

**Pontifícia Universidade Católica de São Paulo**  
**COGEAE – CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO: DIREITO CONTRATUAL**

**Camila Ariana Benedett**

**CONTRATO DE FIANÇA**

*Uma breve abordagem à definição do Título de Capitalização como inovação inserida pela  
Modalidade Caução, cuja aplicabilidade vem sendo nas locações corporativas*

São Paulo, 2015

**Camila Ariana Benedett**

**CONTRATO DE FIANÇA**

Uma breve abordagem à definição do Título de Capitalização como inovação inserida pela Modalidade Caução, cuja aplicabilidade vem sendo nas locações corporativas

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - COGEAE - CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO: DIREITO CONTRATUAL, como requisito parcial à obtenção do grau de especialista em direito.

Orientadora:

Professora Vivien Lys Porto Ferreira da Silva

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

COGEAE

Direito Contratual

São Paulo, 2015

**Camila Ariana Benedett**

**CONTRATO DE FIANÇA**

Uma breve abordagem à definição do Título de Capitalização como inovação inserida pela Modalidade Caução, cuja aplicabilidade vem sendo nas locações corporativas

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - COGEAE - CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO: DIREITO CONTRATUAL, como requisito parcial à obtenção do grau de especialista em direito.

Orientadora:

Professora Vivien Lys Porto Ferreira da Silva

Aprovada em: \_\_/\_\_/\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Professora Vivien Lys Porto Ferreira da Silva

---

---

## **DEDICATÓRIA**

Ao meu marido, Uerley Magalhães Franchi, que sempre me incentivou para a realização dos meus ideais, encorajando-me a enfrentar todos os momentos difíceis da vida.

Com muito carinho, dedico aos meus pais Aerton Claudio Benedett e Marilda Aparecida de Oliveira Benedett, pela compreensão, apoio e contribuição para minha formação acadêmica.

## **AGRADECIMENTOS**

### **A Deus**

Pela dádiva da vida, e por ter me abençoado com a minha fé nos momentos mais difíceis.

### **Aos meus Pais**

Em especial minha mãe que hoje se encontra com Deus, mas sempre me incentivou na continuação dos meus estudos, sendo ela junto com meu pai verdadeiros amigos, companheiros e confidentes, que hoje sorriem orgulhosos ou choram emocionados, que muitas vezes, na tentativa de acertar, cometeram falhas, mas que inúmeras vezes foram vitoriosos, que se doaram inteiros e renunciaram aos seus sonhos, para que, muitas vezes, eu pudesse realizar o meu sonho. A vocês que compartilharam o meu ideal e os alimentaram, incentivando a prosseguir na jornada, mostrando que o nosso caminho deveria ser seguido sem medo, fossem quais fossem os obstáculos. Minha eterna gratidão vai além de meus sentimentos, pois a vocês foi cumprido o dom divino. O dom de ser Pai, o dom de ser Mãe.

### **À professora, Vivien Lys Porto Ferreira da Silva.**

Que dedicou seu tempo para me orientar na elaboração deste trabalho, recebendo-me durante o seu dia de trabalho exausto e cansativo, colaboando desta forma, sem dúvida, com a minha formação, meu carinho e meu agradecimento. O seu olhar crítico e construtivo me ajudou a superar os desafios desta monografia, serei eternamente grata.

## **A todos**

Que ouviram os meus desabafos; que presenciaram e respeitaram o meu silêncio; que partilharam este longo período, de páginas, de livros e cadernos; que tantas vezes machucamos; que fez meu mundo um mundo melhor; que me acompanharam, choraram, riram, sentiram, participaram, aconselharam, dividiram; as suas companhias, os seus sorrisos, as suas palavras e mesmo as ausências foram expressões de amor profundo. As alegrias de hoje também são suas, pois seus amores, estímulos e carinhos foram armas para essa minha vitória.

## **RESUMO**

O presente trabalho tem por finalidade estudar o instituto da fiança locatícia. Aludido instituto refere-se a uma modalidade de garantia locatícia, prevista no Código Civil e na Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991.

O instituto da fiança será analisado através da legislação retro mencionada, bem como através da legislação atual, ressaltando o papel do fiador no contrato de locação de imóvel e examinando as suas características, além das obrigações e direitos assumidos pelo fiador.

Aqui serão analisadas as modalidades de garantias locatícias de forma sucinta, com o fim de se ter uma visão geral das mesmas, inclusive a modalidade caução, classificada como título de capitalização, matéria nova para muitos, e, de forma mais aprofundada o instituto da fiança, que é uma das garantias locatícias muito utilizada para minimizar o adimplemento dos contratos de locação, como veremos mais à frente.

Palavras-Chave: Fiança, garantias locatícias, impenhorabilidade, bem de família e lei de locação.

## ABSTRACT

The aim of this work is to study the lessor bail institute. The aforementioned institute refers to a type of lessor's guarantee, provided in the Civil Code and the Law 8245 of October 18, 1991.

The lessor bail institute will be analyzed through the previously mentioned legislation, as well as by current legislation, highlighting the guarantor's role in property lease and examining their characteristics, in addition to the rights and obligations assumed by the guarantor.

Here, the terms of lease guarantees will be analyzed succinctly, in order to get an overview of them, including the guarantee mode classified as capitalization title, a new subject for many, and, further in the lessor bail institute, which is one of lease guarantees widely used to minimize the due performance of the lease agreements, as we shall see later.

**Keywords:** lessor bail, lease guarantees, unseizability, family estate and rental law

## SUMÁRIO

<b>ABSTRACT .....</b>	<b>8</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>1. DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS.....</b>	<b>14</b>
1.1. Caução.....	15
1.1.1. Título de Capitalização.....	16
1.2. Seguro Fiança.....	17
1.3. Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo de Investimento.....	18
<b>2. CONCEITO DE FIANÇA .....</b>	<b>19</b>
<b>3. CARACTERÍSTICA DA FIANÇA .....</b>	<b>23</b>
<b>4. MODALIDADES DA FIANÇA .....</b>	<b>26</b>
4.1. Diferença entre a Fiança e o Aval .....	27
<b>5. EFEITOS DA FIANÇA .....</b>	<b>28</b>
<b>6. PRORROGAÇÃO DA FIANÇA .....</b>	<b>34</b>
<b>7. PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA .....</b>	<b>38</b>
<b>8. EXTINÇÃO DA FIANÇA.....</b>	<b>43</b>
<b>9.ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS À LEI 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1.991.....</b>	<b>48</b>
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>52</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>54</b>
Legislações:.....	54
Doutrinas:.....	54
Sites:.....	56
Outros meios: .....	56



## INTRODUÇÃO

O instituto da fiança decorre, dentre outros, do contrato de locação. O papel social da locação incide em suprir a deficiência da falta de moradia, proporcionando este direito aos impossibilitados de adquirir a casa própria.

Assim, o contrato de locação exterioriza a relação social prevista por manifestação da vontade das partes. Através dele as partes (locador e o locatário) visam alcançar a satisfação de seus interesses.

Desta relação surge a figura da fiança, que serve de garantia para o locador, uma vez que o fiador passa a ser o responsável solidário, por todas as obrigações assumidas pelo locatário, caso este não as cumpra.

Muito embora a lei apresente diversas modalidades de garantia, e a cada dia vem-se renovando, como é o caso do título de capitalização, como garantia, aplicada à modalidade de Caução, a fiança permite que o locador se sinta um pouco mais seguro em relação ao cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário, isto por que, especificamente, quanto ao título de capitalização, vem-se aplicando em geral, em locações corporativas, ou seja, de grande vutuo.

As garantias locatícias, dentre elas a fiança, existem para proteger o locador, garantindo o cumprimento da obrigação principal.

Entretanto, vale observar que as garantias minimizam os riscos de prejuízos ao locador, mas não os eliminam completamente.

Contudo, mesmo correndo risco, o locador não pode exigir do locatário, dupla garantia para assegurar a locação de um único contrato, sob pena de nulidade do mesmo.

A previsão legal de proibir a dupla garantia, demonstra a preocupação do legislador em evitar que o locatário seja prejudicado com exigências excessivas em relação a garantia, o que poderia prejudicar a contratação da locação para sua moradia.

A fiança é uma forma de garantia do contrato de locação. É um dos instrumentos que avaliza o cumprimento do contrato de locação e serve para resguardar o locador caso haja inadimplemento das obrigações, por parte do locatário.

A fiança está prevista no Código Civil e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as regras das locações de imóveis e dos procedimentos a elas conexos.

Assim, o contrato de fiança é o contrato pelo qual uma pessoa, no caso o fiador, garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor principal, que no caso é o locatário, se porventura este não a cumprir (art. 818 do Código Civil).

O fiador é o garantidor do contrato de locação, assumindo desta forma, a posição de garantidor da dívida contraída pelo locatário em face do locador, se acaso o locatário não apresentar condições de pagá-la.

