

Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul – UNIJUI  
Departamento de Ciências Jurídicas e Sociais  
Graduação em Direito

William Schwinger Sulzbach

**A (IM)PENHORABILIDADE DE BEM IMÓVEL OFERTADO EM GARANTIA EM  
CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO**

Trabalho de Conclusão de Curso

Ijuí/RS  
2022

William Schwinger Sulzbach

**A (IM)PENHORABILIDADE DE BEM IMÓVEL OFERTADO EM GARANTIA EM  
CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO**

Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação em Direito da Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul – UNIJUI, objetivando a aprovação no componente curricular Trabalho de Conclusão de Curso - TCC. DCJS - Departamento de Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Prof. Dr Joaquim Henrique Gatto

Ijuí/RS

2022

*“Cada adversidade traz consigo a semente de um benefício equivalente ou maior”. (Napoleon Hill)*

## RESUMO

O presente trabalho foi elaborado com o escopo de analisar a inoponibilidade da garantia da impenhorabilidade aos bens imóveis ofertados em garantia real nas Cédulas de Crédito Bancário, instrumento jurídico que formaliza as operações de crédito contratadas pelos clientes junto às Instituições Financeiras. Analisou-se a criação deste instrumento, que trouxe liquidez e exequibilidade às operações de crédito, bem como as principais garantias reais de imóveis utilizadas para trazer maior segurança a este tipo de negócio jurídico, a partir de uma evolução legislativa e entendimentos doutrinários. Ainda, buscou-se conceituar o bem de família e a pequena propriedade rural sob o prisma da impenhorabilidade, a partir de definições legais, doutrinárias e entendimentos jurisprudenciais. Por fim, à luz do negócio jurídico celebrado através da Cédula de Crédito Bancário, onde o tomador do crédito oferta, espontaneamente, um bem imóvel para garantir a dívida contratada junto à Instituição Financeira, verificou-se que, não raras vezes, o devedor, ao tornar-se inadimplente e, por conseguinte, se deparar com a execução da garantia, se utiliza do fundamento da impenhorabilidade para buscar o afastamento da garantia inicialmente ofertada. Isto posto, buscou-se com o presente ensaio demonstrar que o devedor, ao alcançar um bem imóvel em garantia, renuncia o direito à impenhorabilidade do referido bem, assim como analisou-se os impactos no acesso ao crédito com o acolhimento da impenhorabilidade destas garantias reais.

**Palavras-Chave:** Cédula de Crédito Bancário. Garantias reais. (Im)penhorabilidade.

## ABSTRACT

This essay was prepared with the purpose of analyzing the unenforceability of the guarantee of unseizability of real estate property offered as collateral in Bank Credit Notes, a legal instrument that formalizes credit transactions contracted by clients with Financial Institutions. Was analyzed the creation of this instrument, which brought liquidity and feasibility to credit transactions, as well as the main real-estate guarantees used to bring greater security to this type of legal transaction, from a legislative evolution and doctrinal understandings. Furthermore, the concept of family property and small rural property was sought from the standpoint of unseizability, based on legal and doctrinal definitions and jurisprudential understandings. Finally, in light of the legal transaction celebrated through the Bank Credit Bill, where the borrower spontaneously offers real estate to guarantee the debt contracted with the Financial Institution, it was verified that, not rarely, the debtor, upon becoming defaulter and, consequently, facing the execution of the guarantee, uses the basis of unseizability to seek the removal of the guarantee initially offered. This being said, this essay seeks to demonstrate that the debtor, upon obtaining real property as collateral, waives the right to the unseizability of said property, and to analyze the impacts on access to credit with the acceptance of the unseizability of these real guarantees.

**Keywords:** Bank Credit Bill. Real guarantees. Unseizability.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>5</b>
<b>1. A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, A GARANTIA HIPOTECÁRIA E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL</b> .....	<b>7</b>
1.1. A Cédula de Crédito Bancário: conceito e importância da sua criação para regular as relações creditícias.....	7
1.2. A hipoteca, a alienação fiduciária de imóvel e a importância das garantias no acesso ao crédito no mercado financeiro .....	10
<b>2. O BEM DE FAMÍLIA E A PEQUENA PROPRIEDADE RURAL SOB O PRISMA DA IMPENHORABILIDADE</b> .....	<b>12</b>
2.1. Do bem de família: definição e proteção legal da impenhorabilidade .....	13
2.2. Da pequena propriedade rural.....	15
<b>3. A INAPLICABILIDADE DA IMPENHORABILIDADE PARA PROTEÇÃO DE IMÓVEIS OFERTADOS EM GARANTIA REAL</b> .....	<b>19</b>
3.1. A penhora como ato processual executivo e a impenhorabilidade .....	20
3.2. A primazia da autonomia da vontade nas relações contratuais .....	22
3.3. Renúncia ao direito da impenhorabilidade .....	26
3.4. Impenhorabilidade absoluta e impactos no acesso ao crédito .....	30
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>36</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	<b>38</b>

## INTRODUÇÃO

O mercado de crédito possui grande influência no crescimento econômico de um País, visto que é o principal financiador das atividades produtivas e de consumo das pessoas jurídicas e físicas. Atualmente, segundo informações do Banco Central do Brasil, o saldo da carteira de crédito representa aproximadamente 55% do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil.

Nesse cenário, as instituições financeiras possuem grande protagonismo, visto que viabilizadoras do acesso ao crédito, atuando como intermediárias entre os poupadores e os tomadores de crédito, de modo que assumem o risco inerente ao negócio. Como contrapartida, exigem dos clientes um percentual remuneratório visando cobrir os custos de captação e manutenção do crédito, que se denomina *spread* bancário.

Visando mitigar o risco de perda dos valores emprestados, as instituições financeiras podem exigir dos clientes, para viabilizar o empréstimo bancário, garantias reais à operação, visto que a inclusão da garantia tende a desincentivar o inadimplemento e, em caso de não pagamento, garante ao credor o recebimento do crédito por vias alternativas. Portanto, possui um impacto direto na redução do *spread* bancário.

Apesar da importância do acesso ao crédito para o desenvolvimento econômico do País, o Brasil figura na 2ª colocação entre os países com maior *spread* bancário do mundo, o que representa um encarecimento do crédito para a população que dele necessita. Mas se engana quem acha que o alto *spread* é em decorrência dos altos lucros almejados pelas instituições financeiras. Conforme estudo mais recente do Banco Central do Brasil, que abarca a média dos anos de 2018 a 2020, 31,9% do *spread* corresponde aos custos ligados à inadimplência, enquanto somente 18,9% corresponde a margem de lucro dos bancos.

Percebendo isso, a legislação evolui no sentido de trazer maior segurança às relações de crédito. A criação da cédula de crédito bancário é um exemplo disso, visto que foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro com o escopo de trazer maior celeridade e eficácia jurisdicional, permitindo a execução da dívida inadimplida, sem necessitar de um prévio processo de conhecimento. Ainda, as garantias reais admitidas no referido instrumento também foram especializadas pelo legislador, com vistas a agregar maior segurança jurídica às operações de crédito. Não obstante, a

legislação ainda possui lacunas, permitindo que decisões judiciais sejam proferidas de acordo com o arbítrio de cada julgador, o que resulta em uma grande instabilidade do cenário jurídico e, por conseguinte, insegurança jurídica às relações de crédito.

O instituto da impenhorabilidade se manifesta negativamente nesse cenário, visto que tal proteção acaba, muitas vezes, sendo aplicada de forma generalizada. Isso não significa que a proteção legal da impenhorabilidade é negativa. Pelo contrário. Tem um escopo de proteção à família, garantindo um patrimônio mínimo para sua moradia e subsistência. Tal proteção se encontra consagrada no art. 5º, XXVI, da Constituição Federal, vedando a penhora da pequena propriedade rural, com redação estendida ao art. 833, do Código de Processo Civil, e na Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Objetiva-se com o presente ensaio demonstrar, que, apesar da relevância do instituto da impenhorabilidade, o mesmo seria inaplicável nas hipóteses em que o bem imóvel é ofertado em garantia pelo proprietário em um contrato bancário, bem como que os efeitos da aplicação generalizada desta proteção tendem a ser muito mais danosos à coletividade.

