n. 8.009/1990 abrange todas as moradias familiares próprias, quitadas, rural ou urbana, abrangendo construções, plnatações, benfeitorias e equipamentos, não interessando se houve providência por parte dos interessados, esta norma tem por objetivo a proteção da família.(CARVALHO, 2020)

CAPÍTULO II - CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

No presente capítulo será abordado o contrato de alienação fiduciária, em que atualmente vem sendo utilizado de forma abrangente, visto suas peculiaridades serem benéficas para com o credor, assim tornando a disponibilidade de crédito mais atrativa.

Os seguintes tópicos serão abordados mais adiante, conceito, modalidades, tanto a de bem móvel quanto a de imóvel, estrutura e características, revelando as possibilidades deste contrato na ocasião de ser instrumento preferível para obtenção de se garantir certa dívida.

2.1 Conceito

O contrato de alienação fiduciária consiste em um negócio jurídico praticado, com o intuito de dar nascimento a garantia consistente na propriedade, conferida ao credor até que a obrigação seja resolvida, pode abranger tanto bens móveis quanto imóveis, é transferida a titularidade sobre o bem ou direito, transferida com fins evidenciados no próprio ato negocial, não sendo o fim do negócio, mas um meio para que se chegue em outro propósito almejado. Se se pode relacionar esta forma negocial com um negócio simulado, visto que a alienação não contém nenhum dos requisitos da simulação, pois as partes evidenciam claramente a sua vontade de transferir o bem com o propósito de administração ou de garantia, não há o objetivo de frustrar a aplicação de normas ou de prejudicar terceiros, sua intenção estão as claras exteriorizadas tanto pelo fiduciante quanto pelo fiduciário. (GRAMSTRUP, 2021)

Traz a ideia pela qual uma das partes, o fiduciário, recebe da outra, fiduciante, a propriedade de um bem, assumindo a obrigação de lhe dar determinada destinação e ao final restituí-lo quando o objetivo enunciado for alcançado, o devedor transmite ao credor a propriedade ou titularidade do bem ou direito, que enquanto não satisfeito o crédito este bem permanecerá como propriedade-fiduciária.

Essa atribuição é plena, contudo, o fiduciário assume a obrigação de dar determinada destinação ao bem ou direito que recebe, uma parte transmite a propriedade de certos bens a outra parte, que passará a exercer os direitos de proprietário e no campo obrigacional na sua relação com o fiduciante tem o dever de dar aos bens adquiridos a destinação determinada por este. (CHALHUB, 2021)

Alienação fiduciária em garantia constitui um direito real de garantia sobre a coisa própria que está disposto nos arts. 1361 a 1368-B do Código Civil, deve ficar claro que não se trata de um contrato, no sentido jurídico do termo, já que na sua maioria sua instituição é através de contrato, no sentido de instrumento negocial, com a atual codificação em relação ao tema que o conteúdo da alienação em questão é a propriedade fiduciária, em que há uma propriedade resolúvel a favor do credor fiduciário, de um bem que o devedor fiduciante transmitiu ao credor. A posse direta com o devedor fiduciante e o credor fiduciário com a mera posse indireta. (TARTUCE, 2022)

A propriedade fiduciária em garantia é a transferência da propriedade, sob condição resolutiva, do adquirente de coisa móvel ou imóvel (devedor fiduciante) a quem financia a totalidade ou parte da aquisição, em garantia do adimplemento da dívida correspondente (credor fiduciário). Em virtude da operação de financiamento, o devedor adquire a propriedade e a posse da coisa, do vendedor, e, no mesmo instante, transfere para o credor a propriedade fiduciária resolúvel e a posse indireta. O credor pode ser o próprio vendedor, a exemplo da construtora do imóvel vendido ao comprador mediante parcelas à vista e a prazo, mediante alienação fiduciária em garantia; ou pode o credor ser terceiro, quando o financiamento é fornecido por instituição financeira, que paga o vendedor e assume a titularidade do domínio da coisa, em garantia. Aplicam-se à propriedade fiduciária em garantia, supletivamente, as regras da propriedade resolúvel. (LÔBO, 2023, p. 156)

Trata--se, portanto, de um negócio jurídico uno, embora composto de duas relações jurídicas: uma obrigacional, que se expressa no débito contraído, e outra real, representada pela garantia, que é um ato de alienação temporária ou transitória, uma vez que o fiduciário recebe o bem não para tê-lo como próprio, mas com o fim de restituí-lo com o pagamento da dívida.

O instituto tem sua definição estabelecida no art. 1.361 do Código Civil, onde o devedor transfere ao credor a propriedade de bens móveis, com o escopo de garantir o pagamento da dívida contraída, em que com o adimplemento desta, volta ele ter a propriedade do bem transferido, não adimplida a dívida, o credor fica autorizado a vender os bens e aplicar o resultado da venda no pagamento de seu crédito, embora o credor passe a ser dono dos bens alienados pelo fiduciante, a propriedade não é plena, mas restrita e com uma condição resolutiva, que se opera no momento em que perde a função, quando o pagamento é realizado, o fiduciário adquire a propriedade tão somente para garantir seu crédito, assim o negócio é translativo de direito real, mas vinculado a uma obrigação, em que somente terá eficácia com o adimplemento do encargo assumido pelo devedor.(RIZZARDO, 2021)

Orlando Gomes (1983:325) define alienação fiduciária em sentido lato como

o negócio jurídico pelo qual uma das partes adquire em 'confiança' a propriedade de um bem, obrigando-se a devolvê-la quando se verifique o acontecimento a que se tenha subordinado tal obrigação, ou lhe seja pedida a restituição

Uma importante traço de distinção entre a alienação fiduciária e a hipoteca, penhor e a anticrese, está na transferência da propriedade do bem ao credor, nestas últimas ao credor somente conferido o direito real de garantia construído sobre coisa alheia, o que na alienação se trata de direito real sobre coisa própria, mesmo obrigado a alienar o objeto da propriedade, o fiduciário se encontra em situação privilegiada em relação aos credores das demais garantia, pois dispõe de solido mecanismo extrajudicial de satisfação do crédito diante do inadimplemento.(GUEDES, MEIRELES, MORAES, 2017)

2.2 Modalidades

As modalidades a serem destacadas serão, a de bem móvel e bem imóvel, na qual estão contidas no Código Civil e na lei n. 9514/1997 respectivamente, as especificidades para a constituição de cada modalidade, quanto a sua constituição, forma, características, ora estabelecidas pela legislação vigente, bem como a sua evolução para o formato na qual se encontra atualmente.