A fiança é uma garantia pessoal, que se baseia na confiança depositada no fiador. Essa confiança tem por base o patrimônio do fiador apresentado ao locador anteriormente a contratação da fiança.

A fiança passar a existir quando um terceiro, possuidor de patrimônio real, se dispõe a assumir a responsabilidade de quitar a dívida, do locador, caso ela venha a existir e o devedor não possua condições de saldá-la.

Uma vez prestada a fiança, o fiador torna-se o principal responsável pelo cumprimento do contrato.

Desta forma, o fiador deverá ser cientificado dos processos judiciais de que, eventualmente, em razão da existência da locação, venha a ser parte o locatário cujo seja ele o

fiador, devendo ser cientificado, até mesmo nas ações de despejo por falta de pagamento e nas ações para retomada do imóvel, objeto do contrato de fiança.

É importante frisar, no entanto, que o fiador terá, obrigatoriamente, que anuir os aditivos ao contrato de locação que eventualmente venham a ser firmados. Caso contrário, ou seja, se não houver a anuência do fiador, nos aditivos ao contrato de locação firmado entre locador e locatário, o mesmo não poderá ser responsabilizado pelas novas condições contratuais pactuadas nos mencionados aditivos, inclusive, dentre outras coisas, não responderá pela majoração de aluguel.

## 1. DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS

Preliminarmente, para um bom entendimento do tema que iremos estudar neste trabalho, necessário se faz entender o que é uma garantia locatícia. Por isso, neste capítulo, estudaremos as garantias locatícias, ainda que brevemente.

A função das garantias locatícias tem como principal objetivo reduzir os prejuízos provenientes de possível inadimplência, provenientes do contrato de locação.

Por esta razão a lei nos permite a utilização das garantias locatícias, trazendo desta forma um certo alívio do locador.

De outro lado, não existe contrato que não traga algum risco. Assim, temos que nenhuma garantia locatícia é absoluta.

A Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, para impedir abusos, impõe limites na contratação das garantias locatícias, não permitindo a apresentação de mais uma garantia locatícia, em um único contrato de locação.

Contudo, o entendimento doutrinário é no sentido de que se for contratada a dupla garantia, deve-se crer que a primeira será válida e a segunda se tornará nula. Na hipótese, de serem contratadas garantias simultâneas, o entendimento é que deve prevalecer a garantia que trazer menos prejuízo para a parte mais fraca da relação contratual. Na maioria das vezes o locatário é considerado a parte mais fraca, aplicando-se assim o princípio da função social do contrato.

O artigo 37 da mencionada lei, define o rol das garantias locatícias que podem ser exigidas pelo locador. Vejamos:

Artigo 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Neste capítulo apreciaremos a caução, o seguro fiança e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, já que a fiança é o principal objeto deste estudo e será explorada nos próximos capítulos.

### **1.1. Caução**

Trata-se de uma modalidade de garantia real. Essa garantia pode recair sobre bens móveis ou imóveis.

Consiste em valor depositado como garantia de cumprimento de obrigação ou indenização de possível dano. Pode ser real ou fidejussória. Real, quando dada em garantia coisa móvel ou imóvel, e fidejussória, quando a garantia dada é pessoal.

A caução se assemelha ao penhor, quando é feita com bens móveis e com a hipoteca, na hipótese do bem ser imóvel.

Contudo, vale frisar que o bem móvel ou imóvel ofertado ao locador a título de caução, não pode ser incorporado no patrimônio do locador. Eles deverão ser levados a praça ou a leilão para que o crédito seja satisfeito, no "quantum" necessário, visto que o locador deverá respeitar as especificidades previstas em lei para o recebimento do crédito.

Na caução em dinheiro, que não pode exceder ao valor equivalente a três meses de aluguel e deve ser depositada em uma conta poupança, não há necessidade de hasta pública ou leilão.

### 1.1.1. Título de Capitalização

A modalidade acima abordada, qual seja, a caução, modalidade de garantia real, pode recair em bens móveis e imóveis, assunto este elencado como novidade da lei por Sylvio Capanema de Souza<sup>1</sup>, uma vez que permite, inclusive, que a garantia recaia sobre título de crédito, também conhecido como “penhor de direito”, previsto no artigo 1451 e seguintes do Código Civil:

*Art. 1.451. Podem ser objeto de penhor direitos, suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis.*

Diante deste conceito, bem novo para a grande maioria, muitas negociações de locação vem adotando, vem adotando a subscrição pelo locatário, de um título de capitalização, cujas regras, são ditadas por Seguradoras que oferecem tal modalidade, entretanto, estas negociações, envolvem um aluguel mais alto, e por esta razão, muito utilizado em locações corporativas<sup>2</sup>, “*envolvendo empresas de grande porte ou conglomerados econômicos*”.

O título de capitalização, refere-se a um bem móvel e por esta razão, não há que se falar em impedimento em sua utilização como uma garantia locatícia, inclusive, por se tratar uma espécie da modalidade supra, qual seja, caução.

O título de capitalização poderá ser solicitado por qualquer pessoa, seja ela física ou jurídica, desde que devidamente convencionado entre as partes contratantes.

Como forma de comercialização deste produto, as seguradoras oferecem aos locatários alguns benefícios, tais como, por exemplo: o direito de o locatário levantar o valor do título, acrescido da correção monetária e dos juros, desde que a locação seja extinta, e as obrigações estejam quites; e, durante a vigência do contrato, o locatário participará de diversos sorteios mensais.

---

<sup>1</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de, A Lei do Inquilinato Comentada. 9ª edição, Ed; Forense, 2014. p. 165.

<sup>2</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de, A Lei do Inquilinato Comentada. 9ª edição, Ed; Forense, 2014. p. 166.

Mas não para por aí, uma vez que o título de capitalização oferece, também ao locador, vantagens para o caso de aprovar tal opção de garantia, por exemplo, se o locatário ficar inadimplente junto ao locador, poderá este último levantar o valor até o limite do crédito pendente, nos termos estabelecidos no próprio título, o que dependerá da seguradora contratada, ou mediante autorização judicial.

Para Sylvio Capanema, como já anteriormente dito, por se tratar de uma novidade no campo da locação, não de existir perplexidades, que obrigue algumas mudanças de rotina e de comportamentos por parte dos locadores e administradores de imóveis, entretanto, é vale ressaltar que até o momento, não existem decisões judiciais que apresentem confrontações à Lei do Inquilinato, e que impeçam a utilização do título de capitalização como garantia.

## **1.2. Seguro Fiança**

O seguro fiança garante ao locador, conforme o artigo 41 da Lei de Locação, o recebimento dos aluguéis e demais despesas, tais como IPTU, despesas condominiais, despesas de água, de energia, multas contratuais, etc, caso o locador deixe de pagá-los.

Neste caso, quem garante a locação não é um fiador pessoa física, mas uma empresa prestadora deste serviço, qual seja, a Companhia de Seguros.

O seguro fiança deve ser renovado anualmente, caso o contrato de locação seja firmado por período superior a um ano.

Contudo, este instituto não é muito utilizado como garantia locatícia, tendo em vista que o seu custo é muito alto.

### **1.3. Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo de Investimento**

A cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, ou de título de capitalização, são as aplicações financeiras que são dadas como garantia ao locador na assinatura do contrato de locação.

Caso o locatário se torne inadimplente, o locador poderá tomar posse dos mesmos.

## 2. CONCEITO DE FIANÇA

Fiança é uma garantia fidejussória, ou seja, é uma garantia de natureza pessoal. A fiança se dá quando o indivíduo se compromete a suportar a dívida do devedor principal, caso este não o faça.

O Código Civil Espanhol define a fiança no art. 1.822: "*Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por um tercero, en el caso de no hacerlo éste*"<sup>3</sup>.