Diante disso, o trabalho desenvolveu-se em três capítulos. No primeiro capítulo, apresenta-se a Cédula de Crédito Bancário enquanto instrumento responsável por formalizar a grande maioria dos negócios jurídicos celebrados entre instituição financeira e tomador de crédito, bem como as duas principais garantias reais de imóveis admissíveis de registro através do referido instrumento: a hipoteca e a alienação fiduciária de imóvel, caracterizando-as e analisando-as enquanto institutos concorrentes e como importantes viabilizadores do acesso ao crédito.

No segundo capítulo, são analisados os bens imóveis caracteristicamente reconhecidos como impenhoráveis: o bem de família e a pequena propriedade rural, conceituando-os a partir de entendimentos doutrinários e a partir das legislações que os consagraram.

No terceiro e último capítulo, apresenta-se a discussão principal do trabalho, onde se demonstra que a impenhorabilidade não seria oponível para a proteção de imóveis ofertados em garantia real por seus proprietários, assim como analisa os impactos no acesso ao crédito em decorrência do reconhecimento da impenhorabilidade dos bens imóveis ofertados em garantia.



## **1. A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, A GARANTIA HIPOTECÁRIA E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

Neste primeiro capítulo abordar-se-á a criação da Cédula de Crédito Bancário como um marco importante nos negócios jurídicos celebrados entre cliente e instituição financeira e analisar-se-á as duas principais garantias de imóveis cujo registro é admitido no referido instrumento: a hipoteca e a alienação fiduciária. Demonstrar-se-á as principais características destes dois tipos de garantias reais concorrentes e a importância destas para viabilização do acesso ao crédito.

### **1.1. A Cédula de Crédito Bancário: conceito e importância da sua criação para regular as relações creditícias**

O crédito pressupõe confiança. Por conseguinte, o contrato de crédito simboliza uma relação de confiança entre duas partes. De um lado, aquela que detém recursos e que se dispõe a emprestá-los, confiando que receberá de volta os valores emprestados, e de outro lado, aquela desprovida de recursos financeiros, mas com capacidade de pagamento, que busca valores se comprometendo a devolver, a certo prazo, a quantia tomada.

Com o escopo de dinamizar a economia nacional, as instituições financeiras compõem essas relações como intermediárias entre os poupadores e os tomadores de crédito, assumindo, portanto, o risco inerente ao negócio. Em contrapartida, exigem dos tomadores juros remuneratórios, visando cobrir os custos de captação e manutenção do crédito, além de precificar o risco de inadimplência e, obviamente, a margem de lucro.

Apesar do empréstimo ser alicerçado em uma relação de confiança, muitas vezes essa confiança é rompida, de modo que a parte devedora deixa de cumprir com a sua obrigação, cabendo ao credor buscar a satisfação do crédito concedido por vias alternativas. Diante disso, é de extrema importância o direito como regulador destas relações creditícias, de modo que os credores tenham maior segurança que receberão de volta os valores emprestados e, por conseguinte, que os tomadores possam ter acesso ao crédito de forma mais fácil e mais barata.

Nesse sentido, Humberto Theodoro Junior (2003a) discorre que

o crédito, no âmbito do Direito Econômico e da intervenção estatal na macroeconomia, é um 'bem público' merecedor de tutela jurídica. O Estado que, segundo preconizado pela Carta Constitucional, busca justiça e paz

social, redução de desigualdades sociais, situação de pleno emprego, desenvolvimento e progresso econômico, há de difundir o crédito, pulverizá-lo, barateá-lo, colocá-lo a baixo custo, a alcance do produtor e do consumidor.

Todavia, até a criação da cédula de crédito bancário, o cenário jurídico apresentava grande insegurança, tendo em vista a instabilidade das decisões dos tribunais nacionais, que fragilizavam os vínculos contratuais, o que, por conseguinte, tornava os financiamentos bancários cada dia mais caros e restritos, visto que as instituições financeiras, além de contabilizarem nos custos do financiamento os riscos já inerentes às operações de crédito, tiveram de incluir os riscos jurídicos, muitas vezes imensuráveis e imprevisíveis (THEODORO JUNIOR, 2003b).

Isso porque, em caso de inadimplemento, as instituições financeiras se valiam do processo de execução para buscar a satisfação do crédito, mediante apresentação do contrato de abertura de crédito, acompanhado do extrato da conta corrente, porém a força executiva desses documentos ora era reconhecida pelo Poder Judiciário, ora era rejeitada, indicando-se a necessidade de um prévio processo de conhecimento (FABIANI, 2009).

Diante da falta de uniformidade do Poder Judiciário, as instituições financeiras vinham enfrentando grande resistência de devedores inadimplentes, que postergavam anos a fio as ações executivas sob a alegação de ausência de título executivo líquido, certo e exigível (THEODORO JUNIOR, 2003a). Tal divergência jurisprudencial foi finalmente sanada com a edição da Súmula nº 233, do Superior Tribunal de Justiça, no ano de 1999, mas em prejuízo às instituições financeiras, sendo definido que “o contrato de abertura de crédito e os cálculos realizados pela instituição financeira credora não se enquadravam em nenhuma das espécies de título executivo extrajudicial arroladas no art. 585, do CPC” (THEODORO JUNIOR, 2003a).

Dessa forma, o credor que não tivesse seu crédito satisfeito e optasse por buscar a tutela jurisdicional, teria de valer-se de dois processos judiciais distintos: o processo de conhecimento, através do qual buscar-se-ia a comprovação de existência da dívida; e o processo de execução, servindo a sentença condenatória do processo de conhecimento como título executivo (FABIANI, 2009).

No dia 14/10/1999 o Poder Executivo interviu mediante edição da Medida Provisória nº 1.925, criando a Cédula de Crédito Bancário como título de crédito, inspirando-se nas Cédulas de Crédito já reguladas em leis anteriores (THEODORO JUNIOR, 2003a), autorizando a emissão por pessoas físicas ou jurídicas em favor de

instituição financeira ou de entidade a esta equiparada (art. 1º, da MP nº 1.925), e conferindo força executiva, conforme dispõe o art. 3º do mesmo diploma legal, *in verbis*:

Art. 3º A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta-corrente, elaborados conforme previsto no §2º. (BRASIL, 1999)

Nessa toada, “a criação de mais uma espécie de título de crédito dotado de força executiva insere-se no contexto político que tem favorecido, há décadas, a efetividade e a celeridade da prestação jurisdicional” (THEODORO JUNIOR, 2003a).

A Medida Provisória nº 1.925 passou por diversas reedições, até que no ano de 2004 foi revogada pela Lei nº 10.931, que previu a mesma disciplina para as cédulas de crédito bancário. O fato é que, diante das divergências jurisprudenciais observadas, o Executivo, com a edição das medidas provisórias, e o legislador, com a confecção da lei supracitada, buscaram criar um título de crédito dotado de força executiva para não deixar qualquer margem ao arbítrio ou juízo subjetivo do aplicador do Direito, balizando dois valores consagrados na Constituição: a efetividade da justiça e a segurança jurídica (THEODORO JUNIOR, 2003a).

Os benefícios diretamente proporcionados pela criação da cédula de crédito bancário são claros: maior segurança jurídica às relações creditícias, de forma a se trazer maior celeridade e eficácia jurisdicional com a ação executiva. Contudo, os benefícios indiretos são ainda maiores. Se as instituições financeiras foram favorecidas com uma maior segurança e celeridade para recuperação dos valores emprestados, tais benefícios trazem reflexos extremamente positivos sobre o crédito, implicando diretamente na redução do seu custo e elevação do seu volume no mercado, proporcionando às famílias e consumidores desprovidos de recursos financeiros o acesso ao crédito para aquisição de bens de consumo e incentivando, por conseguinte, a produção e o desenvolvimento econômico. Portanto, quem ganha é o todo.