2.2.1 De bem móvel

Para o Código Civil somente a coisa móvel infungível está apta a ser objeto da propriedade fiduciária, sendo esse o objeto a coisa móvel necessariamente, tem que ser infungível, durável e inconsumível, ou seja, coisas que não podem ser substituídas por outras iguais de mesma espécie, quantidade e qualidade, a questão da infungibilidade se relaciona com a necessidade de e identificar o objeto. O título aquisitivo deve ser formalizado por escrito público ou particular, requisito este indispensável para a constituição da propriedade fiduciária, em que o fiduciário deve efetivar o registro perante o Cartório do Registro de Títulos e Documentos, conforme art. 1361 código civil, situado no domicílio do devedor, caso seja veículo, além do registro, a documentação deverá ser encaminhada ao Departamento de Trânsito, visando se tornar eficaz perante terceiros, assim a condição sendo verificada e o domínio retornando ao fiduciante, este deve diligenciar a baixar perante o órgão onde se formalizou o registro. O artigo 1.362 da lei civil traz as exigências mínimas, que devem constar no contrato de alienação fiduciária, além das regras básicas norteadoras da formação dos pactos em geral, elencadas no Código Civil. (NADER, 2015)

Havia corrente doutrinária de que estabelecia que a alienação fiduciária sobre moveis se restringia a instituições financeiras alegando que o art. 66-B da Lei nº4.72/1965 a previa apenas para elas, entretanto o código civil vigente não traz qualquer restrição, portanto qualquer sujeito de direito, mesmo não sendo instituição financeira pode-se valer de tal instituto. (COSTA-NETO, OLIVEIRA, 2023)

Na propriedade fiduciária dá-se a transferência do domínio do bem móvel ao credor, denominado fiduciário (em geral, uma financeira,

que forneceu o numerário para a aquisição), em garantia do pagamento, permanecendo o devedor (fiduciante) com a posse direta da coisa. O domínio e a posse indireta passam ao credor, em garantia. Não se dá tradição real, mas, sim, ficta, pelo constituto possessório. O domínio do credor é resolúvel, pois se resolve automaticamente em favor do devedor alienante, sem necessidade de outro ato, uma vez paga a última parcela da dívida. (GONÇALVES, LENZA, 2022, p.687)

Rubem Valente (2022, p.451) destaca que:

O Código Civil elenca algumas formalidades a serem cumpridas para a realização do contrato, que deverá conter o total da dívida, ou sua estimativa; o prazo, ou a época do pagamento; a taxa de juros, se houver; e a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação (art. 1.362, incisos I ao IV). Ademais, antes do vencimento da dívida, o devedor poderá usar a coisa conforme a sua destinação, por sua conta e risco, mas ficando obrigado, na qualidade de depositário: a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza; e a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento, de acordo com art. 1.363, incisos I e II.

O contrato de alienação fiduciária de bens móveis é título constitutivo da propriedade fiduciária, teve sua origem na Lei 4.728/1965 em seu artigo 66, criando a garantia fiduciária visando suprir a insuficiência das garantias incidentes sobre bens moveis, como penhor e a reserva de domínio. Com o advento do Código Civil de 2002 a propriedade fiduciária de bens móveis, foi regulamentada nos arts. 1.361 a1.368-B. portanto no ordenamento jurídico brasileiro existem duas espécies de propriedade fiduciária de bens moveis, uma com aplicação geral como garantia de dívida em que não há ressalva quanto a pessoa do credor, encontrada na lei civil, e outra que tem exclusividade na garantia de créditos constituídos no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como do fisco e da previdência social, prevista na Lei 4.728/1965. a propriedade fiduciária em garantia distingue-se dos direitos reais de garantia, seja o penhor, anticrese e a hipoteca, pois estes o titular tem um direito real na coisa alheia, ou seja, o bem dado em garantia embora vinculado ao cumprimento da obrigação, não ocorre sua transmissão para o credor, continuando este bem como patrimônio do fiduciante, que é o que ocorre na propriedade fiduciária, onde a garantia incide em coisa própria do credor. (CHALHUB, 2021)

2.2.2 De bem imóvel

Com a vigência da lei n. 9.514/97, na qual disciplina a alienação fiduciária de imóveis, veio preencher notável espaço dos sistemas de garantias do ordenamento jurídico brasileiro, as conhecidas garantias existentes como a hipoteca, penhor e anticrese, não atendem as demandas de uma sociedade industrializada, nem mesmo relações creditais entre pessoas físicas, diante de suas grandes desvantagens. A referida lei não traz restrições para sua instituição, assim a propriedade fiduciária de bem imóvel pode ser constituída para garantia de quaisquer obrigações e ainda na questão de qualquer pessoa, física ou jurídica, não havendo exclusividade a entidades que operam no sistema financeiro. O instituto citado é similar as garantias reais imobiliárias, porém se faz mais eficaz, já que na alienação o devedor transmite a sua propriedade, passando-a ao credor enquanto na hipoteca, por exemplo, ocorre a retenção do bem, mas apenas o grava para uma obrigação. (CHALHUB, 2021)