O mesmo autor transcreve uma de sentença onde traz o conceito de fiança:

*"La palabra "fianza" se usa a veces em al sentido amplio de garantia real o personal de cualquier classe; pero, como há puntualizado la sentencia de 26 mayo de 1.950 (Aranzadi, núm. 744) "em sentido técnico y estricto es fianza la garantia personal que se constituye comprometiéndose um tercero a cumplir la obligación, caso de no hacerlo el deudor principal". (Ob. cit. pág. 560).*

Neste sentido ainda temos o seguinte conceito<sup>4</sup>:

*"La fianza es una garantia personal acessória em virtude de la cual una o más personas responden de la una obligación, comprometiéndose para com el acreedor a cumplirla em todo o em parte, se el deudor principal no la cumple".*

Do mesmo autor, referindo-se ao conceito de fiança<sup>5</sup>:

*"Preferimos esta definición a la contenida em el art. 2.361 do Código Civil que califica a la fianza simplemente de "obligación acessória" expresión vaga que no da Idea exacta de su naturaleza, cual es la de constituir una*

---

<sup>3</sup> BRUSTAU, Compêndio de Derecho Civil, 1.981 p. 561

<sup>4</sup> VIVES, Garantias Civiles, 1.986 p. 357

<sup>5</sup> Ob. cit. p. 357

*espécie de caución o garantia y la de ser personal, esto es, la de obligar al fiador em todos sus bienes al pago de la garantia, em caso de que el principalmente obligado no cumpla".*

Para Guilarte<sup>6</sup>, fiança apresenta o seguinte conceito:

*“La fianza es una garantia de la obligación ajena, mediante la cual se trata de assegurar la satisfacción del interés perseguido por el acreedor de la obligación principal al constituirse ésta.”*

Assim, diante do acima exposto, para Messineo<sup>7</sup>, a fiança reforça objetivamente a segurança do credor em dois sentidos: *“primeiro, porque mediante la obligación del garante, cuya causa es distinta a la de la principal, la probabilidade de satisfacción del interés del acreedor se acricienta al existir dos vínculos obligatorios (puesto que el garantizado se mantiene sin alteración), cuya finalidad es solventar el mismo interés; segundo, porque a través de la obligación accesoria de garantía el patrimonio deudor de la misma queda sometido a la eventual ejecución del acreedor se el titular no cumple aquella.”*

Trata-se de uma modalidade de garantia pela qual se pretende proteger o interesse do credor e não o do afiançado, que, por sua vez, não pode opor-se a contratação da mesma.

Segundo o artigo 818 do Código Civil:

*Art. 818. Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra.*

As partes no contrato de fiança são o credor do afiançado e o fiador. É certo que o afiançado não tem participação obrigatória no contrato, conforme previsto no artigo 820 do Código Civil.

*Art. 820. Pode-se estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade.*

---

<sup>6</sup> Guilarte, en *Comentários al Código civil y compilaciones farales, dirigido por Manuel Albadalejo*, tomo XXIII, pág. 4.

<sup>7</sup> Messineo, *Manuale di Diritto civile e commerciale*, tomo II, vol. 2.º, Milano, 1953, págs. 134 y ss.

Contudo, o afiançado não tem o poder de impedir a contratação da fiança. Mas isso não significa que ele não deva ficar ciente da contratação da garantia, uma vez que tal comunicação é derivada do princípio da boa-fé objetiva.

As dívidas a serem garantidas pela fiança podem ser atuais ou futuras, conforme previsão do artigo 821 do Código Civil. Porém, o fiador só poderá ser demandado de uma obrigação futura, depois que a mesma se tornar certa e líquida em relação ao devedor. Enquanto a dívida não for líquida e certa, não poderá ser cobrada.

*Art. 821. As dívidas futuras podem ser objeto de fiança; mas o fiador, neste caso, não será demandado senão depois que se fizer certa e líquida a obrigação principal do devedor.*

A fiança, ainda, pode ser dada como uma garantia parcial ou total.

Pode também, ser em valor inferior ao valor da obrigação principal, mas não pode ser superior ao valor do débito principal. Caso ela exceda o valor da dívida, ou seja mais onerosa que a mesma, será reduzida ao limite da obrigação afiançada, nos termos do artigo 823 do Código Civil, conforme segue:

*Art. 823. A fiança pode ser de valor inferior ao da obrigação principal e contraída em condições menos onerosas, e, quando exceder o valor da dívida, ou for mais onerosa que ela, não valerá senão até ao limite da obrigação afiançada.*

Na assinatura do contrato de fiança, caso não seja a mesma limitada, ela garantirá a dívida principal, incluindo os juros, a multa, a cláusula penal, as despesas judiciais desde a citação do fiador, entre outras, conforme determina o artigo 822 do Código Civil. Como se pode ver, a fiança pode ser contratada de forma limitada. Observemos:

*Art. 822. Não sendo limitada, a fiança compreenderá todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do fiador.*

O fiador, para contratar a fiança, necessariamente, precisa ser uma pessoa idônea, moral e financeiramente, uma vez que o contrato deve ser firmado baseando-se no princípio da boa-fé. Ou seja, o locador, quando contrata a fiança, acredita que o fiador seja uma pessoa que possua condições de liquidar a dívida do locatário, caso seja necessário.

Neste passo, é um direito do credor resignar o fiador que não se mostrar idôneo, como já foi dito, moral e financeiramente.

O credor também pode recusar um fiador que não tiver domicílio no município onde a fiança está sendo prestada, ou mesmo se ele não houver bens que garantam a obrigação principal (artigo 825 do Código Civil).

Art. 825. Quando alguém houver de oferecer fiador, o credor não pode ser obrigado a aceitá-lo se não for pessoa idônea, domiciliada no município onde tenha de prestar a fiança, e não possua bens suficientes para cumprir a obrigação.

Em se tornando o fiador insolvente ou incapaz, pode o credor exigir do locatário, a sua substituição por outro que seja idôneo e apresente bens suficientes, conforme determina o artigo 826 do Código Civil. Vejamos:

Art. 826. Se o fiador se tornar insolvente ou incapaz, poderá o credor exigir que seja substituído.

Para Georges Ripert e Jean Boulanger<sup>8</sup> a prática da fiança era usual em sociedades antigas por duas razões: a) a falta de bens a serem oferecidos em garantia pelo devedor; b) a forte solidariedade existente no âmbito da família e das amizades, o que significa dizer que o passado muito se assemelhava ao presente. Entretanto, principalmente quando o negócio a contrair for de maior proporção, assim também será a dificuldade em localizar alguma pessoa disponível para assumir as responsabilidades de um fiador, foi aí que surgiu no mercado as garantias que abrangem instituições bancárias.

---

<sup>8</sup> BOULANGER, Jean; RIPERT, Georges. Tratado de Derecho Civil: Según El Tratado de Planiol. Buenos Aires: La Ley, 2002, tomo V, p. 557.

### 3. CARACTERÍSTICA DA FIANÇA

O contrato de fiança é um contrato típico e nominado, uma vez que se encontra definido no Código Civil.

O contrato de fiança deve ser, obrigatoriamente, firmado na forma escrita, conforme preceitua o artigo 819 do Código Civil. Não se admite que a fiança seja prestada na forma verbal.

Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.

Não há exigência de solenidade para assinatura do contrato de fiança. Dessa forma ela pode ser firmado entre o locador e o fiador através de instrumento público ou de instrumento particular.

Tendo em vista o já mencionado artigo 819 do Código Civil, tem-se que o contrato de fiança não admite a interpretação extensiva.

Desta forma, em caso de existir alguma ambigüidade em relação ao contrato de locação, deve-se interpretar a dúvida de forma favorável ao fiador, por ser ele, em regra, a parte mais vulnerável na relação contratual, pois há presunção da sua boa-fé.

O contrato de fiança é um contrato unilateral, gratuito, acessório, definitivo e personalíssimo.

Ele é unilateral, pois se faz entre o fiador e o credor, e não depende do consentimento do devedor da obrigação principal. A obrigação é imposta apenas para o fiador.

Entretanto, existem os que defendem sua bilateralidade, no sentido de haver um dever de diligência pelo credor, que seria obrigado a ter o cumprimento do contrato pelo

devedor principal. Porém referido dever não é uma obrigação, mas sim uma condição para o exercício do direito do credor contra o fiador e, assim, vê-se que se trata de um contrato unilateral.

Já alguns doutrinadores entendem, baseados no pressuposto de que o contrato se efetua entre o fiador e o devedor, que o contrato de fiança seria um contrato bilateral imperfeito, pois com o pagamento da dívida pelo fiador, este fica sub-rogado no direito credor em receber o valor pago.

Contudo, a opinião destes doutrinadores não se sustenta, pois é certo que com o pagamento da dívida pelo fiador, o contrato de fiança se extingue.

No contrato de fiança não há interposição de nenhuma contraprestação, portanto, a priori, trata-se de um instituto gratuito, pois o fiador ao se obrigar perante o credor, o faz baseado na confiança, na lealdade e na honestidade do afiançado em relação ao cumprimento de suas obrigações.

O fiador assume a responsabilidade subsidiária de pagar a dívida do devedor, sem receber qualquer vantagem.

Todavia, a estipulação de benefícios pecuniários, em prol do fiador, que compensem os riscos por ele assumidos, não é proibida.

Atualmente, até existem empresas especializadas em prestar fiança mediante o recebimento de uma remuneração. É o que ocorre, por exemplo, com o seguro fiança.

O contrato de fiança tem característica acessória. A acessoriedade do contrato de fiança decorre do fato de que o mesmo sempre é firmado em virtude da existência de outro contrato, o qual cria uma obrigação principal, que é garantida pelo contrato de fiança.

Neste contexto, geralmente, o fiador sempre responde subsidiariamente, ou seja, somente responderá quando o devedor principal se tornar insolvente. Entretanto, nesta hipótese, se o fiador vier a cumprir a obrigação que garante, terá a possibilidade de ajuizar uma ação contra o devedor principal, para reaver o montante pago. Tal ação tem o nome de ação de regresso.