## **1.2. A hipoteca, a alienação fiduciária de imóvel e a importância das garantias no acesso ao crédito no mercado financeiro**

Além da força executiva da cédula de crédito bancário, propiciando maior segurança jurídica às relações creditícias, o legislador ampliou o rol de garantias admissíveis, cujo registro pode ser feito na própria cédula, conforme dispõe os arts. 31 e 32, da Lei nº 10.931/04 (BRASIL, 2004), *in verbis*:

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Em se tratando de garantia de imóveis, a simples constituição na própria cédula e registro no cartório de imóveis competente já traz eficácia à garantia, inclusive contra terceiros. Nesse sentido, pondera FABIANI (2009, p. 50) que

(...) a criação da cédula de crédito bancário é associada a duas grandes vantagens, simplicidade e eficácia. A simplicidade decorre das facilidades de constituição de uma cédula de crédito bancário e da possibilidade de registro das garantias no próprio título. A eficácia diz respeito às formas de garantias aceitas e aos meios disponíveis para se fazer valer o disposto na cédula.

As garantias reais são importantes viabilizadores de negócios jurídicos. Foram introduzidas no mercado financeiro visando diminuir o risco de perda das instituições financeiras em relação aos créditos emprestados, visto que a inclusão da garantia acaba por desincentivar o devedor a tomar ações mais arriscadas, deixando de cumprir com as suas obrigações deliberadamente. Diante disso, a redução do risco de não recebimento dos recursos emprestados em decorrência da garantia real existente pode ter um impacto direto nas taxas de juros, que tendem a ser mais reduzidas (RODRIGUES; TAKEDA; ARAÚJO, 2004).

Enquanto garantia real de bens imóveis, as principais utilizadas para garantir operações no âmbito do mercado financeiro são a hipoteca e a alienação fiduciária. A hipoteca é a mais tradicional delas, e as suas qualidades a tornaram largamente difundida e presente até os dias atuais. A garantia hipotecária de um imóvel consiste apenas em uma constrição voluntária do devedor, que representará ao credor um

direito de preferência e de seqüela sobre o referido bem (SILVA, 2013). Não obstante as qualidades da hipoteca,

(...) várias escolhas legislativas afetaram negativamente o instituto da hipoteca na maioria dos países de tradição jurídica latina: por um lado, **(i)** a necessidade de um ato notarial, com o posterior registro, tornou sua constituição demorada, complexa e onerosa; por outro lado, **(ii)** o tratamento legal da matéria criou diversas restrições à sua livre utilização pelas partes contratantes; além disso, **(iii)** uma vez constituída, a execução judicial lenta e incerta prejudica a sua eficácia plena; finalmente, **(iv)** as legislações relativas à falência frequentemente colocaram os credores reais em posição inferior a outros privilegiados, como trabalhistas e fiscais (SILVA, 2013, p. 16).

Com o desenvolvimento das atividades de produção, a busca por bens se tornou crescente, demandando um crescimento proporcional da oferta de crédito e a especialização de formas para garanti-lo, tendo em vista que as garantias reais existentes se mostravam insuficientes (NETTO, s.d.). Nesse cenário, promulgou-se a Lei nº 4.728/1965, disciplinando o mercado de capitais e estabelecendo medidas para o seu desenvolvimento, na qual foi instituída a alienação fiduciária em garantia. Contudo, nessa oportunidade, a disposição legal se limitou à alienação fiduciária de bens móveis.

Somente no ano de 1997 a alienação fiduciária de imóveis foi introduzida na legislação brasileira com a promulgação da Lei nº 9.514, que criou o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, sendo que esta, apesar de ser regulamentada com vistas ao financiamento imobiliário, não ficou adstrita a este fim, visto que o referido diploma legal, em seu texto original, estabeleceu que a alienação fiduciária em garantia não seria de uso privativo das entidades que operam com o SFI (SILVA, 2013) e, posteriormente, a Lei nº 10.931/2004, que, conforme vimos anteriormente, criou a cédula de crédito bancário, dispôs em seu art. 51 que a alienação fiduciária de imóvel pode ser utilizada para garantir as obrigações em geral.

A vista disso, a alienação fiduciária e a hipoteca passaram a ser institutos concorrentes, contudo, escolhas legislativas tornaram a alienação fiduciária de imóveis mais benéfica ao credor, contribuindo para o desprestígio da hipoteca (SILVA, 2013). Dessa forma, discorre SILVA (2003, p.18), que

(...) enorme foi a sua aceitação, uma vez que a alienação fiduciária solucionava (ou amenizava) pelo menos três dos principais problemas da hipoteca: **(i)** sua constituição é mais simples e menos onerosa, pois a lei dispensou o ato notarial para sua celebração; **(ii)** é muito mais eficaz,

principalmente devido à rápida execução extrajudicial; e (iii) está, a princípio, imune aos efeitos da falência, pois o imóvel é retirado do patrimônio do devedor desde o registro da garantia.

Portanto, enquanto a garantia hipotecária se manifesta apenas como um direito de preferência para excussão do bem para satisfação do crédito, necessitando da tutela jurisdicional para tal fim, a garantia fiduciária se vale da transferência da propriedade do imóvel ao credor, que se resolve em favor do devedor fiduciante com a quitação da dívida ou consolida-se em favor do credor fiduciário em caso de inadimplemento, através de um procedimento plenamente extrajudicial. Nessa linha, dispõe FABIANI (2009, p. 57), que

a medida de extensão do alcance da alienação fiduciária aumenta o nível de proteção dos credores nas dimensões da previsibilidade e da celeridade, vez que prevê mecanismos para minorar os riscos de comportamento oportunista do devedor, dá soluções inequívocas para temas que eram objeto de discussões judiciais e confere mais agilidade para os processos de constituição e realização de garantias.

Por tal razão, “é de extrema importância a alienação fiduciária para a recuperação dos créditos, para a redução das taxas de juros e segurança jurídica dos agentes financiadores” (SILVA, 2016, p. 11).

Observa-se, portanto, que a legislação evoluiu e segue evoluindo no sentido de fomentar o desenvolvimento econômico, visando proteger os credores, responsáveis por alcançar recursos àqueles desprovidos financeiramente, de modo a impulsionar a produção e aquisição de bens e, por conseguinte, a economia. Dessa forma, cada vez mais o legislador se preocupa em oferecer mecanismos que tragam maior segurança jurídica às relações creditícias, mitigando o risco de perdas do credor e, conseqüentemente, tornando o acesso ao crédito cada vez mais barato e acessível. Com esse viés se criou a cédula de crédito bancário com força executiva, como vimos anteriormente, e com esse mesmo viés se especializam as garantias admitidas no âmbito do mercado financeiro.

## **2. O BEM DE FAMÍLIA E A PEQUENA PROPRIEDADE RURAL SOB O PRISMA DA IMPENHORABILIDADE**

Vimos no capítulo anterior a importância das garantias reais no acesso ao crédito.

Não obstante a existência dessas garantias, no âmbito do Poder Judiciário nos deparamos com diversos entendimentos que acabam por desconstituir as garantias reais gravadas sobre um bem imóvel. Essencialmente, as discussões e controvérsias atingem bens imóveis reconhecidos como bem de família ou que se enquadrem nos critérios da pequena propriedade rural. Diante disso, no presente capítulo analisar-se-á os conceitos e definições legais da pequena propriedade rural e do bem de família à luz da impenhorabilidade.

### **2.1. Do bem de família: definição e proteção legal da impenhorabilidade**

Compreende-se como bem de família o imóvel utilizado pela entidade familiar como residência, juntamente com suas pertencas, que, em razão da lei ou por ato do instituidor, goza de proteção contra eventuais atos de constrição (DUTRA E ANDRADE, 2017).