A Lei n. 11.481, de 31 de maio de 2007, alterou a redação do art. 22, que dispõe no § 1º sobre a possibilidade da alienação fiduciária ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objetos a propriedade plena, os bens enfiteúticos, o direito de uso especial para fins de moradia, o direito real de uso e a propriedade superficiária. (CAVALCANTI, PAESANI, WALD, 2015, p.88)

A instituição do tal instituto está diretamente ligado ao mercado de crédito, como uma forma de aprimoramento das garantias, para que estas se tornem mais eficazes, assim oferecendo mais segurança ao credor que disponibilizou o crédito, trazendo também consigo menor ônus ao devedor, no referente contrato que traz a transferência da propriedade a título de garantia tem-se designado supergarantia, pois proporciona ao credor vantagens que não estão conferidas ao credor pignoratício, hipotecário e anticrético, por isso sua utilização em detrimento destes citados. (GUEDES, MEIRELES, MORAES, 2017)

Nos casos de alienação ou cessão fiduciária previstas na Lei n. 4.728, de 1965, conforme a alteração determinada pela Lei n. 10.931, de 2004, salvo se disposto de forma contrária no contrato, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é sempre atribuída ao credor fiduciário (em geral, o banco), conferindo-lhe maior segurança para a liquidação da garantia em caso de inadimplemento

da obrigação principal.(GONÇALVES, Carlos R.; LENZA, Pedro, 2022, p.688)

Se o objeto da alienação fiduciária for coisa imóvel, precisa-se de escritura pública e respectivo registro, não o concretizando terá apenas um direito de crédito, sem oponibilidade erga omnes e sem execução direta, ademais a lei 9.514/97 dispõem que ente outras coisas o contrato contenha o valor principal da dívida; prazos e condições de reposição do empréstimo ou do crédito fiduciário; a taxa de juros e os encargos incidentes. (DINIZ, 2022)

É justamente o caso da alienação fiduciária de bens imóveis, introduzida em nosso ordenamento jurídico pela Lei n. 9.541/97. Trata-se de importante tentativa de dotar o sistema brasileiro de mecanismos mais céleres de execução das garantias, para que as situações de mora ou inadimplemento, especificamente em relação aos financiamentos imobiliários, “possam ser recompostas em prazos compatíveis com as necessidades da economia moderna”. Na verdade, a despeito das inegáveis vantagens para o credor, às quais se fará referência adiante, é evidente que, antes do advento da alienação fiduciária de bens imóveis, as linhas de financiamento destinadas à aquisição destes eram bem mais restritas e concedidas por prazos bem mais exíguos, justamente em razão de a principal garantia imobiliária até então disponível, a hipoteca, não se mostrar tão segura e eficiente nas hipóteses de inadimplemento. (GUEDES, MEIRELES, MORAES, 2017, p.91)

A conceituação da alienação fiduciária de bem imóvel está explicitada no art. 22 da Lei 9514/97, sendo notório ao declarar que a propriedade do credor fiduciário é resolúvel, com o adimplemento, o fiduciante consolida a propriedade em seu nome, não tem restrição a este imóvel servir mais uma vez como garantia, pela mesma modalidade. Houve a introdução do § 1.º ao art. 22 que prevê a não exclusividade de entidades que operam no sistema de financiamento imobiliário. Assim como na de bens moveis o devedor fiduciante é possuidor direto da coisa e o credor fiduciário possuidor indireto. A dívida não sendo quitada a propriedade consolidará e nome do fiduciário. (TARTUCE, 2022)

De toda forma, tanto a transmissão da propriedade quanto a constituição da propriedade fiduciária se perfazem com o registro dos contratos no competente Ofício de Registro de Imóveis, não havendo justificativa para se falar em execução extrajudicial com - ou sem - os preceitos da lei 9.514/97 se inexistentes esses registros, havendo "simples crédito, situado no âmbito obrigacional, sem qualquer garantia real nem propriedade resolúvel transferida ao credor(Rocha, 2023, online)

O objetivo dessa modalidade, perfaz na sua capacidade de ser mais atrativo para a disponibilização de crédito, devido a suas peculiaridades favoráveis ao credor, no que concerne sua capacidade de garantia, já que o bem dado em garantia nesse caso o imóvel de imediato já integrará o patrimônio do fiduciário, em que está disciplinada na lei 9.514/97, demonstrando a importância dessa variedade no ordenamento jurídico brasileiro.

2.3 Estrutura

Como todo contrato deve se sujeitar a disciplina jurídica própria que define os elementos que devem ser observados em sua confecção, de modo que assegure os requisitos formais e materiais. Alguns dos elementos essenciais à sua validação, estão a identificação dos contratantes, delimitação do objeto contratual. O bem não é o centro da relação jurídica, ele é a garantia para o oferecimento do financiamento por parte do credor. (ROCHA, 2023)

O objeto do contrato consiste na transmissão da titularidade com uma condição resolutiva, seja de bem móvel ou imóvel, com o intuito de garantir a dívida, a propriedade em garantia é direito real, sendo oponível erga omnes, tendo sua validade contra terceiro se fazendo com o registro no devido cartório competente seja ele bem móvel ou imóvel. Cabe o atendimento dos requisitos subjetivos quanto objetivos. (CHALHUB, 2021)

2.4 Características

É um negócio jurídico em que o devedor, aqui chamado de fiduciante, transfere ao credor, aqui chamado de fiduciário, a propriedade de alguma coisa como garantia para pagamento de certo débito, tem como natureza jurídica de garantia, sendo a forma de assegurar o adimplemento do débito, não é exatamente um direito real de garantia, mas sim de transferência de propriedade com uma resolução com objetivo de garantir. Tal instituto implica em desdobramento da posse, tornando o possuidor direto da coisa, enquanto o credor recebe a propriedade e a posse direta. O fiduciário pode alienar a coisa de forma judicial ou extrajudicial, uma de suas grandes vantagens, eximindo o fiduciário de recorrer ao poder judiciário. (SCHREIBER, 2023)