O contrato de fiança é um contrato definitivo, mesmo só produzindo efeitos se descumprida a obrigação principal do contrato. Não se faz um pré-contrato de fiança. Portanto, não é um contrato preliminar.

O contrato de fiança é personalíssimo em relação ao fiador. Em face disso, como já foi dito, o credor pode recusar o fiador apresentado, quando não julgá-lo idôneo, quando não tiver domicílio no local da execução do contrato, ou quando não possuir bens suficientes para garantir a obrigação, conforme determina o artigo 825 do Código Civil.

Contudo, embora seja um contrato personalíssimo, suas obrigações se transmitem com a morte, até o limite da herança e desde que a fiança tenha sido contratada antes da abertura da sucessão.

O contrato de fiança pode ser celebrado na modalidade paritária ou na modalidade de adesão.

Na modalidade paritária as partes contratam em condições iguais de negociação, estabelecendo livremente as cláusulas contratuais, da forma que julgarem mais convenientes.

Já na modalidade de adesão, as cláusulas contratuais são impostas por uma parte à outra, não sendo admitidas quaisquer alterações nas mesmas, devendo uma parte aderir ao contrato imposto pela outra parte.

Em relação à função econômica do contrato de fiança, sua classificação é de contrato de prevenção de riscos, uma vez que existe a assunção de riscos por parte do fiador, com a possibilidade de dano eventual e futuro, caso haja inadimplemento por parte do devedor da obrigação principal.

Trata-se de um contrato aleatório, pois não há como se saber quando e, se, o fiador virá a ser obrigado pela dívida. Também é um contrato de execução futura, uma vez que só será executado, caso o devedor deixe de cumprir a sua obrigação e o fiador, seja obrigado a cumpri-la.

#### 4. MODALIDADES DA FIANÇA

Primeiramente, se faz necessário esclarecer a diferença entre a fiança civil e a fiança criminal.

Na fiança civil, existe uma relação jurídica contratual, constituída entre o credor de uma obrigação e um garantidor da mesma obrigação, que garantirá a referida dívida, com seu patrimônio pessoal, na hipótese de eventual descumprimento da obrigação pelo real devedor.

A fiança criminal garante o direito à liberdade do acusado criminalmente, permitindo mediante o cumprimento de determinadas obrigações, manter a sua liberdade até o trânsito em julgado da sentença.

A fiança civil pode ser classificada em judicial, legal ou convencional.

A fiança judicial é a decorrente de uma exigência processual, ordenada pelo juiz para garantir uma decisão judicial, sendo ela prestada pelo próprio devedor, como, por exemplo, a caução.

A fiança legal, como seu próprio nome diz, deriva de previsão legal específica.

Não é fruto específico do interesse e da manifestação da vontade das partes envolvidas. Ela está prevista nos artigos 260, II e 495 do Código Civil.

E por fim, a fiança convencional, que é proveniente espontaneamente da vontade do credor e do fiador, mesmo sem a anuência do devedor afiançado. Está é a modalidade de fiança estudada neste trabalho.

#### **4.1. Diferença entre a Fiança e o Aval**

Na prática, a fiança e o aval são muitas vezes confundidos. Por isso, é relevante que sejam diferenciados.

Como já foi visto a fiança é uma garantia pessoal. Trata-se de um contrato acessório, portanto, nulo o contrato principal, nulo será, também, o contrato de fiança.

O aval é uma garantia utilizada em título de crédito. O aval tem existência autônoma. Portanto, mesmo sendo nulo o título de crédito, o aval outorgado permanecerá.

Na fiança, a responsabilidade do fiador só aparecerá se houver inadimplência por parte do devedor principal.

No aval existe uma obrigação nova, autônoma e distinta entre o avalista e o credor, sendo que sua exigibilidade não depende a inadimplência do avalizado.

O aval não em caráter personalíssimo.

Desta forma, não é aconselhável que se utilize as regras da fiança para o aval.

## 5. EFEITOS DA FIANÇA

O contrato de fiança produz efeitos para as partes contratantes (credor e fiador) e para o devedor afiançado, produzindo desta forma relações entre o credor e o fiador e entre o afiançado e o fiador.

Nas relações entre o credor e o fiador, existem algumas exceções que são concedidas ao fiador. São os benefícios.

Os benefícios se dividem em benefício de ordem, ou excussão e benefício de divisão.

Tendo em vista o contrato de fiança ser um contrato acessório, o fiador é um sujeito passivo de segundo grau, um garantidor da obrigação principal, ou seja, a obrigação do fiador é subsidiária.

Nesta esteira, no caso do devedor principal se tornar inadimplente, seus bens tem preferência em serem demandados, uma vez que ele é o principal pagador e foi ele quem deu origem a dívida.

Caso os bens do devedor principal não sejam encontrados, ou se encontrados, não sejam suficientes para garantir a dívida, ai sim, serão executados os bens do fiador.

Contudo, faculta-se ao credor executar o fiador diretamente. Este é o chamado benefício da ordem.

Entretanto o fiador poderá demandar, futuramente, o devedor para haver a importância que desembolsou.

O benefício da ordem deve ser invocado pelo fiador, tempestivamente, na contestação, na forma do artigo 827 do Código Civil, na ação que ele responde, em preliminar de mérito, devendo o mesmo nomear quantos bens (localizados no município onde corre a ação) do devedor, bastarem para garantir a dívida e que se encontrarem livres e desimpedidos. Trata-se de uma prerrogativa que consiste em um meio de defesa do patrimônio do fiador.

*Art. 827. O fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide, que sejam primeiro executados os bens do devedor.*

O benefício da ordem é um direito que o fiador possui de somente responder pelo débito depois que o devedor principal tiver sido acionado e não adimplir a dívida.

Apesar disso, nem sempre o benefício da ordem pode ser invocado. De acordo com o artigo 828 do Código Civil, o fiador não aproveita este benefício quando:

*Art. 828. Não aproveita este benefício ao fiador:*

*I - se ele o renunciou expressamente;*

*II - se se obrigou como principal pagador, ou devedor solidário;*

*III - se o devedor for insolvente, ou falido.*

Para que o benefício da ordem seja renunciado pelo fiador ele deverá fazê-lo de forma expressa, por se tratar de uma declaração de vontade abdicativa de um direito.

Com a renúncia do benefício da ordem pelo fiador, o devedor deixará de ser o principal pagador do débito, não sendo mais executados os bens do devedor primeiramente, mas sim diretamente os bens do fiador.

Quando o fiador se obriga como principal pagador, ou quando se vincula solidariamente com o pagador, também há uma renúncia ao benefício da ordem, pois não será necessário que se execute, primeiro, os bens do devedor, antes que sejam executados os bens do devedor.

No caso do fiador não ter renunciado o benefício da ordem, mas sendo o devedor insolvente ou falido, o fiador não aproveitará, da mesma forma o benefício da ordem, pois neste caso o devedor não possui bens livres e desembaraçados para solver a dívida.

Contudo, Flávio Tartuce<sup>9</sup> entende que em relação ao benefício da ordem a “...renúncia não valerá se o contrato de fiança for de adesão, por força da aplicação direta do festejado art. 424 do CC. Assim, foi aprovado o Enunciado 364 do CJF/STJ, segundo o qual “no contrato de fiança é nula a cláusula de renúncia antecipada ao benefício da ordem quando inserida em contrato de adesão”.

O contrato de fiança pode ser firmado por vários fiadores em conjunto. Trata-se da co-fiança ou fiança conjunta.

Na fiança conjunta, a solidariedade entre os co-fiadores é presumida, uma vez que neste caso o credor poderá executar os bens de qualquer um dos co-fiadores, sem seguir necessariamente a uma ordem, pois, em virtude da existência da solidariedade entre os fiadores, todos eles responderão pela dívida como um todo e não apenas, por uma parte dela.

Assim prevê o artigo 829 do Código Civil:

*Art. 829. A fiança conjuntamente prestada a um só débito por mais de uma pessoa importa o compromisso de solidariedade entre elas, se declaradamente não se reservarem o benefício de divisão.*

*Parágrafo único. Estipulado este benefício, cada fiador responde unicamente pela parte que, em proporção, lhe couber no pagamento.*

Porém, o contrato de fiança pode estipular o benefício da divisão e aí, estando expressamente ajustado o referido benefício no contrato, cada fiador responde somente pela parte proporcional que lhe couber da dívida, ficando claro que a proporcionalidade poderá ser desigual.

---

<sup>9</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil. Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. São Paulo: Editora Método, 2008. 3 v, p. 399.

Desta forma, ficando estabelecido que cada fiador responderá somente por uma parte da dívida, ele não será obrigado a pagar mais do que o ajustado em contrato, havendo assim, uma limitação convencional de responsabilidade dos fiadores.