“A existência histórica da tutela legal ao bem de família, não apenas no Brasil, justifica-se pelo reconhecimento do Estado da importância e do papel basilar do núcleo familiar na sociedade” (SARMENTO, 2001, p. 172). Portanto, não se trata de uma proteção legal ao patrimônio, apesar de ser aplicada diretamente a ele, mas sim uma proteção à entidade familiar, garantindo um abrigo seguro.

O bem de família foi introduzido na legislação brasileira com o advento do Código Civil de 1916, que trazia a seguinte redação em seu artigo 70, *in verbis*:

Art. 70. É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicilio desta, com a clausula de ficar isento de execução por dividas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio. (BRASIL, 1916)

Sobreveio ao referido diploma legal, no ano de 1990, a Lei nº 8.009, dispendo sobre a impenhorabilidade do bem de família, que visava trazer uma proteção legal ao patrimônio mínimo, independente de ato voluntário da entidade familiar. Com a promulgação da mencionada lei, o instituto do bem de família acabou por se dividir em duas espécies: o bem de família legal, seguindo as disposições da Lei nº 8.009/1990; e o bem de família convencional ou voluntário, estabelecido pelo Código Civil.

No ano de 2002 foi publicado o novo Código Civil, no qual o legislador não só manteve disposições relativas ao bem de família voluntário, como também buscou

ampliar o rol de artigos, especializando as definições e adequando-as à norma constitucional. Em síntese, à luz da referida lei geral,

(...) a instituição do bem de família depende de ato voluntário do proprietário, formalizado por escritura pública ou testamento e tem por efeito a indisponibilidade do imóvel em que a família reside, durante a vida dos cônjuges ou até a maioridade civil dos filhos. (XAVIER, 2018, p. 22)

O bem de família legal, por sua vez, “independe de manifestação de vontade ou de ato comissivo da entidade familiar para a sua instituição; uma vez que, neste caso, é a própria Lei que determina a edificação do bem de família” (DUTRA E ANDRADE, 2017, p. 250). Diante disso, sob o prisma da Lei nº 8.009/90, o legislador acaba por instituir o bem de família de forma mais ampla, dando ênfase à proteção legal que independe de ato voluntário anterior, conforme disposição do art. 1º, *in verbis*:

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.

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. (BRASIL, 1990)

Diferente do bem de família voluntário, “o regime jurídico do bem de família legal decorre do próprio preceito normativo, não sendo exigido ato expresso do titular, nem registro no cartório” (XAVIER, 2018, p. 25). Diante disso, a instituição do bem de família legal fica sujeita ao arbítrio do aplicador da lei, cabendo às partes interessadas exercerem o poder de convencimento para demonstrar ao juízo que determinado imóvel se trata de bem de família e, portanto, encontra-se amparado pelas proteções legais.

Em verdade, ao estabelecer a um bem imóvel o caráter de bem de família, seja de forma voluntária ou a partir do enquadramento legal, busca-se proteger o referido imóvel do princípio geral de que os bens do devedor respondem pelas suas dívidas, à medida que põe aquele determinado imóvel a salvo de execução por dívidas dos seus proprietários (SARMENTO, 2001), promovendo uma “aplicação concreta dos princípios da dignidade da pessoa humana, da solidariedade social, da igualdade



substancial, da erradicação da pobreza e do direito à moradia, privilegiando situações jurídicas fundamentais da pessoa humana” (XAVIER, 2018, p. 26).

Não obstante o viés de proteção à dignidade do devedor, garantindo um patrimônio mínimo, o legislador traz no bojo da Lei nº 8.009/1990 hipóteses em que se admite a penhora do bem de família. Nesse viés, dispõe no artigo 3º, *in verbis*:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato; III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar; VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens. VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (BRASIL, 1990)

Observa-se, portanto, que o legislador buscou relativizar a proteção do bem de família legal, assegurando também a dignidade do credor, que “se justifica a partir de um juízo de ponderação de interesses, que revela ser de grande importância a satisfação do crédito” (XAVIER, 2018, p. 26).

## **2.2. Da pequena propriedade rural**

A pequena propriedade rural é tratada na doutrina como fruto do processo de resistência das diversas categorias sociais que formam o conceito de campesinato e, atualmente, de agricultura familiar (comunidades tradicionais, remanescentes indígenas, remanescentes de quilombo, acampados, assentados, etc.) ao sistema oficial de distribuição das terras por via das sesmarias e das posteriores legislações e vontades hegemônicas (FIDELES, 2021) que acabaram por privilegiar latifundiários em detrimento daqueles.

Em decorrência deste contexto sociológico e político, bem como pelo passado recente em que o Brasil viveu um período de grande instabilidade e desvalorização econômica, somado às intempéries naturais que assolam a produção agrícola, em que os pequenos agricultores se endividavam junto às instituições financeiras e

perdiam sua propriedade a fim de fazer frente ao débito contraído (HAMMES E DEPONTI, 2017), o legislador preocupou-se em estabelecer uma proteção especial à pequena propriedade rural trabalhada pelo agricultor familiar.

Nesse sentido, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, a pequena propriedade rural passou a ter proteção constitucional, dispondo o art. 5º, XXVI, *in verbis*:

Art. 5º (...)

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento; (BRASIL, 1988)

A redação também foi incluída no Código de Processo Civil, que dispõe em seu art. 833, inciso VII, *in verbis*:

Art. 833. São impenhoráveis:

(...)

VIII – a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família; (BRASIL, 2015)

Não obstante o artigo constitucional e o diploma processual civil supracitados referirem que a pequena propriedade rural se encontra definida em lei, na realidade “não há na legislação nenhum parâmetro para se concluir qual seria a medida de uma pequena propriedade rural para fins de impenhorabilidade” (DEPINÉ E DEPINÉ, 2020), o que acaba por gerar controvérsias tanto no âmbito jurisprudencial quanto no doutrinário, haja vista que, diante da lacuna legal, cabe ao julgador aplicar de forma analógica a disposição legal que mais se adequar ao caso concreto.

Neste diapasão, temos dispositivos infraconstitucionais que trazem conceitos similares à pequena propriedade rural, mas com definições e finalidades distintas. É o caso da propriedade familiar rural, definida pela Lei nº 4.504/1964, e a pequena propriedade, definida pela Lei nº 8.629/1993. Isto posto, observa-se que

é na Lei nº 4.504/1964, o Estatuto da Terra, que, pela primeira vez, surge uma definição de propriedade rural compatível com a base de recursos necessária à sobrevivência e à reprodução social do campesinato e da agricultura familiar, a **propriedade familiar rural**, consubstanciada no **módulo rural**, com área máxima a ser definida por região e tipo de exploração (FIDELES, 2021, p. 30).

A referida legislação visa regular, de acordo com o disposto em seu art. 1º, *caput*, “os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola” (BRASIL, 1964), trazendo, em seu art. 4º, inciso II, a definição da propriedade familiar como

o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros; (BRASIL, 1964)

A pequena propriedade, por sua vez, foi definida pela Lei nº 8.629/1993 como um imóvel rural de área de até quatro módulos fiscais. Contudo, a referida legislação visa dispor sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária.

Desta forma, sem regulamentação em lei específica que defina a pequena propriedade rural para fins de impenhorabilidade, nos deparamos com duas correntes doutrinária e jurisprudencial: uma que defende que a medida seja de 1 (um) módulo rural, e a outra, que afirma que seja considerada a medida de 4 (quatro) módulos fiscais (DEPINÉ E DEPINÉ, 2020).

A primeira corrente leva em consideração o disposto no antigo Código de Processo Civil (Lei nº 5.869/1973), que previa em seu art. 649, inciso X, a impenhorabilidade do “imóvel rural, até um módulo, desde que este seja o único de que disponha o devedor, ressalvada a hipoteca para fins de financiamento agropecuário” (BRASIL, 1973), aplicado em analogia à definição da propriedade rural familiar observada no Estatuto da Terra.