A alienação fiduciária é composta por dois sujeitos, o credor fiduciário e o devedor fiduciante, ambos podem ser pessoa física ou jurídica, no negócio jurídico o fiduciário figura como sujeito ativo e beneficiário no negócio jurídico acessório, que é a alienação fiduciária, pois em benefício dele a propriedade será transferida pelo devedor fiduciante. Este negócio é bilateral, já que ambas as partes assumem direitos e obrigações, se perfaz oneroso, pois há obrigações recíprocas, formal, já que sua instituição é celebrada por instrumento escrito, público ou particular. Outra característica a se considerar, é a ocorrência de falência por parte do fiduciante, o polo ativo do negócio não corre o risco de perder o bem, devido ao fato do bem estar excluído do patrimônio do devedor, que somente retornaria com seu pagamento integral, trazendo notável segurança ao fiduciário, já que esse bem passará distante de outros credores. (ARAUJO, 2016)

Preceitua Mônica Queiroz (2022, p.935)

O contrato que estabelece a alienação fiduciária deverá apresentar: o total da dívida, ou sua estimativa; o prazo, ou a época do pagamento; a taxa de juros, se houver; a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação, conforme estabelece o art. 1.362 do CC.

Na sequência, a codificação civil preceitua que o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário: a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza; e a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

Além disso, vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor (art. 1.364, CC).

Trata-se de negócio jurídico uno, apesar de ser composto por duas relações jurídicas, sendo uma delas obrigacional, que se relaciona com o débito contraído, e outra real, caracterizada pela garantia que se perfaz em um ato de alienação temporária, já que o credor recebe o bem não para tê-lo para si, mas como garantia de que irá receber. Tem característica de negócio jurídico subordinado a uma condição resolutiva. É bilateral, oneroso, acessório, formal, indivisível. (DINIZ, 2022)

O credor adquire a propriedade resolúvel da coisa móvel financiada. O devedor fiduciário permanece com a posse direta do bem de molde a usufruí-lo. Esse devedor é, na verdade, o consumidor que objetiva adquirir o bem, mas, para obter o financiamento, é colocado na posição jurídica de alienante fiduciário. A instituição financeira põe-se como adquirente fiduciário. Tudo se passa no nível da criação jurídica para propiciar a dinamização das vendas. A coisa móvel é transferida para fins de garantia. Nesse aspecto, não se confunde com os demais direitos reais de garantia, penhor, hipoteca e anticrese, porque nestes existe direito real limitado, enquanto na alienação fiduciária opera-se a transferência do bem. Existe alienação e não gravame. (VENOSA, 2022, p. 384)

O consumidor para obter o crédito pretendido transfere o bem para o credor com o objetivo de garantir a dívida, o intuito é adquirir o bem pretendido, contudo sua incapacidade financeira não o permite, aqui se faz presente a possibilidade de passar a propriedade do bem seja móvel ou imóvel para o fiduciante, estando este com a posse indireta, não concretizando o adimplemento, haverá a consolidação do bem dado em garantia no patrimônio do credor.

CAPÍTULO III - BENS DE FAMÍLIA NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

No presente capítulo será abordado o bem de família no contrato de alienação fiduciária, descrevendo as nuances da proteção dada a este bem no qual é dado em garantia para adimplemento de uma dívida.

Serão abordados os aspectos gerais, com se dá a entrega do bem com garantia de pagamento, as vantagens e desvantagens da instituição do deste contrato, o posicionamento doutrinário, bem como a posição dos tribunais superiores referentes ao assunto.

3.1 Aspectos gerais

Como bem visto no capítulo referente ao bem de família, trata-se de uma proteção dada ao bem que garante o ambiente familiar a fim de proteger a entidade que tem tratamento especial no ordenamento jurídico brasileiro, quando citado o contrato de alienação fiduciária em termos gerais, em síntese é algo que dado em garantia para garantir o adimplemento de uma dívida, em se tratando do bem imóvel que será oferecido se tratar de bem de família, uma questão é envolvida esta proteção seguirá em sua integralidade ou a partir do momento em que esta modalidade é instituída o credor fiduciário poderá seguir na sistemática do instituto na suas vantagens e atribuições devidas sem se preocupar com o fiduciante alegar esta proteção a fim de impedir a consolidação do bem imóvel dado em garantia em propriedade do credor, pois isso quando foi estabelecido o contrato, como algo

inerente a formação dos contratos está a vontade das partes, e poderia ser caracterizado com uma forma de alegação de sua própria torpeza

3.2 A entrega de bem imóvel como garantia de pagamento

Está previsto na lei que a propriedade fiduciária se constitui mediante registro, no competente Registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título, estando na posse direta do imóvel, o fiduciante poderá usá-lo, realizando todos os direitos devidos ao legítimo possuidor, enquanto mantém o pagamento em dia. Pode ser objeto de alienação fiduciária todo imóvel passível de alienação plena, há a possibilidade de sua contratação para garantir não somente operação de crédito destinado a compra, construção ou reforma de imóveis. (CHALHUB, 2021)

3.3. Vantagens e desvantagens do instituto

O instituto em questão se trata de um direito próprio do credor, assim com o registro do contrato de alienação fiduciária, o fiduciário torna-se o titular do domínio resolúvel da coisa objeto da garantia, ficando neste estado até que o fiduciante pague a dívida, esse bem será retirado do patrimônio do devedor, no qual não poderá ser objeto de constrição em razão de suas dívidas, tornando-se de grande relevância devido ao imóvel dado em garantia ser excluído de eventuais efeitos de insolvência do devedor-fiduciante (CHALHUB, 2021)

Com as atuais relações comerciais, na qual se encontram muito mais complexas, gerou a necessidade de novas formas de garantia, diante das tradicionais, que não encontram tantas vantagens quanto o instituto estudado, a hipoteca, com o seu campo de incidência restrito, se limitando aos bens imóveis, navios e aviões. A anticrese, em razão das dificuldades que apresenta, se tornou de rara utilização em nossa sociedade. (GONÇALVES, 2023)