O benefício da divisão está previsto no artigo 830 do Código Civil:

*Art. 830. Cada fiador pode fixar no contrato a parte da dívida que toma sob sua responsabilidade, caso em que não será por mais obrigado.*

Como se pode ver, o benefício da ordem não se confunde com o benefício da divisão.

O benefício da ordem permite a qualquer dos co-fiadores o direito de apontar, quando demandado, bens livres e desembaraçados do devedor, para serem executados anteriormente aos seus e pode ser utilizado, independentemente do benefício da divisão.

Com o pagamento da dívida pelo fiador, este sub-roga-se nos direitos do credor, passando a ser credor do afiançado.

Neste caso é assegurado ao fiador, como preceituam os artigos 832 e 833 do Código Civil, os seguintes anseios contra o devedor:

- I) demandar o devedor para haver as perdas e danos desembolsados, em razão do contrato de fiança;*
- II) ser indenizado dos prejuízos sofridos acrescidos de juros estabelecidos no contrato e, caso, não tenha sido estipulado os juros, terá direito a ser indenizado aos juros legais de mora.*

Assim estabelecem os artigos 832 e 833 do Código Civil, respectivamente:

*Art. 832. O devedor responde também perante o fiador por todas as perdas e danos que este pagar, e pelos que sofrer em razão da fiança.*

*Art. 833. O fiador tem direito aos juros do desembolso pela taxa estipulada na obrigação principal, e, não havendo taxa convencional, aos juros legais da mora.*

Nos termos do artigo 834 do Código Civil, quando o credor, sem apresentar uma causa justa, não der andamento á ação de execução iniciada em face do devedor, poderá o fiador fazê-lo, em seu lugar. Vejamos:

*Art. 834. Quando o credor, sem justa causa, demorar a execução iniciada contra o devedor, poderá o fiador promover-lhe o andamento.*

Em relação a fiança prestada pelo fiador(a) casado(a), exceção feita para os casados pelo regime da separação absoluta de bens, (artigo 1.647 do Código Civil) para que a mesma seja válida, é necessária que se obtenha a autorização do outro cônjuge.

*Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:*

*I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;*

*II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;*

*III - prestar fiança ou aval;*

*IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.*

*Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.*

A referida autorização é feita através da outorga uxória ou marital, conforme o caso.

No caso do cônjuge se negar a dar a outorga (uxória ou marital), sem apresentar uma causa justa, ou quando for impossível concedê-la, por motivo de doença, por exemplo, poderá o juiz suprir a referida outorga.

Contudo, a falta da outorga (uxória ou marital), quando necessária e não suprida pelo juiz, tornará anulável o ato praticado, podendo o outro cônjuge, ou os seus herdeiros requererem a anulação do ato. O prazo decadencial para requerimento da anulação do ato é de dois anos e deverá ser contado da data da dissolução da sociedade conjugal.

No entanto, a ratificação do ato solenizado, realizado sem a outorga (uxória ou marital), poderá ser feita por meio de instrumento público, ou de instrumento particular.

Existe uma polêmica resultante da falta da outorga (uxória ou marital), no sentido de implicar na invalidade ou na ineficácia de todo o ato celebrado, ou se apenas não surtiria efeitos em face do cônjuge prejudicado, sendo que nesta última hipótese, o credor poderia executar a garantia sobre a meação do fiador ou sobre o seu patrimônio pessoal.

Essa polêmica foi pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça, prevalecendo a corrente no sentido de tornar inválida toda a garantia, ou seja, havendo a ausência da outorga (uxória ou marital) torna-se, totalmente, nulo o contrato de fiança celebrado.

Neste passo, a Súmula 332 do Superior Tribunal de Justiça<sup>10</sup>, de 23 de novembro de 2006, reza que:

*Súmula 332: A anulação de fiança prestada sem outorga uxória implica a ineficácia total da garantia.*

A declaração da nulidade da fiança prestada sem a outorga (uxória ou marital) não pode ser pronunciada pelo juiz, nem a requerimento da parte adversa, sem que a haja manifestação da parte prejudicada.

---

<sup>10</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula 332. 23 de Novembro de 2006.

## 6. PRORROGAÇÃO DA FIANÇA

A fiança pode ser prestada por tempo determinado ou por tempo indeterminado.

Por constituir uma garantia, o contrato de fiança deveria ser um contrato firmado por tempo limitado, devendo seu prazo seguir, obviamente, o prazo do contrato principal, ou seja, o prazo do contrato de locação, já que se trata de um contrato de natureza acessória.

Porém, segundo Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho <sup>11</sup>, “*Nada impede, em nosso sentir, que seja convencionado prazo maior, não estando o fiador, obviamente, obrigado a aceitá-lo.*”

Todavia, caso o contrato de fiança seja firmado por prazo indeterminado, poderá o fiador, exonerar-se (resilir o contrato de fiança, unilateralmente) da obrigação a qualquer tempo, desde que notifique o locador, sendo certo que ainda ficará obrigado, pelo prazo de sessenta dias, contados a partir da notificação. Neste sentido dispõe o art. 835 do Código Civil:

*Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.*

Em se tratando de fiança firmada por tempo determinado, verifica-se que a faculdade do fiador em exonerar-se da fiança, por sua simples vontade, não poderá ser exercida antes do prazo convencionado, sendo que neste caso, o mesmo deverá cumprir o contrato até o prazo final.

---

<sup>11</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil. Contratos*. Tomo II. 4ª ed. Revista e Atualizada. São Paulo: Editora Saraiva, 2008, p. 611.

Contudo, caso o contrato venha a ser prorrogado por prazo indeterminado, conforme determina o inciso X, do artigo 40, da Lei 12.112, de 09 de dezembro de 2009, a exoneração se dará através de notificação ao locador de tal intenção, ficando o fiador obrigado, neste caso, por cento e vinte e dias, após a notificação. Vejamos:

*Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:*

*X - prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.*

Ainda, sendo o contrato de locação firmado com cláusula expressa de que a responsabilidade dos fiadores persistirá até a efetiva entrega das chaves do imóvel, mesmo que o contrato não seja renovado e passe a vigorar por prazo indeterminado, o fiador será responsável pelas obrigações do devedor até a efetiva entrega de chaves, ou até que se exonere da fiança.

Neste sentido, observemos as decisões da Trigésima Terceira<sup>12</sup> e da Vigésima Sétima<sup>13</sup> Câmaras de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, respectivamente.

Em relação ao primeiro julgado, o contrato de locação foi firmado por prazo determinado, com cláusula de que a garantia da fiança se entenderia até a efetiva entrega de chaves, sendo posteriormente prorrogado. Como no caso em tela, não houve a exoneração da fiança por parte dos fiadores, embora o contrato tenha sido prorrogado, entendeu a Distinta Trigésima Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, não dar provimento ao recurso.

---

<sup>12</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. 33ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento 990092801414. Relator SÁ DUARTE. 08/02/2010. Ementa: Fiança – Declaração de exoneração a partir do término do prazo inicial da locação – Exceção de pré-executividade proposta pelos fiadores sustentando a exoneração da fiança por conta da inexistência de prorrogação automática do contato de locação – Não cabimento – Locação prorrogada por tempo indeterminado – cláusula prevendo a subsistência da garantia até a entrega de chaves – Precedente do STJ – Decisão Mantida – Recurso não provido.

<sup>13</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. 27ª Câmara de Direito Privado. Apelação 992051379227 (915630000). Relator EMANUEL OLIVEIRA. 02/02/2010. Ementa: Locação de imóveis – Embargos à Execução – Exoneração de Fiança – Aplicação do artigo 835 do Código Civil. O fiador pode exonerar-se da garantia prestada em contrato de locação prorrogado por tempo indeterminado. Recurso improvido.

No caso do segundo julgado, o contrato de fiança também foi ajustado com cláusula de responsabilidade dos fiadores até a data da entrega de chaves, tendo sido o locador notificado pelo fiador, da exoneração da fiança. Ante a exoneração do fiador, a Ilustre Vigésima Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, negou provimento do recurso interposto pelo locador, que pretendia haver do fiador encargos locatícios posteriores a exoneração da fiança.

Vê-se que ninguém é obrigado a permanecer como fiador no contrato eternamente.

Desta forma, embora o contrato firmado por prazo determinado que, vencido e não renovado, permaneça vigente por tempo indeterminado, poderá o fiador, uma vez notificado o locador da sua exoneração e decorrido o prazo de 120 dias, exonerar-se da fiança, ficando responsável pelas obrigações do locatário, pelo prazo retro referido.

Com relação a renúncia ao direito da exoneração, o entendimento é no sentido de que a referida cláusula seria nula, por se tratar de “norma de ordem pública” e, portanto, irrenunciável.

Necessário se torna, também, estudar a subsistência da fiança quando o contrato for novado, ou seja, se havendo novação do contrato, permanece a obrigação do fiador.