A segunda corrente, que argumenta ser 4 (quatro) módulos fiscais o mais adequado para definir a pequena propriedade para fins de impenhorabilidade, observa que o referido conceito também é critério para a definição de agricultor familiar dado pela Lei nº 11.326/2006 e para definir quem é o segurado especial na Lei nº 8.213/1991 (DEPINÉ E DEPINÉ, 2020),

Os tribunais superiores, visando sanar a ausência de norma específica que defina a pequena propriedade rural para fins de impenhorabilidade, vêm aplicando de forma analógica o conceito de pequena propriedade para fins de reforma agrária (DEPINÉ E DEPINÉ, 2020), sob fundamento de que, na ausência de norma específica, aplica-se o entendimento mais benéfico ao pequeno produtor rural.

Nesse sentido, vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. RECONHECIDA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL TRABALHADA PELA FAMÍLIA. ART. 649, VIII, CPC.DECISÃO MODIFICADA. A pequena propriedade rural, assim definida por lei, e desde que trabalhada pela família é absolutamente impenhorável, sendo que sua definição legal vem disposta pelo art. 4º, da Lei nº 8.629/93, o qual preceitua que é a área compreendida entre um e quatro módulos fiscais. O imóvel dos agravantes, trabalhado pela família, possui área inferior a 160ha, devendo ser considerado pequena propriedade rural. Inviabilizada, portanto, a constrição sobre o bem, considerado impenhorável. Decisão modificada. DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça, 2016)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. PENHORA DE IMÓVEL RURAL OFERECIDO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL. NOÇÃO DE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. CONDIÇÕES DE APLICABILIDADE DA TUTELA CONSTITUCIONAL. 1. Estabelece o art. 5.º, XXVI, da CF/1988, que "a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva (.). Trata-se de proteção constitucional forte, justificada pelo status especial do bem protegido. Doutrina e jurisprudência a respeito. 2. Entende-se por pequena propriedade rural, para os efeitos constitucionais, o imóvel rural de área inferior a quatro módulos fiscais. Legislação a respeito. 3. A proteção constitucional forte dada ao imóvel rural definido como 'pequena propriedade rural' prevalece sobre a tutela dada pela legislação ordinária, na parte em que essa admitiria a renúncia à proteção, quer sob a forma de indicação do bem à penhora, quer sob a forma de hipoteca. 4. O texto constitucional estabelece três condições para a impenhorabilidade do imóvel: (a) tratar-se de pequena propriedade rural (deixando sua definição para a legislação infraconstitucional), (b) que seja trabalhada pela família do proprietário, e (c) que trate de execução objetivando pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva. Estando presentes, no caso, tais condições, é de se reconhecer a impenhorabilidade do imóvel. Agravo de instrumento provido. (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça, 2012)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. EXCEÇÃO DE IMPENHORABILIDADE. PENHORA REALIZADA SOBRE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPOSSIBILIDADE. IMÓVEL DESTINADO À MORADIA E TRABALHO DA FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE DO MÓDULO RURAL RECONHECIDA. INTELIGÊNCIA DO ART. 649, IV, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E DO ART. 4º DA LEI N. 8.629/93. 1. De acordo com o disposto no art. 4º da Lei n. 8.629/93, a pequena propriedade rural é aquela cuja área tenha entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais. 2. Em seu todo, a área do imóvel penhorado é inferior à definida por lei. Logo, o imóvel se enquadra na definição de pequena propriedade protegida pela impenhorabilidade. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça, 2015).

Isto posto, conforme julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul acima acostados, evidencia-se que o conceito de pequena propriedade rural

da Lei nº 8.629/93, aplicado de forma analógica, é o que deve ser utilizado para resolução das controvérsias.

Nessa linha também se manifesta o Supremo Tribunal Federal, que através do julgamento em dezembro de 2020 do tema 961, de repercussão geral, fixou a seguinte tese: “é impenhorável a pequena propriedade rural constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com área total inferior a 04 (quatro) módulos fiscais do município de localização” (BRASIL. Supremo Tribunal Federal, 2020).

Observa-se, portanto, que o conceito de pequena propriedade rural não se limita mais a apenas uma matrícula imobiliária. Dessa forma, caso o proprietário possua mais de um imóvel rural cuja soma seja inferior a 4 (quatro) módulos fiscais, todas as matrículas serão impenhoráveis, desde que contínuas/limitrofes.

Por fim ressalta-se que, na essência, objetiva-se proteger a instituição familiar e não a pequena propriedade rural em si, visto que, conforme lecionam DEPINÉ E DEPINÉ (2020),

(...) o que se busca é a delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel rural, sobre o qual se exerce a posse trabalhada, possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família.

Dessa forma, independentemente do tamanho do imóvel rural, mesmo que enquadrado nas características de pequena propriedade rural, ausente a comprovação de que a propriedade rural é trabalhada pela família ou residência desta, permitir-se-á a penhora do imóvel.

### **3. A INAPLICABILIDADE DA IMPENHORABILIDADE PARA PROTEÇÃO DE IMÓVEIS OFERTADOS EM GARANTIA REAL**

Vimos no capítulo anterior os bens imóveis cuja impenhorabilidade é legal e juridicamente reconhecida: o bem de família e a pequena propriedade rural. A proteção destes dois institutos, a partir do direito à impenhorabilidade, balizado especialmente na proteção de direitos fundamentais como a dignidade da pessoa humana e ao patrimônio mínimo, é indiscutível e deve ser defendida.

Contudo, a referida proteção não deve ser absoluta, de modo que a sua aplicabilidade deve ser voltada exclusivamente à proteção do patrimônio em relação à terceiros, sem trazer limitações ao exercício do direito de propriedade.

Isto posto, o escopo do presente capítulo é demonstrar que o direito da impenhorabilidade não é oponível indiscriminadamente, especialmente quando o proprietário, no pleno exercício do seu direito de propriedade e da autonomia da vontade, oferece o bem imóvel em garantia ao pagamento de uma dívida à instituição financeira.

Desse modo, nos tópicos seguintes analisar-se-á as razões da impenhorabilidade não ser oponível nestes casos, argumentar-se-á acerca da possibilidade de renúncia a este direito, bem como demonstrar-se-á os riscos e reflexos da aplicação do direito à impenhorabilidade de forma absoluta.

### **3.1. A penhora como ato processual executivo e a impenhorabilidade**

O direito da impenhorabilidade visa proteger o devedor de perder sua fonte de moradia e sustento em razão de dívidas, de modo que o referido patrimônio fica imune à penhora. O termo impenhorabilidade automaticamente já nos remete a algo que não pode ser submetido à penhora.

Ao dispor sobre a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, a Constituição Federal traz em seu artigo 5º, inciso XXVI, que “a pequena propriedade rural (...) **não será objeto de penhora**” (BRASIL, 1988. Grifo nosso).

Neste diapasão, é de suma importância entendermos o que é a penhora. A penhora “significa ato de força, de coerção, enfim, de invasão do patrimônio legitimamente pertencente a alguém” (ZHR FILHO, 2009, p. 73). No direito brasileiro, a penhora tem natureza jurídica de ato processual executivo e integra o processo de execução por quantia certa, por meio do qual, o credor, diante da relutância do devedor em quitar sua obrigação, busca a tutela jurisdicional do Estado-Juiz para que, mediante execução forçada, direcione os bens do executado para a satisfação do crédito. Nesse sentido:

O fundamento para esta atuação estatal coercitiva sobre o patrimônio do devedor reside na função e no poder do Estado de garantir a aplicação e eficácia das normas de direito material, ainda que estas não sejam espontaneamente cumpridas pelo devedor, dando ao credor a mesma condição que ele teria se as referidas normas tivessem sido observadas. Ou seja, havendo o inadimplemento de uma obrigação, reconhecida por

sentença ou instituída com base em título executivo extrajudicial, o Estado-Juiz atuará coercitivamente para que o direito material seja atuado e o credor satisfeito (ZAHR FILHO, 2009, p.64).