A alienação fiduciária tem vantagem sobre a hipoteca do ponto de vista da celeridade que apresenta na execução da dívida, o devedor fiduciante intimado desta situação, deixe de purgar a mora a propriedade se consolidará em nome do

credor fiduciário, que deverá promover leilão para a venda extrajudicial do bem. (GUEDES, MEIRELES, MORAES, 2017)

Em caso de dívida, na hipótese de o devedor fiduciante não purgar a mora no prazo de 15 dias, contados da intimação pelo Oficial do Registro Imobiliário, restará consolidada a propriedade em poder do credor fiduciário, após pagar o ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), sendo-lhe lícito aliená-la no prazo de 30 dias, a contar do registro que efetivou a consolidação. Imprescindível ressaltar que a cláusula que autorizar ao proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, caso a dívida não tenha sido paga no vencimento será considerada nula (art. 1.365), sendo permitido ao devedor, com a anuência do credor, dispor de seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento da dívida (parágrafo único do art. 1.365). Saliente-se que, mesmo com a coisa vendida, se o produto não bastar para o pagamento da referida dívida e as despesas de cobrança, o devedor continuará obrigado ao pagamento do restante (art. 1.366). Em caso de pagamento da dívida por parte de terceiro, seja ele interessado ou não, este irá se subrogar ao pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária (art. 1.368). (VALENTE, 2022, p. 452)

A principal vantagem da alienação fiduciária é a de diminuir juros e ter a possibilidade de parcelar em mais vezes a compra de um bem, uma vez que o próprio bem comprado é garantia do pagamento. Como os casos mais comuns são os de instituições financeiras que escolhem a alienação fiduciária como forma de garantia de empréstimos, ter o próprio bem que será comprado como forma de garantia do pagamento faz com que as instituições ofereçam descontos mais atraentes para quem escolhe essa modalidade de financiamento. (FACHINI, 2023, online)

Quando o assunto é alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, existe a possibilidade de cobrança por meio de um rito executivo extrajudicial, no qual está disciplinado na lei 9514/97 em seus artigos 26 e 27, em que o credor fiduciário poderá mediante requerimento perante ao CRI, em que este irá intimar o devedor fiduciante para pagar as prestações atrasadas e os encargos acessórios em quinze dias, caso contrário a propriedade do bem dado em garantia será consolidado em favor do credor, havendo o pagamento o procedimento será extinto, e a propriedade fiduciária segue vigente no propósito de garantir as prestações vincendas. (COSTA-NETO, OLIVEIRA, 2023)

3.4 Posicionamento doutrinário

Com a instituição da alienação fiduciária temos a formação de um direito real de garantia, portanto se submete ao regime desta categoria, ou seja, remete ao art. 1.419 e seguintes do Código Civil, o bem entregue em garantia, objetiva garantir a dívida criada na relação com o fiduciário e não com terceiros. (ANDRADE, DURAZZO, LEAL, 2023, online)

A apreensão da coisa em execução da alienação fiduciária é uma faculdade concedida ao credor, que não é obrigado a promovê-la. Se ele o preferir, poderá intentar procedimento executório (ou executivo fiscal se o fiduciário for pessoa jurídica de direito público, a que seja concedido esse privilégio), contra o devedor ou seus fiadores ou avalistas. (PEREIRA, 2022)

Bem de família é matéria de ordem pública, na qual suas exceções estão elencadas no art. 3º da lei 8.009/90, quando o imóvel colocado em garantia for instituído para a destinação de construção ou aquisição do imóvel, a propriedade terá sua eficácia para a retomada da posse direta por parte do fiduciário, afastando a impenhorabilidade.

3.5 Posicionamento dos tribunais superiores

A impenhorabilidade trazida na lei 8.009/90 ao bem de família se estende aos imóveis em fase de aquisição, como aqueles objeto de compra e venda ou de financiamento para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor adquira o bem necessário a habitação de seu grupo familiar. Com entendimento da terceira turma do STJ, o processo retomou a instância inferior no caso o TJ-SP para que este analisasse a existência dos demais requisitos legais no que concerne ao reconhecimento do imóvel alienado como bem de família, devido ao fato do tribunal ter afastado a alegação de impenhorabilidade do bem, a decisão colegiada foi reformada por unanimidade pela turma supracitada

o ministro Villas Bôas Cueva, relator do recurso especial, expôs em seus argumentos, jurisprudência do STJ em que traz no caso de alienação fiduciária, ausência de possibilidade de penhora deste bem, no caso do autor da execução ser

terceiro em face do fiduciante, devido ao fato do bem em questão não pertencer ao patrimônio do devedor fiduciante e sim ao credor fiduciário desde o momento da celebração do contrato de alienação fiduciária, porém ressalvou a possibilidade de haver penhora no caso dos direitos decorrente do contrato, afirmou o ministro que o termo utilizado pela lei 8.009/90, qual seja, imóvel residencial próprio remete a propriedade pertencente ao casal ou entidade familiar .

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se os direitos (posse) do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990) em execução de título extrajudicial (cheques).

3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.

4. A regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.

5. Na hipótese, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.

6. Recurso especial provido.

(AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1275702 - MG (2018/0081500-3), Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/09/2018, DJe 01/10/2018)

Na jurisprudência subsequente foi derrubado acórdão que permitiu a penhora do bem alienado fiduciariamente, devido a suas características, pois este imóvel na vigência do contrato é propriedade do credor, assim não há a possibilidade de ser penhorado.