Segundo a Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça<sup>14</sup>, de 02 de Outubro de 1998:

*Súmula 214: O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.*

A principal seqüela da novação é o efeito liberatório. Isto é, em outras palavras, com a novação há a extinção da obrigação primitiva, por meio de outra obrigação, que foi criada para substituí-la.

---

<sup>14</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula 214. 02 de Outubro de 1998.

Geralmente, com a novação, extinguem-se todos os acessórios e as garantias da dívida, caso não seja estipulado o contrário no contrato.

Mais especificamente em relação à fiança, há exigência legal no sentido de que o fiador precisa, necessariamente, consentir com a novação para que permaneça obrigado. Desta forma, se não houver o consentimento do fiador na obrigação novada, o mesmo estará, por conseguinte, liberado da mesma.

Em havendo a liberação do fiador na obrigação novada, a obrigação ficará extinta.

Quanto à transmissibilidade da fiança, o artigo 836 do Código Civil, prevê que a obrigação do fiador passa para os seus herdeiros, ficando porém a responsabilidade do fiador limitada até a data da sua morte, não podendo ultrapassar as forças da herança.

Caso a somatória da dívida ultrapasse o ativo do espólio, os sucessores não responderão pelo saldo devedor sobejado, pois não estão obrigados a responder em vida pela dívida do falecido.

Incumbe aos herdeiros fazer a prova do excesso, salvo se existir inventário que a dispense.

Conclusivamente, pode-se dizer que é permitido ao credor habilitar-se no inventário do fiador para receber o montante da dívida não adimplida pelo devedor principal.

Havendo o pagamento da dívida no inventário, o inventariante poderá, na qualidade de representante do espólio, e em favor dos demais herdeiros, ajuizar ação regressiva para reaver do devedor principal, o numerário pago.

## 7. PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA

No ordenamento jurídico brasileiro, existem duas modalidades de bem de família, quais sejam, o bem de família convencional e o bem de família legal.

Os artigos 1.711 a 1.722 do Código Civil tratam do bem de família convencional. Quanto ao bem de família legal, há previsão na Lei 8.009/90.

Nos termos do artigo 1.711 do Código Civil, os cônjuges, ou a entidade familiar, podem instituir parte de seu patrimônio como bem de família. Contudo, esse montante não pode ultrapassar um terço do patrimônio líquido existente quando da constituição do bem de família.

Assim, reza o caput do artigo 1.711 do Código Civil que:

*Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.*

O imóvel ficará isento de ser executado por dívidas, uma vez que o instituto do bem de família visa a proteção da moradia da família.

Algumas exceções aplicam-se à isenção concedida ao bem de família. Elas estão previstas no artigo 3º da Lei 8.009/90. Vejamos:

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

*I - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;*

*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 de pensão alimentícia;*

*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.*

O inciso um traz à baila a permissão em penhorar o bem de família, em caso de dívida proveniente de créditos trabalhistas da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias.

O inciso dois comenta a concessão da penhora para débitos destinados à construção ou aquisição do próprio imóvel, visando a proteção ao sistema de financiamento da casa própria.

O devedor de pensão alimentícia, também pode ter o seu bem de família penhora, conforme determinação do inciso três.

O inciso quatro, prevê a penhora do bem de família em caso de dívida proveniente de impostos, taxas e contribuições devidas em razão do próprio bem de família.

Se o bem de família for oferecido como garantia em hipoteca, nos termos do inciso V, pode ele ser penhorado.

Se o bem de família tiver sido adquirido com produto de crime ou para a execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens, nos termos do inciso VI, pode o mesmo ser penhorado.

Por fim, temos no inciso VII, o qual determina a penhora do bem de família por obrigação decorrente da fiança prestada em contrato de locação.

O bem de família convencional, é o imóvel que se destina a residência familiar, podendo ele ser rural ou urbano. Sua finalidade é assegurar uma vida digna ao centro familiar.

Os requisitos para a instituição do bem de família convencional são:

I) que o instituidor do bem de família seja proprietário do bem destinado a tal propósito;

II) que o instituidor, quando da instituição, não possua dívidas cujos pagamentos possam ser prejudicados em decorrência da instituição;

III) que a instituição do bem de família seja feita mediante escritura pública, averbada na matrícula do imóvel e publicada na imprensa local, ou na capital do Estado, no caso de não haver imprensa local.

Não se pode instituir bem de família de imóvel que se seja condômino ou usufrutuário. A propriedade deve ser exclusiva.

O instituto do bem de família convencional também é regulado pelo Decreto-lei Federal nº 3.200, de 19 de abril de 1941, que esclareceu algumas situações, tais como:

*I) não há limite de valor para o bem de família, desde que o imóvel seja o destinado a residência dos interessados, por um período superior a dois anos;*

*II) o imóvel designado como bem de família, não participará do inventário, nem será partilhado, no caso da morte de um dos instituidores do bem de família, ou do seu cônjuge, enquanto o outro sobrevivente ou filho menor de idade nele residir;*

*III) somente o juiz, a requerimento do instituidor do bem de família, ou no caso previsto no item retro, a requerimento do interessado, poderá eliminar a cláusula do bem de família, se o imóvel deixar de ser domicílio da família, ou por outro motivo, inteiramente comprovado;*

*IV) quando o imóvel instituído como bem de família for de zona rural, poderão ser inclusos na instituição, a mobília e os utensílios de uso doméstico, gado e instrumentos de trabalho, nomeados discriminadamente na escritura.*

Quanto ao bem de família legal, temos segundo o artigo 1º e seu parágrafo único da Lei 8.009/90, que trata da impenhorabilidade do bem de família:

*Art. 1. 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 proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta Lei.*

*Parágrafo único: A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.*

Como se pode ver, o bem de família legal é o imóvel próprio, que se destina a moradia dos cônjuges ou da entidade familiar, podendo ser rural ou urbano.

Os móveis que o guarnecem também são considerados bem de família, juntamente com ele. Ele é isento de impenhorabilidade por assentamento da legislação.

Com a proteção ao bem de família, o legislador almejou facultar ao chefe de família, a possibilidade de destacar de seu patrimônio, obtido nos bons tempos, um imóvel destinado a residência de sua família, deixando-o fora do alcance de penhoras.

Para que o bem de família seja instituído, também, se fazem necessárias algumas formalidades. Quais sejam: que a instituição seja feita através de escritura pública e levada ao registro de imóveis.

Diante do exposto, vale observar o julgado da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>15</sup>, que negou provimento ao agravo de instrumento movido pelo fiador que alegou que o imóvel penhorado não poderia sê-lo, por ser tratar de bem de família. Contudo, a 8.009/90, é clara em afirma que é passível de penhora do imóvel, se a execução decorrer de fiança concedida em contrato de locação.

Alguns doutrinadores entendem que a penhorabilidade do bem de família fere o princípio da isonomia, por tratar de forma desigual o fiador e o locatário, pois enquanto o bem de família do devedor, que é o locatário, não pode ser penhorado, o bem de família do fiador, que é o devedor subsidiário, pode.

Contudo, o entendimento que prevalece no Superior Tribunal de Justiça, atualmente, é de que o imóvel do fiador, é penhorável.

---

<sup>15</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. 33ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento 990092888757. Relatora CRISTIANO FERREIRA LEITE. 08/02/2010. Ementa: Agravo de instrumento – Execução – Fiador – Penhora – Pretensão à declaração de impenhorabilidade do único bem imóvel que lhe serve de residência – Inadmissibilidade – Em se tratando de fiança outorgada em contrato de locação não há que se falar em proteção outorgada pela Lei 8.009/90 – Fiador não tem legitimidade para apresentar defesa, visando desconstituir a penhora que recaiu sobre fração ideal que não lhe pertence – Agravo improvido.

## 8. EXTINÇÃO DA FIANÇA

Tendo em vista a natureza acessória do contrato de fiança, quando a obrigação principal é cumprida, seja qual for a sua forma, a fiança se torna extinta. Porém existem casos específicos que podem causar a exoneração do fiador e que vamos estudar neste capítulo.

A extinção da fiança ocorre quando a causa da extinção afeta a obrigação fidejussória.

Podem, ainda, ser causas extintivas da fiança, algumas causas anteriores ou posteriores ao contrato, tais como a invalidade, ou a dissolução da obrigação, pela resolução, rescisão ou rescisão, distrato.

A exoneração do fiador ou a novação da obrigação contratual, também são causas de extinção da fiança.

De acordo com o artigo 836 do Código Civil, temos que a morte do fiador gera a extinção da fiança, uma vez que o contrato de fiança é um contrato personalíssimo. Porém, deve-se deixar claro que serão transmitidas aos herdeiros, somente as obrigações não cumpridas enquanto o fiador ainda era vivo até os limites da herança.