À vista disso, leciona Liebman (apud SANTOS JUNIOR, 2015) que a penhora tem finalidade dupla: “visa individualizar e apreender efetivamente os bens que se destinam aos fins da execução, preparando assim o ato futuro de desapropriação” e “conservar os bens assim individuados na situação em que se encontram, evitando assim que sejam escondidos, deteriorados ou alienados em prejuízo da execução em curso”.

Dessa forma, através da penhora, realiza-se a constrição de bens do devedor, evitando que o mesmo se desfaça deste patrimônio, que, nesse caso, passará a responder pela dívida, fazendo valer o princípio da responsabilidade patrimonial, disposto no art. 789, do Código de Processo Civil, com a seguinte redação: “o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei” (BRASIL, 2015).

Por se tratar de ato processual, a penhora também se encontra disposta no Código de Processo Civil, em seus artigos 831 a 836, onde se encontra estabelecido que “a penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios” (BRASIL, 2015). Ainda, no art. 832 do referido diploma processual civil, encontra-se disposto que “não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis” (BRASIL, 2015).

Nessa toada, ao estabelecer a impenhorabilidade de determinado bem, a legislação visa vedar o ato processual executivo em que o credor de créditos quirografários busca a penhora de tantos bens quantos bastem para o pagamento da dívida, não cabendo a extensão dessa proteção legal à execução de garantia real.

Isso porque, ao passo que o ato processual executivo da penhora é medida de execução forçada que visa a expropriação de bens do devedor, a execução de garantia real, seja ela hipoteca ou alienação fiduciária, visa excutir ou consolidar a propriedade em favor do credor do imóvel ofertado em garantia voluntariamente pelo devedor.

Dessa forma, o julgador deve interpretar os dispositivos legais de forma restritiva, não sendo razoável o impedimento de atos de consolidação da propriedade fiduciária ou de execução de hipoteca sob o pressuposto da impenhorabilidade, visto

que são figuras jurídicas totalmente alheias ao ato processual executivo da penhora de bens.

### **3.2. A primazia da autonomia da vontade nas relações contratuais**

A autonomia da vontade manifesta-se nas relações contratuais entre particulares como a liberdade das partes em contratar, e “reflete o elemento propulsor dos contratos, a vontade das partes de acordar entre si” (COLONTONIO E ALVES, 2020, p. 26).

Essa liberdade contratual, conforme observado na doutrina, pode se dividir em três elementos, sendo eles: a liberdade de contratar, a liberdade de estipular o contrato e a liberdade de determinar o conteúdo do contrato (CARREIRÃO, 2019).

Com base nos referidos elementos, CARREIRÃO (2019, p. 31) dispõe o que segue:

O primeiro elemento – a liberdade de contratar propriamente dita – se caracteriza pela faculdade de a parte decidir se quer contratar ou não. Ou seja: decidir se e quando deve estabelecer com outrem um negócio jurídico. A liberdade de estipular o contrato, por sua vez, é a liberdade de escolher com quem contratar e qual o tipo de negócio a ser celebrado. Muito embora existam contratos tipificados no direito brasileiro, há também a liberdade de celebrar contratos atípicos. Por fim, a liberdade de escolher o conteúdo do contrato é a liberdade de as partes escolherem as condições do negócio celebrado.

Neste diapasão, é passível de observarmos os três elementos em um negócio jurídico entre instituição financeira e cliente.

O acesso ao crédito é ato voluntário a qualquer indivíduo, independente da finalidade do mesmo. Ou seja, não é impositivo a qualquer pessoa a contratação de crédito, apesar deste ser um impulsionador da economia, facilitando o acesso a bens de consumo. Portanto, é facultado ao indivíduo contratar ou não.

Ainda, tanto a instituição financeira quanto o cliente possuem a faculdade de contratar entre si. O cliente, necessitando de crédito, pode ter acesso ao mesmo em uma vasta gama de instituições financeiras, não se sujeitando a somente uma. A instituição financeira, por sua vez, pode optar por não alcançar recursos a determinado indivíduo, em razão do risco de crédito observado, assim como por comportamentos creditícios pretéritos que venham a desaboná-lo.



Por fim, as condições do contrato são de livre estipulação entre as partes, seja valor do crédito, taxas de juros remuneratórios, prazo para pagamento, garantias ofertadas, etc. Dessa forma, o negócio jurídico somente se concretiza se ambas as partes estão de acordo com os termos.

Portanto, a celebração deste negócio jurídico nada mais é que a manifestação de vontade das partes, de forma voluntária. Não obstante a voluntariedade da contratação, da mesma decorre a obrigatoriedade dos contratos. Nesse sentido, dispõe CARREIRÃO (2019, p. 27):

É da vontade das partes também que surge a obrigatoriedade dos contratos – o chamado *pacta sunt servanda* -, na medida em que “ninguém é obrigado a se vincular, mas, se o indivíduo assim o fizer, o contrato deverá ser cumprido em todos os seus termos”

Disto surge a máxima de que “o contrato faz lei entre as partes”. Não obstante, tal liberdade passou a ser relativizada, especialmente no período após a Segunda Guerra Mundial, com o advento de Constituições cada vez mais maximalistas e interventoras sobre os demais ramos do Direito e sobre a própria liberdade dos indivíduos (CARREIRÃO, 2019).

Nesse sentido, leciona RECKZIEGEL E FABRO (2014, p. 166) que:

A partir da tendência desenhada de alteração para o viés da vida do indivíduo como um todo, no contexto da satisfação de seus legítimos interesses e de acordo com as peculiaridades locais, verifica-se que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que inaugurou um novo tempo na política do País, alterou sensivelmente o ordenamento jurídico, haja vista que privilegiou a vida e a dignidade humana, valorizando a realização humana e abandonando o individualismo exagerado.

Dessa forma, em detrimento do Código Civil de 1916, que tinha inspiração liberal e prestigiava amplamente a autonomia da vontade, essa tendência culminou com a introdução de cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados no ordenamento jurídico brasileiro que trouxeram limitações à liberdade contratual das partes (CARREIRÃO, 2019).

Trata-se do fenômeno da constitucionalização do Direito Civil que, para Luís Roberto Barroso (apud RECKZIEGEL E FABRO, 2014, p. 169), implica na “(...) irradiação dos valores abrigados nos princípios e regras da Constituição por todo o

ordenamento jurídico, notadamente por via da jurisdição constitucional, em seus diferentes níveis”.

Neste diapasão, as disposições do Código Civil de 2002 tiveram influência direta dessa transformação valorativa promovida pela Constituição Federal de 1998, que elegeu a dignidade da pessoa humana como valor central do ordenamento, ao qual funcionalizou as relações jurídicas patrimoniais e, com isso, suplantou todas as formulações conceitualistas que idealizavam o direito civil como estatuto das relações patrimoniais (RECKZIEGEL E FABRO, 2014).

A exemplo disso, podemos observar as disposições civilistas abaixo que tratam sobre as relações contratuais e tiveram influência direta de preceitos constitucionais:

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. (BRASIL, 2002)

Percebe-se, portanto, a influência direta dos princípios gerais da boa-fé objetiva e da função social dos contratos na “relativização da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos, o que deu margem para uma maior intervenção judicial” (CARREIRÃO, 2019, p. 37), sendo que o primeiro “impõe que os contratantes deverão exercer a faculdade de contratar com probidade e honradez, observando a integridade de caráter, mantendo o equilíbrio e a justiça na avença” (STUARD, 2013), e o segundo impõe aos contratantes “um dever de atuação em benefício de outro e não apenas um dever de não causa-lo prejuízo” (STUARD, 2013).

Não obstante a referida limitação da autonomia privada e apesar de não haver previsão expressa desse princípio contratual no rol de direitos fundamentais da Constituição, ela decorre de princípios consagrados constitucionalmente, como a livre iniciativa (art. 1º, IV, e art. 170, *caput*, ambos da Constituição), sendo também um dos aspectos do direito à liberdade, consagrado no *caput* do artigo 5º, da Constituição (COLONTONIO E ALVES, 2020).