Em decisão de 2019 a 4ª turma fixou precedente acerca do assunto, no caso em questão foi analisado a questão da consolidação da propriedade de imóvel que se tratava de bem de família em que foi dado em garantia de forma

voluntária em alienação fiduciária, num contrato de empréstimo com instituição financeira, a proprietária do bem era sócia da empresa beneficiária do mutuo, reiterou o relator, o ministro Luis Felipe Salomão, que apesar de corte entender que não seja possível renunciar a proteção dada pelo instituto do bem de família, não se pode tolerar o emprego arbitrário dessa garantia, afastando o benefício quando este vai de encontro a violação do princípio a boa-fé objetiva.

O ministro alegou que o imóvel foi ofertado de forma voluntária, estando ambas as recorrentes cientes das cláusulas explicitadas no presente contrato e era sabido as repercussões provenientes de um possível inadimplemento

O relator argumentou pela preponderância da autonomia da vontade manifestada por pessoas capazes, afastando a intangibilidade do bem em que parte das recorrentes utilizam como moradia. Em conjunto nesse pensamento a ministra Isabel Gallotti e o ministro Antônio Carlos formaram maioria, este entende que o conceito de penhora na abarca a consolidação por parte do credor fiduciário do imóvel dado em garantia no contrato citado, nas palavras deste "Na alienação fiduciária, a propriedade é transmitida por ato de disposição da vontade, livremente praticado pelo proprietário do bem. Assim também o seria caso o titular do imóvel desejasse transmiti-lo a terceiros, por meio de contrato de compra e venda. A consolidação em favor do credor no negócio fiduciário é consequência ulterior prevista na legislação de regência."(CARLOS, 2023, online)

No que concerne ao argumento citado na peça inicial, o ministro Antônio Carlos afirmou que a lei 8.009/90 não traz a vedação da alienação feita pelo seu proprietário, isso atenta contra a boa-fé objetiva, e que atitudes que demonstrem isto devem ser coibidas.

A turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial dos recorrentes. Ficaram vencidos no julgamento os ministros Marco Buzzi e Raul Araújo, que o acompanhou, ao firmarem a tese da proteção extensiva ao bem de família

JURISPRUDÊNCIA. CONVENIÊNCIA E OPORTUNIDADE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TRANSMISSÃO CONDICIONAL DA PROPRIEDADE. BEM DE FAMÍLIA DADO EM GARANTIA. VALIDADE DA GARANTIA. VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO.

1. Não há falar em omissão ou contradição do acórdão recorrido se as questões pertinentes ao litígio foram solucionadas, ainda que sob entendimento diverso do perfilhado pela parte.

2. O incidente de uniformização de jurisprudência não se confunde com a irresignação recursal, ostentando caráter preventivo. Daí por que o seu processamento depende da análise de conveniência e oportunidade do relator e deve ser requerido antes do julgamento do apelo nobre.

3. A jurisprudência desta Corte reconhece que a proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada.

4. A regra de impenhorabilidade aplica-se às situações de uso regular do direito. O abuso do direito de propriedade, a fraude e a má-fé do proprietário devem ser reprimidos, tornando ineficaz a norma protetiva, que não pode tolerar e premiar a atuação do agente em desconformidade com o ordenamento jurídico.

5. A propriedade fiduciária consiste na transmissão condicional daquele direito, convencionada entre o alienante (fiduciante), que transmite a propriedade, e o adquirente (fiduciário), que dará ao bem a destinação específica, quando implementada na condição ou para o fim de determinado termo.

6. Vencida e não paga, no todo em parte, a dívida e constituído em mora o

fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, consequência ulterior, prevista, inclusive, na legislação de regência.

7. Sendo a alienante pessoa dotada de capacidade civil, que livremente optou por dar seu único imóvel, residencial, em garantia a um contrato de mútuo favorecedor de pessoa diversa, empresa jurídica da qual é única sócia, não se admite a proteção irrestrita do bem de família se esse amparo significar o alijamento da garantia após o inadimplemento do débito, contrariando a ética e a boa-fé, indispensáveis em todas as relações negociais.

8. Recurso especial não provido.

(RECURSO ESPECIAL Nº 1.559.348 - DF (2015/0245983-2, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/06/2019, DJe 05/08/2019)

Em recente decisão, do ano de 2023 o STJ, manteve penhora de bem de família em caso de alienação fiduciária, a 2ª seção do STJ não conheceu de recurso e manteve a penhora de bem de família em alienação fiduciária.

No caso em questão o imóvel servia de residência aos únicos sócios de uma empresa, no qual foi oferecido como garantia real no empréstimo em que a

beneficiária era a pessoa jurídica, não havendo benefício para com a entidade familiar.

A relatoria ficou por conta do ministro Marco Buzzi, que julgou os embargos de divergência favoráveis ao embargante, resultando na não ocorrência da alienação bem, voto divergente teve o ministro Marco Aurélio Bellizze, para não conhecer os presentes embargos, sendo acompanhado por Moura Riberio em sua divergência, posteriormente a pronúncia dos votos o relator pediu vista regimental, no qual alterou seu voto, para que fosse respeitado as recentes decisões anunciadas pelo STJ, observando que inicialmente aplicou entendimento favorável aos embargos opostos a fim de reformar o acórdão e negar provimento a agravo em REsp interposto por instituição financeira, empregando jurisprudência da corte, em que a entidade familiar não encontrando benefício econômico, não há de se afastar sua impenhorabilidade.

Entretanto, em face dos fundamentos da divergência, em que não foi apresentado o alegado dissídio jurisprudencial, e consagrando a jurisprudências afirmadas no STJ, o ministro constatou a imposição de novo entendimento predominante da 2ª seção. Ele mencionou recentes julgados com semelhante característica, no qual são o REsp 1.559.370 e REsp 1.559.348, declarou o eminente relator "nos referidos julgados, o colegiado entendeu que a divergência viabilizadora dos embargos não se revela configurada quando os acórdãos indicados como paradigma tratam da aplicação da garantia hipotecária".(Buzzi, 2023, online)

No episódio em questão o acórdão objeto de impugnação tem como teor a aplicação da alienação fiduciária, asseverou pelo não provimento dos embargos opostos.