Já a responsabilidade pelo cumprimento da obrigação, abrangerá desde o período em que a fiança foi prestada até o dia do falecimento do fiador. Assim, dispõe o artigo 836 do Código Civil:

*Art. 836. A obrigação do fiador passa aos herdeiros; mas a responsabilidade da fiança se limita ao tempo decorrido até a morte do fiador, e não pode ultrapassar as forças da herança.*

O entendimento da doutrina é de que a morte do afiançado, ou seja, do devedor principal, também motiva a extinção da fiança, pois com a sua morte o contrato principal se extinguirá.

Contudo, temos que deixar claro que a morte do credor não extingue o contrato de fiança, pois o fiador tem a obrigação perante os seus sucessores.

O cumprimento da obrigação pode se dar, também, pela dação em pagamento (quando o credor aceita que o devedor de fim a obrigação que existe entre eles pela substituição do objeto da prestação, ou seja, o devedor efetua o pagamento através de outra forma que não era prevista originalmente, mas que mesmo assim extingue a obrigação), pela novação (quando é criada uma obrigação que substitui a obrigação originária) ou pela remissão (perdão).

Nas ocasiões previstas no artigo 838 do Código Civil, também há a exoneração do fiador e, por consequência, a extinção da fiança. Vejamos:

*Art. 838. O fiador, ainda que solidário, ficará desobrigado:*

*I - se, sem consentimento seu, o credor conceder moratória ao devedor;*

*II - se, por fato do credor, for impossível a sub-rogação nos seus direitos e preferências;*

*III - se o credor, em pagamento da dívida, aceitar amigavelmente do devedor objeto diverso do que este era obrigado a lhe dar, ainda que depois venha a perdê-lo por evicção.*

Na hipótese do inciso I acima transcrito, o credor concede prazo para o devedor em mora, adiando o dia do pagamento, não sendo justo que o fiador mantenha-se vinculado além do prazo previsto e contratado, inicialmente.

Neste sentido, vejamos o texto abaixo :

*Fiador que não participa de pacto moratório se livra de execução.*

*A existência de acordo formulado entre locadora e locatário parcelando os aluguéis vencidos que foram cobrados na ação de despejo é suficiente para caracterizar a moratória. Logo, na falta de participação dos fiadores no*

*pacto moratório, descumprido pelo locatário, não podem responder pela execução do acordo. A decisão é da 6ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que acolheu recurso de dois fiadores para restabelecer sentença de primeira instância.*

*No caso, a locadora ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com rescisão e cobrança dos débitos locatícios contra o locatário. Os pedidos foram acolhidos para condenar o locatário a pagar à locadora a importância de mais de R\$ 3 mil, atualizada em julho de 2002.*

*Em garantia ao contrato de locação, os fiadores ofereceram, como caução, imóvel de sua propriedade. Com fundamento no artigo 38, parágrafo 1º, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), a locadora ajuizou ação de execução de título extrajudicial - escritura pública de caução de bem contra os garantidores -, para receber o valor declarado na ação de despejo combinada com cobrança.*

*No curso da demanda, a locadora apresentou um documento no qual firmava acordo com o locatário sobre os valores cobrados na ação, os quais, atualizados, atingiam a quantia de mais de R\$ 5 mil, calculada para o mês de fevereiro de 2003, sendo certo que o locatário pagaria 20 parcelas mensais, atualizáveis e sucessivas - juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M, de R\$ 300 com vencimento a partir de março de 2003. Também nos termos do referido acordo, a caução permaneceria vigente até a quitação efetiva de tais débitos, quando então a execução deveria ser extinta.*

*Descumprido o pacto, a locadora pediu a inclusão no pólo passivo do locatário, em substituição aos fiadores, bem como solicitou a intimação destes. Acolhido os pedidos e procedidas tais alterações, o juiz de direito determinou a penhora do imóvel dado em garantia. Constrito o bem, os fiadores ofereceram Embargos à Execução, que foram julgados procedentes ao entendimento de que o acordo firmado entre locatário e locadora sem anuência dos fiadores caracteriza a moratória, extinguindo a fiança, nos termos do artigo 838, inciso I, do Código Civil de 2002.*

*Inconformada, a locadora recorreu da decisão. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul acolheu parcialmente o recurso por entender que os fiadores não se responder pelos alugueis e encargos contratuais que já se encontravam vencidos na data em que firmado o acordo, pois os fiadores não se exoneram destes pagamentos, já que respondem à obrigação que assumiram em contrato.*

*Os fiadores também recorreram da decisão ao STJ. Sustentaram que não há como exigir as prestações pactuadas no contrato de locação, bem como as obrigações que se originaram da novação, da qual não participaram os fiadores, tanto mais quando reconhecida a ocorrência da moratória pelo Tribunal de origem.*

*O ministro Og Fernandes destacou que é pacífico no STJ o entendimento segundo o qual o parcelamento da dívida, com prorrogação do prazo além do vencimento da obrigação, concedida pelo locador à locatária, sem anuência dos fiadores, caracteriza a moratória a que se refere o artigo 1.503 do Código Civil de 1916. Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

No caso do inciso II, a sub-rogação do fiador torna-se imputável ao próprio credor, de forma que o fiador não poderia mais se valer das mesmas prerrogativas, ainda que o valor devido. Como exemplo, temos o credor que deu ensejo a destruição de um objeto de muito valor do devedor, que havia sido dado em penhor.

Na situação do inciso III, ocorre a dação em pagamento. O credor aceita, em pagamento do devedor, objeto diverso do pactuado originariamente. Como exemplo, temos uma pessoa que deve um determinado valor em dinheiro e oferece em pagamento um automóvel. Caso o credor venha a aceitar o automóvel como pagamento, a fiança se tornará extinta.

Porém, vale ressaltar que, caso o automóvel seja roubado, e o próprio devedor tenha sido enganado, poderá ocorrer a evicção, isto é, um terceiro, que era o real proprietário do automóvel poderá reivindicá-lo em juízo. Neste caso, o automóvel deixará as

mãos do credor e a obrigação do devedor se restabelecerá. Contudo, a fiança não. Ela se permanecera extinta, sem a possibilidade de se restabelecer.

A fiança, ainda, pode ser extinta por meio da revogação. O fiador pode revogar a fiança quando a situação do devedor da obrigação principal agravar-se ao ponto de a mesma ser desaconselhável.

## 9.ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS À LEI 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1.991

Neste capítulo verificaremos as alterações inseridas pela Lei 12.112, de 09 de dezembro de 2009, na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, no que diz respeito à fiança.

A primeira alteração foi feita no artigo 12, que teve o seu parágrafo único, trocado pelos parágrafos primeiro e segundo. A redação original do parágrafo único rezava que, nas hipóteses previstas no referido artigo, a sub-rogação deveria ser comunicada por escrito ao locador, o qual teria o direito de exigir, no prazo de 30 dias, a substituição do fiador, ou o oferecimento de qualquer uma das outras garantias previstas na Lei 8.245/91.

Com a nova redação dada pela Lei 12.112/09, foi acrescentada a obrigação de nos casos previstos nos artigos 11 e 12, o cônjuge ou o companheiro que permanecer no imóvel, deverá comunicar a sub-rogação, por escrito, ao locador e ao fiador.

Vejam os:

*Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub - rogados nos seus direitos e obrigações:*

*I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes no imóvel;*

*II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.*

*Artigo 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.*

*§ 1o. Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a subrogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.*

O parágrafo segundo do mesmo artigo 12, menciona que:

*§ 2º. O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.*

Diante disto temos que, também, nos casos dos artigos 11 e 12, o fiador, após receber a comunicação da sub-rogação, poderá exonerar-se da fiança se notificar o locador no prazo de 30 dias, a contar do recebimento da comunicação do sub-rogado (locatário) e ficará responsável pela fiança pelo período de mais 120 dias. Neste caso, o locador poderá exigir que seja apresentado pelo locatário, um novo fiador, conforme preceitua o artigo 40, inciso IV, da Lei 8.245/91.

O artigo 39 da Lei 8.245/91, também sofreu alterações em sua redação.

Vejamos:

*Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.*

A nova lei (12.112/09) esclarece que, mesmo que se a locação for prorrogada por prazo indeterminado, por força da lei, a garantia se estenderá até a efetiva devolução do imóvel pelo locatário.

Ainda, de acordo com o inciso X, do artigo 40, da Lei 8.245/91, o fiador poderá notificar o locador de sua intenção de desoneração da fiança, no caso de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, caso em que continuará responsável pelos efeitos da fiança durante o prazo de 120 dias.

Nesse caso o locador notificará o locatário para apresentação de nova garantia, no prazo de 30 dias, sob pena de desfazimento da locação, conforme parágrafo único do artigo 40, introduzido pela Lei 12.112/09.

O já mencionado artigo 40 da Lei 8245/91, recebeu a inclusão do inciso X e do parágrafo único, assim descrito:

*Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:*

*X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.*

*Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.*

Assim, o locador poderá exigir um novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos casos lá previstos.