Nessa toada, considerando o direito à liberdade, disciplinam COLONTONIO E ALVES (2020), *in verbis*:

Ter a liberdade para contratar, com quem se quer contratar, e ter liberdade de contratar, da forma que se quer contratar, são dimensões claras dos valores de autodeterminação que qualquer pessoa humana (ou jurídica) deve ter em um Estado Democrático de Direito.

Portanto, apesar do viés social do ordenamento jurídico que possibilita certa relativização da liberdade contratual, esta não se torna irrelevante e nem se anula. Pelo contrário, é de extrema importância e deve coexistir de forma coerente e harmônica com os demais princípios contratuais, haja vista se tratarem de normas do mesmo diploma legal e, por conseguinte, com a mesma força normativa (CARREIRÃO, 2019).

Além de propiciar a coexistência de princípios contratuais, as relações contratuais privadas, segundo COLONTONIO E ALVES (2020):

(...) são instâncias prolíferas para o choque de direitos fundamentais, uma vez que é comum que o direito à liberdade, com seu aspecto da autonomia contratual, será afrontado por diversas vezes com aspectos de outros direitos fundamentais individuais, sociais e difusos.

Portanto, diante desse “choque de direitos fundamentais”, cabe ao julgador determinar quais, no caso concreto, terão maior relevância na tomada de decisão. Não obstante,

O julgador ou autoridade que resolverá sobre a validade de cláusula contratual não pode se valer de entendimentos pessoais ou de convicções íntimas para definir qual direito fundamental em concorrência assume relevo decisivo. Além da questão da proporcionalidade e da razoabilidade, é indispensável adotar um critério, o mais objetivo possível, para que o processo de resolução de um conflito de direitos fundamentais em negócio privado seja resolvido (COLONTONIO E ALVES, 2020).

Em linha similar ao exposto acima, leciona Humberto Theodoro Junior (apud STUARD, 2013) que:

(i) a aplicação do princípio não poderá causar desmesurada intervenção judicial na autonomia contratual, de modo a permitir que o juiz substitua a vontade formadora da convenção pela sua própria e (ii) o juiz deverá seguir as figuras traçadas pelo próprio Código para franquear a invalidação dos negócios viciados ou proceder à revisão dos contratos desequilibrados.

Dessa forma, cabe ao julgador, no caso concreto, sopesar os princípios e direitos em colisão, prezando sempre pela efetividade do negócio jurídico celebrado,

levando em consideração os impactos das decisões judiciais naquela relação contratual individual e sua propagação para negócios jurídicos similares.

A relação de crédito entre instituição financeira e cliente tem finalidade econômica, portanto as decisões judiciais terão impacto direto no mercado financeiro e em futuras relações creditícias. Partindo do princípio de que a segurança jurídica decorre da previsibilidade dos efeitos das relações contratuais, toda decisão que modifique o que foi pactuado entre as partes em prejuízo à uma delas, tende a produzir efeitos negativos à essas relações.

Não caberia, portanto, ao Poder Judiciário relativizar a vontade das partes, haja vista que,

Se as partes são racionais, celebrarão os contratos somente quando for de seu interesse e concordarão somente nos termos que as fazem melhorar de posição. Tribunais que se recusarem a impor a execução destes termos tornarão mais difícil para as partes futuramente utilizar contratos para melhorar seu bem-estar conjunto. Por conta disso, os tribunais devem impor o cumprimento dos termos do contrato (POSNER apud CARREIRO, 2019).

Dito isso, nas relações contratuais cujo objeto não seja vedado por lei e que não sejam eivadas de vícios de consentimento, caberá ao julgador priorizar a autonomia privada das partes, preservando o negócio jurídico ora pactuado, exigindo o seu cumprimento. Totalmente descabida é a decisão que deixa de considerar a vontade das partes no ato da celebração do negócio jurídico para prestigiar a parte que deixa de cumprir com o pactuado e busca rever o que foi estabelecido sob o prisma de um suposto interesse social.

### **3.3. Renúncia ao direito da impenhorabilidade**

Como vimos, a impenhorabilidade é uma proteção legal destinada especialmente à dois tipos de imóveis: o bem de família e a pequena propriedade rural, com o escopo de proteger a entidade familiar, garantindo-lhe a moradia e a subsistência. Não obstante, trata-se de uma proteção contra ato de terceiros, e não contra atos do respectivo proprietário, podendo, portanto, ser por este afastada (SILVA, 2013).

À vista disso, a referida proteção não pode alcançar o bem imóvel oferecido voluntariamente em garantia pelo proprietário, caso contrário, estar-se-ia tolhendo a autonomia da vontade e tornando o bem inalienável (SILVA, 2013), bem como

restringindo o exercício pleno do direito de propriedade, consagrado como direito fundamental no art. 5º, XXII, da Constituição Federal, este que, para ser exercido na sua plenitude, devem ser observadas as faculdades do proprietário, que, conforme disposição do art. 1.228, do Código Civil, tem o direito de “usar, gozar e **dispor da coisa**” (BRASIL, 2002, grifo nosso).

Nesse diapasão, COLONTONIO E ALVES (2020) disciplinam o que segue:

O núcleo duro de um direito à propriedade privada conta com a compreensão de que somente há propriedade privada quando há a capacidade de dispor deste patrimônio. Os contratos, mesmo tendo em vista a função social contratual e patrimonial, são destinados a reger relações econômicas e, por isso, patrimoniais. Somente é possível entender os contratos em um Estado que eleva a propriedade privada como direito fundamental no sentido de que qualquer pessoa poderá dispor livremente de seu patrimônio (ênfase na qualidade privado) através de negócios jurídicos.

Isto posto, o entendimento da impenhorabilidade como direito indisponível e a consequente limitação da autonomia da vontade do proprietário, denota ofensa a direitos fundamentais consagrados na Constituição Federal. Não só isso. Ao restringir a celebração de atos de disposição do proprietário sobre o seu próprio bem imóvel em contratos de crédito, viola-se também fundamento da República e da Ordem Econômica, como o princípio da livre iniciativa, disposto no art. 1º, inciso IV, e art. 170, *caput*, ambos da Constituição.

Ainda, o proprietário que alcança deliberadamente seu próprio imóvel em garantia de uma dívida e, posteriormente, ao inadimplir o contrato celebrado, busca convenientemente invocar a impenhorabilidade, age de forma atentatória ao princípio da boa-fé objetiva, adotando comportamento evidentemente contraditório e, por conseguinte, abusando de um direito. O comportamento contraditório afronta a lisura da relação contratual, de modo que a validação pelo judiciário de atos contraditórios denota uma grande insegurança jurídica nas relações contratuais como um todo. Sobre essa postura, discorre MENDES (2018, p. 116), que

a adoção de comportamento contraditório, violador de confiança legitimamente despertada em outrem, se trata de ato aparentemente conforme o Direito Positivo, porém, por violar a boa-fé objetiva, na sua função restritiva de direitos, passa a constituir abuso de direito e, conseqüentemente, ato ilícito, na dicção do art. 187, do Código Civil.

Portanto, na situação *in comentum*, o proprietário tem o direito de opor a impenhorabilidade do imóvel, contudo, ao alcançar, por ato voluntário, o bem como garantia ao pagamento de uma dívida, renuncia o referido direito, sujeitando o imóvel à execução eventualmente promovida pelo credor.

Não obstante, mesmo configurando violação à boa-fé objetiva, há nos Tribunais forte corrente que defende a irrenunciabilidade do direito da impenhorabilidade, especialmente em relação à pequena propriedade rural, isso porque a vedação da penhora do referido imóvel rural se encontra estabelecida no rol do art. 5º da Constituição Federal, entre os direitos fundamentais. No entanto, conforme discorre HAMMES E DEPONTI (2017, p. 245),

há corrente jurisprudencial, especialmente afluída nas decisões dos Tribunais dos Estados, que passaram a entender que a garantia da impenhorabilidade da pequena propriedade rural – que está arrolada como direito fundamental – seria renunciável por se tratar de direito patrimonial e não direito personalíssimo, como o direito à imagem ou à honra, por exemplo, podendo o devedor (denominado executado para fins processuais) indicar/ofertar seu imóvel à penhora, e com isso, abrir mão do direito à impenhorabilidade.