Com efeito, ressalvado o entendimento pessoal deste signatário acerca da temática em debate, à luz destes supracitados julgamentos, não há se falar mais em similitude fática e jurídica, porque os acórdãos paradigmas traduzem compreensão jurídica acerca da incidência ou não da proteção do bem de família, quando há pactuação de garantia hipotecária, circunstância que se diferencia dos efeitos da alienação fiduciária em garantia. (BUZZI, 2023, online)

Os ministros Buzzi e Raul Araújo ficaram com seus votos superados nos processos referidos anteriormente, a conclusão adotada pelo colegiado teve divergência do ministro Araújo, que manteve entendimento apresentado nos processos explanados, seguindo convicção adotada pelo relator, que endente pela aplicação igualitária, tanto para a alienação fiduciária, quanto a hipoteca quando se tratar da proteção do bem que garante a entidade familiar aplicando a este a impenhorabilidade.

Não vejo como se possa justificar a distinção entre os institutos da hipoteca e da alienação fiduciária de imóvel para efeito da aplicação da garantia da impenhorabilidade do bem de família, pois essa garantia é instituída pela lei 8.009/90, enquanto a alienação fiduciária não é referida na lei porque não existia. Somente seria instituída em 97, pela lei 9.514. Ambas, tanto alienação fiduciária de imóvel quanto hipoteca, são operações de financiamento imobiliário, e constituem garantia do credor através do imóvel. (ARAUJO, 2023, online)

Ele afirma que na circunstância em que o credor é o titular do crédito, cujo o objetivo seja a construção ou aquisição do próprio imóvel, a proteção dada ao bem de família pode ser retirada, demonstrando ser a única hipótese para que ocorra essa dispensa.

Remetendo ao caso, o ministro, afirmou que, o casal conseguiu empréstimo na instituição financeira com finalidade empresarial não auferindo êxito em seu adimplemento, tanto na primeira e segunda instância, o empréstimo citado foi confirmado não ser em benefício da família, o STJ abandonou o ponto de vista, quanto a possibilidade de se afastar a impenhorabilidade apenas no caso de proveito da entidade familiar.

Teríamos que observar a regra. Qual é a regra? É a impenhorabilidade do bem de família, para que uma família não vá para a rua. Essa família vai para a rua com essa decisão. Eu não posso cancelar, porque, a meu ver, contraria nossos entendimentos salutarres em relação a hipoteca. E não há nenhuma distinção desses institutos para os efeitos que estamos considerando. (ARAUJO, 2023, online)

Assim, votou por conhecer os embargos de divergência, mas ficou vencido no julgamento.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO
AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. BEM

DE FAMÍLIA ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPENHORABILIDADE QUE NÃO SUBSISTE. PREVALÊNCIA DA BOA-FÉ. VEDAÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS INCONTROVERSAS. QUESTÃO CENTRAL DO RECURSO ESPECIAL EMINENTEMENTE JURÍDICA. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO REFORMADO. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Concernente à impenhorabilidade do bem de família, esta Corte Superior já afastou tal garantia no caso em que o devedor fiduciante alienou fiduciariamente o bem de família, o qual sabidamente era de residência familiar, por caracterizar comportamento contraditório. Precedente.

2. Outrossim, em sentido semelhante, em que o bem de família foi oferecido como garantia hipotecária, a Segunda Seção deste Tribunal Superior consignou ser penhorável tal imóvel, "quando os únicos sócios da empresa devedora são os titulares do imóvel hipotecado, sendo ônus dos proprietários a demonstração de que a família não se beneficiou dos valores auferidos" (EA- REsp XXXXX/PR, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 25/4/2018, DJe 7/6/2018).

3. Na hipótese em apreço, o TJMT, modificando a sentença de improcedência, julgou em sentido contrário, ao reconhecer a impenhorabilidade do imóvel ofertado como garantia fiduciária de contrato de mútuo bancário em benefício de pessoa jurídica, mesmo sendo os titulares do bem os únicos sócios da sociedade empresária devedora, razão pela qual foi reformado o acórdão recorrido e restabelecida a sentença.

4. Por fim, enfatiza-se que as circunstâncias fáticas utilizadas como parâmetro para acolher o pleito recursal são incontroversas, sendo eminentemente jurídica a questão em debate, o que rechaça possível incidência da Súmula 7/STJ à espécie, ao revés do que sustentam os agravantes.

5. Agravo interno desprovido.

(Aglnt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1555368 – MT, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/03/2020, DJe 20/3/2020)

A questão da proteção do bem de família no que concerne sua extensão em casos em que este bem é dado em garantia permanece como, visto as decisões proferidas em que há distintos pensamentos, onde essa proteção é estendida, outras em que a manifestação da vontade prevalece.

CONCLUSÃO

A importância do instituto do bem de família como uma garantia que visa proteger a moradia da pessoa ou da família, incluindo o imóvel e seus pertences, contra penhora, com a formação do contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, esse instituto se relaciona diretamente com o mercado de crédito, aprimorando as garantias para torná-las mais eficazes, oferecendo segurança aos credores e, ao mesmo tempo, reduzindo o ônus dos devedores.

No contexto atual, em que as relações comerciais se tornaram mais complexas, novas formas de garantia se fazem necessárias, pois as tradicionais, como a hipoteca e a anticrese, têm limitações. No caso da alienação fiduciária, ganha destaque por oferecer vantagens significativas, como a exclusão do imóvel de eventuais efeitos de insolvência do devedor-fiduciante.

Na situação em que o bem de família é entregue como garantia da dívida através do contrato supracitado, as características inerentes a este, na qual consta que a propriedade enquanto não adimplida a dívida pertence ao credor e as consequências desse não pagamento são a essência do acordo, dado voluntariamente não há que alegar o mesmo em prol da impenhorabilidade dado ao bem.