Em relação ao inciso X, temos que o locador poderá exigir novo fiador, se o antigo fiador o notificar de sua intenção de desonerar-se da fiança, caso o contrato passe a vigor por prazo indeterminado.

Quanto ao parágrafo único, se o locatário não apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 dias, contados do recebimento da notificação, a locação poderá ser desfeita.

O artigo 62 também sofreu algumas modificações. O seu inciso II, ganhou nova redação que estabelece:

*Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:*

*II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos.*

Tal alteração permite, também, ao fiador o pagamento do débito para evitar a rescisão do contrato.

Anteriormente pela nova lei, apenas ao locatário era permitido o pagamento.

O prazo para pagamento, agora, é de 15 (quinze) dias contados da citação. Na lei antiga, no prazo da contestação o locatário requeria autorização para emenda da mora e o depósito era efetuado em 15 dias após a intimação do deferimento do pedido.

No que diz respeito à fiança nas ações renovatórias de locação, o inciso V do artigo 71, da Lei 12.112, de 09 de dezembro de 2009, passou a rezar que:

*Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:*

*V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira.*

Como se vê, o locatário deverá instruir a inicial com a comprovação da atual idoneidade financeira do fiador, mesmo que o antigo fiador permaneça garantido o contrato a ser renovado.

## CONCLUSÃO

Uma das questões que normalmente cria várias controvérsias e discussões refere-se à responsabilidade do fiador nos contratos.

Entretanto, há diversas modalidades de garantia que a Lei oferece para compreender uma relação locatícia, entre elas o título de capitalização, tema pouco explorado e conhecido por profissionais que atuam neste mercado de locação, porém vem sendo muito abordado, tendo em vista ser originado de uma modalidade bastante conhecida, inclusive, regrado pela legislação vigente como garantia legal, qual seja, a caução.

Ocorre que, mesmo diante de tantas garantias ofertadas pela legislação, àquela que ainda apresenta uma segurança maior para o locatário da relação, é a fiança, esta por sua vez, garante tanto uma locação pequena, quanto uma locação mais elaborada.

Diferentemente daquela acima apontada como pouco conhecida, que certamente será adotada em contratos de locações corporativas, tendo em vista a vultuosidade da negociação.

Assim, o presente trabalho ocupa-se com este tema, mais especificamente, no que se refere à obrigação do fiador que assume esta posição de forma solidária com o inquilino, até a entrega das chaves, em contratos por prazo determinado, com cláusula prevendo que expirado este prazo a locação passará a ter sua vigência por prazo indeterminado, o que normalmente ocorre.

Assim, diversos fiadores, quando citados judicialmente a pagarem as dívidas de inadimplência de seus afiançados, buscam eximir-se de tal responsabilidade, pleiteando que uma vez terminado o prazo contratual, e não havendo anuência expressa com a prorrogação da avença, a responsabilidade dos mesmos teria cessado desde então.

A lei atual assegura um mecanismo poderoso ao fiador que não queira perpetuar sua responsabilidade até a devolução do imóvel, bastando que ele estabeleça no contrato que a fiança é prestada por prazo determinado, não se admitindo a prorrogação, a qualquer título. Por outro lado, resulta inequívoco da vontade das partes que o seu objetivo é o de garantir o contrato durante todo o seu curso, que só se encerra com a devolução do imóvel.

Como se vê, havendo previsão expressa no sentido de que a responsabilidade dos fiadores estende-se até a efetiva entrega das chaves, e ainda, quando for o caso, não tenha sido intentada qualquer medida para obter a respectiva exoneração e a prorrogação do contrato originário e da fiança.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

### **Legislações:**

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991

Lei nº 12.112, de 09 de dezembro de 2.009

### **Doutrinas:**

AZEVEDO, Antonio Junqueira. et al. Princípios do Novo Código Civil Brasileiro e Outros Temas – Homenagem a Tullio Ascarelli. 1ª ed. Editora Quartier Latin, 2008.

BOULANGER, Jean; RIPERT, Georges. Tratado de Derecho Civil: Según El Tratado de Planiol. Buenos Aires: La Ley, 2002.

BRASIL. Vade Mecum Saraiva. 8ª ed BOULANGER. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. 26ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento 992060183743 (1046028500). Relator NORIVAL OLIVA. 09/02/2010.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula 332. Novembro de 2006.

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. Súmula 214. 02 de Outubro de 1998.

BRASIL. Decreto-lei 3200. Dispõe sobre a organização e proteção da família. De 19 de abril de 1941.

BRUTAU, José Puig. Compendio de Derecho Civil. v. II, Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1981.

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil. Contratos. 4ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010. 3 v.

CORDEIRO, Ana Paula Del Pretti. O Bem de Família. Uma Visão Inconstitucional do Contrato de Fiança Locatícia. Editora Conceito Editorial, 2009.

CASTRO, Guilherme Couto de. Direito Civil. Lições. Parte Geral, Obrigações, Responsabilidade Civil, Reais, Família e Sucessões. 2ª ed., Revista e Atualizada. Niterói/RJ: Editora Impetus, 2008.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 3. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 26ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010. 3. v.

FELIPPE, Donaldo J. Dicionário Jurídico de Bolso. Terminologia Jurídica Termos e Expressões Latinas de uso Forense. 15ª ed. Campinas/SP: Editora Millennium, 2007.

FIUZA, César. Direito Civil Curso Completo. 14ª ed. Revista Atualizada e Ampliada. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil. Contratos. Tomo II. 4ª ed. Revista e Atualizada. São Paulo: Editora Saraiva, 2008.

GUILARTE ZAPETERO, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigido por M. Albadejo, *Revista de Derecho Privado*, Tomo XXIII, Madrid, 1980.

GOMES, Orlando; Atualizadores: AZEVEDO, Antonio Junqueira de; MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. Contratos. Rio de Janeiro: Editora Forense. 26ª. ed. Revista, Atualizada e Aumentada de acordo com o Código Civil de 2002. 2008.

HERKENHOFF, Henrique Geaquinto. Direito Civil e sua expressão mais simples. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2005.

LISBOA, Roberto Senise. Manual de Direito Civil. Contratos. 4ª ed. Reformulada. São Paulo: Editora Saraiva, 2008. 3. v.

LÔBO, Paulo. Direito Civil. Parte Geral. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Curso Completo de Direito Civil. 2ª ed. São Paulo: Editora Método, 2009.

MESSINEO, *Manuale di Diritto civile e commerciale*, Milano, 1953, por SÁNCHEZ, Isidoro Casanueva, *El Contrato de Fianza em los Ordenamientos Jurídicos Italiano y Español*.

MONTEIRO, Washington de Barros; SILVA, Regina Beatriz Tavares da. Curso de Direito Civil. 40ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil. Direito de Família. 3ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2009.

NEGRÃO, Theotonio; GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Código Civil e legislação civil em vigor. 26 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

NEGRÃO, Theotonio; GOUVÊA, José Roberto F. et. al. Código Civil e Legislação Civil em vigor. 28ª ed. Amplamente Atualizada. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Constituição Federal Comentada. 2ª ed. Revista, Atualizada e Ampliada até 15.1.2009. Editora RT, 2009.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Contratos. Declaração Unilateral de Vontade. Responsabilidade Civil. 13ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2009.

REVISTA Consultor Jurídico. São Paulo: Novação (com parcelamento) da Dívida – Responsabilidade do Fiador – Exoneração. REsp 990.073, 17 de fevereiro de 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 10ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010.

SOUZA, Sylvio Capanema de, A Lei do Inquilinato Comentada. Artigo por Artigo, 9ª edição Revista, atualizada e ampliada, Ed; Forense, 2014.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil. Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. São Paulo: Editora Método, 2008. 3 v.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil. Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 10ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2010.

VIVES, Alvaro Pérez. Barantias civiles, Bogotá: Temis Libreria, 1986.

WALD, Arnoldo. Contratos em Espécie. 18ª ed., 2ª tiragem São Paulo: Editora Saraiva, 2009, v. 3.

**Sites:**

<http://www.tjsp.jus.br>

Notícias, [pesquisa@tj.sp.gov.br](mailto:pesquisa@tj.sp.gov.br)

Disponível em:

<[http://www.tjsp.jus.br/juridico/jt\\_/inteiro\\_teor.jsp?tipoTribunal=1&comrCodigo=474...](http://www.tjsp.jus.br/juridico/jt_/inteiro_teor.jsp?tipoTribunal=1&comrCodigo=474...)>,

acesso em: 11 de dezembro de 2014.

**Outros meios:**

Consultas realizadas às seguradoras que atuam com o referido produto, qual seja, Fiança Locatícia, no mercado, especificamente para entender um pouco mais sobre o Título de capitalização como uma modalidade de Caução, incluíse quanto a sua legalidade considerando o conceito previsto na legislação.