Em decisão recente acerca do tema, afirmou o STJ que embora a proteção do bem de família seja irrenunciável, a jurisprudência não tolera o uso abusivo desse benefício, afastando-o quando exercido de forma a violar o princípio da boa-fé objetiva. Isso demonstra a complexidade e a necessidade de equilíbrio entre a proteção do bem de família e as garantias nos contratos empresariais. Portanto requer minuciosa análise acerca do instituto do bem de família e sua

relação com as garantias em um contexto jurídico e econômico em constante evolução.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, Caroline. **Aspectos da Alienação Fiduciária**. In: Aspectos da Alienação Fiduciária. [S. l.]: Jusbrasil, 4 ago. 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/aspectos-da-alienacao-fiduciaria/398667189>. Acesso em: 10 set. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 27 mar. 2023.

BRASIL. **Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de Março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. [...]. Brasília, DF, [1990]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm . Acesso em: 28 mar. 2023.

BUENO, Cassio S. **Manual de Direito Processual Civil**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622111. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622111/>. Acesso em: 11 abr. 2023.

CARVALHO, Dimas Messias de. **Direito das famílias**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2020. E-book. ISBN 978655591798. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978655591798/>. Acesso em: 24 jun. 2023.

CHALHUB, Melhim N. **Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530993696. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 28 mar. 2023.

MIGALHAS. (04 de 06 de 2023). **STJ mantém penhora de bem de família em caso de alienação fiduciária**. Acesso em 14 de 10 de 2023, disponível em MIGALHAS: <https://www.migalhas.com.br/quentes/388233/stj-mantem-penhora-de-bem-de-familia-em-caso-de-alienacao-fiduciaria>

DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 04 set. 2023.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso de Direito Civil**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788597027921. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027921/>. Acesso em: 20

mai. 2023.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Manual de direito civil: volume único.** [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624559. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624559/>. Acesso em: 20 mai. 2023.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 6.** [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596106. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596106/>. Acesso em: 06 jun. 2023.

GONÇALVES, Carlos R.; LENZA, Pedro. **Esquematizado - Direito Civil 2 - Contratos em Espécie - Direito das Coisas.** [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622869/>. Acesso em: 07 set. 2023.

GRAMSTRUP, Erik Frederico. **Alienação fiduciária em garantia.** Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Civil. Rogério Donnini, Adriano Ferriani e Erik

Gramstrup (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: **Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017.** Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/471/edicao-1/alienacao-fiduciaria-em-garantia>

GUEDES, Gisela S. da C.; MORAES, Maria Celina Bodin de; MEIRELES, Rose Melo V. **Direito das garantias**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2017. E-book. ISBN 9788547223014. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547223014/>. Acesso em: 05 set. 2023.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas. v.4.** [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628274. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 04 set. 2023.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: famílias. v.5.** [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628250. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628250/>. Acesso em: 06 jun. 2023.

MADALENO, Rolf. **Direito de Família.** [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644872. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644872/>. Acesso em: 28 mar. 2023.

MALUF, Carlos Alberto D.; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas D. **Curso de Direito da Família.** [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2021. E-book. ISBN

9786555598117. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598117/>. Acesso em: 11 jun. 2023.

NANNI, Giovanni E. **COMENTÁRIOS AO CÓDIGO CIVIL: DIREITO PRIVADO CONTEMPORÂNEO**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2021. E-book. ISBN 9786555591934. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555591934/>. Acesso em: 11 jun. 2023.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil. Volume Único**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559646654. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646654/>. Acesso em: 04 set. 2023.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direito de Família. v.V.** [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643417. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643417/>. Acesso em: 06 jun. 2023.

QUEIROZ, Mônica. **Manual de Direito Civil**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559645336. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559645336/>. Acesso em: 06 jun. 2023.

ROCHA, Mauro Antônio. Alienação fiduciária de bem imóvel em garantia. In: ROCHA, Mauro Antônio. **Alienação fiduciária de bem imóvel em garantia**. [S. l.]: Migalhas, 24 abr. 2023. Disponível em:
<https://www.migalhas.com.br/depeso/385234/alienacao-fiduciaria-de-bem-imovel-em-garantia>. Acesso em: 10 set. 2023.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553626270. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626270/>. Acesso em: 12 set. 2023.

STJ: **Impenhorabilidade do bem de família não prevalece em alienação fiduciária**. Acesso em 14 de 10 de 2023, disponível em MIGALHAS:
<https://www.migalhas.com.br/quentes/304721/stj--impenhorabilidade-do-bem-de-familia-nao-prevalece-em-alienacao-fiduciaria>

STJ. (2018). **RECURSO ESPECIAL Nº 1.677.079 - SP (2017/0026538-5)**. RELATOR: *Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva*. DJe: 01/10/2018. Acesso em 13 de 10 de 2023, disponível em [processo.stj.jus.br: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&s_equential=1756857&num_registro=201700265385&data=20181001&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&s_equential=1756857&num_registro=201700265385&data=20181001&formato=PDF)

STJ. **Alienação fiduciária de bem imóvel em garantia**. In: STJ. STJ (org.). Notícias: Impenhorabilidade de bem de família deve prevalecer para imóvel em alienação fiduciária. Brasília: STJ, 11 out. 2018. Disponível em:
<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias->

antigas/2018/2018-10-11_06-53_Impenhorabilidade-de-bem-de-familia-deve-prevaler-para-imovel-em-alienacao-fiduciaria.aspx. Acesso em: 14 out. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643134. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643134/>. Acesso em: 22 ago. 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Contratos. v.3**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559772773. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772773/>. Acesso em: 13 set. 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Família e Sucessões. v.5**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774715. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774715/>. Acesso em: 13 jun. 2023.

WALD, Arnoldo; PAESANI, Ana Elizabeth L. W. Cavalcanti, Liliana M. **Direito civil: direito das coisas**. (Coleção direto ao ponto). [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502159303. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502159303/>. Acesso em: 12 set. 2023.