Nesse sentido, algumas decisões nos Tribunais Superiores, ainda que minoritárias, corroboram com este entendimento. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. AÇÃO DE EXECUÇÃO. DECISÃO QUE REJEITOU A ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE E MANTEVE A PENHORA REALIZADA SOBRE O IMÓVEL CONSTRITO. MANUTENÇÃO. PARTE AGRAVANTE QUE FIGURA COMO DEVEDORA EM CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA. ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL CONSTITUI BEM DE FAMÍLIA QUE NÃO RESTOU DEVIDAMENTE COMPROVADA NOS AUTOS. **CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA SOBRE BEM DE FAMÍLIA. RENÚNCIA À PROTEÇÃO LEGAL.** EXEGESE DO INCISO V DO ART. 3º DA LEI 8.009/90. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça, 2020, grifo nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PENHORA DO BEM GARANTIDOS DO CONTRATO. IMPENHORABILIDADE. **O art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90, é claro ao dispor que a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo, salvo se movido para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar. No caso, mostra-se descabido que os autores pretendam anular a escritura que ofertaram como garantia ao negócio, não havendo falar em afronta ao direito à moradia.** Jurisprudência da Corte. Manutenção da sentença que se impõe. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça, 2017).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL PENHORADO DADO EM GARANTIA. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. **Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, conforme dispõe o art. 835, § 3º, do CPC/15. No caso dos autos, o bem constrito foi ofertado voluntariamente em hipoteca como garantia do pagamento, sendo, portanto, plenamente cabível a sua penhora.** POR MAIORIA NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça, 2018).

Isto posto, essa é a corrente que visamos defender com o presente ensaio. O intuito não é deslegitimar a proteção legal da impenhorabilidade ou afirmar que os direitos que a mesma visa proteger não são dignos de proteção. Pelo contrário. A referida proteção legal é de suma importância e os direitos que visa proteger são essenciais à garantia de uma vida digna.

Apesar disso, a aplicabilidade da mesma deve se limitar às disposições legais, e não de maneira extensiva, a qual acaba por afrontar outros direitos fundamentais, que devem ser sopesados na análise do caso concreto.

Nesse diapasão, tramita no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 4.188/2021, que, entre outras coisas, traz alterações à Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. No referido projeto, já aprovado na Câmara dos Deputados, propõe-se que seja permitida a penhora em qualquer situação na qual o imóvel tenha sido dado em garantia real, independente da obrigação garantida ou da destinação dos recursos obtidos (MALDONADO, 2022).

Ao analisar o mérito do projeto, o relator, Deputado João Maia, em seu voto, discorre da seguinte forma:

Ao estender a exceção à impenhorabilidade de bens de família que hoje compreende apenas a hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar para alcançar também qualquer excussão de imóvel oferecido como garantia real, a proposição zela pela coerência – seja porque não faz sentido destinar tratamentos distintos à hipoteca e à alienação fiduciária em garantia, seja porque não se deve proteger alguém que oferece imóvel em garantia e, diante do descumprimento de obrigações garantidas, alega a impenhorabilidade do seu bem (BRASIL, 2022).

Diante disso, percebe-se que o legislador busca pacificar mais uma questão que é dotada de grande controvérsia no universo jurídico visto que submetida ao arbítrio de cada julgador. Busca-se, portanto, cada vez mais a segurança jurídica nas relações privadas, prezando pelo respeito à autonomia da vontade e, principalmente,

pela boa-fé objetiva, evitando com que aquele que age de forma contraditória seja indevidamente beneficiado.

### **3.4. Impenhorabilidade absoluta e impactos no acesso ao crédito**

O direito da impenhorabilidade, enquanto protetor do mínimo existencial, do direito à moradia e à dignidade da pessoa humana, tem uma grande importância no contexto jurídico e social. Não obstante, a sua aplicabilidade deve se limitar aos ditames da lei, não sendo salutar a oponibilidade da impenhorabilidade de forma extensiva e absoluta, como observa-se atualmente de forma majoritária em nossos tribunais.

O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o tema 961 de relatoria do Exmo. Ministro Edson Fachin, além de fixar a tese anteriormente mencionada, decidiu que “a garantia da impenhorabilidade é indisponível, assegurada como direito fundamental do grupo familiar, e não cede ante gravação do bem com hipoteca” (BRASIL. Supremo Tribunal Federal, 2020). Contudo, felizmente o referido entendimento não foi unânime.

Posto isso, é de extrema importância ao presente ensaio citar o voto do Senhor Ministro Luis Roberto Barroso, que abriu a controvérsia acerca da indisponibilidade do direito à impenhorabilidade. Vejamos:

Os direitos e garantias fundamentais, conforme sedimentado na doutrina e reiteradamente reconhecido na jurisprudência deste Supremo Tribunal Federal, não são, em si mesmos, absolutos, mas relacionam-se numa dialética que determinará a sua ponderação com outros valores, princípios, direitos ou interesses com os quais eventualmente entrem em rota de colisão no caso concreto. Na hipótese tratada no presente recurso extraordinário, a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, garantida no art. 5º, XXVI, da CF (LGL\1988\3), deve ser necessariamente sopesada com outros valores também expressamente consagrados no próprio art. 5º, dentre os quais a segurança jurídica, de que decorrem os princípios da boa-fé objetiva e da proteção da confiança legítima. No caso, a circunstância de os próprios destinatários da regra da impenhorabilidade haverem oferecido o imóvel como garantia hipotecária da dívida assumida faz a balança da ponderação inclinar-se mais para o lado da tutela destes últimos valores constitucionais.

Esta relevante circunstância importa também para a efetividade da própria garantia fundamental da impenhorabilidade, invocada pelos recorridos em seu favor. Não se está aqui ponderando a regra do art. 5º, XXVI, apenas com a segurança jurídica, na vertente da boa-fé objetiva, mas também com ela própria. Explica-se: garantir a máxima efetividade para a impenhorabilidade neste caso concreto – julgado, frise-se, dentro do regime da repercussão geral, com todas as consequências sistêmicas disso decorrentes – poderá fragilizar essa importante garantia fundamental para outros cidadãos que a titularizam.



Conforme destaquei acima, as decisões judiciais devem preocupar-se com o efeito sistêmico que produzirão sobre o mundo dos fatos. Isto é ainda mais verdadeiro para as decisões que têm repercussão geral, como a presente. E, no caso concreto, como já afirmei, a generalização do entendimento firmado pelo tribunal a quo poderá produzir grave impacto negativo sobre o mercado de crédito rural para pequenos proprietários. Assim, a aparente proteção concedida neste caso acarretará, do ponto de vista prático, uma desproteção abrangente, decorrente do maior risco a que esse mercado estará sujeito, o que acabará criando mais obstáculos e condições menos favoráveis aos pequenos proprietários rurais (BRASIL. Supremo Tribunal Federal, 2020).

Perfeito é o raciocínio do Ministro, vindo ao encontro do que se pretende reforçar no presente ensaio. Nas situações em que o bem imóvel – seja bem de família ou pequena propriedade rural - foi ofertado em garantia pelo proprietário, o reconhecimento da impenhorabilidade é um contrassenso às evoluções legislativas até então observadas e ao desenvolvimento econômico do país.

No momento que o julgador interpreta a impenhorabilidade como direito indisponível, aplicando-a em detrimento ao pactuado nos negócios jurídicos, age em desacordo a tudo que as garantias reais buscam representar, haja vista que estas são facilitadoras do acesso ao crédito, barateando o seu custo em razão da diminuição do risco de inadimplência e da dificuldade de recuperação dos valores emprestados.

Sem ponderar isso, o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel ofertado em garantia, determinando a desconstituição da garantia por suposta nulidade, acaba por beneficiar o inadimplente que, convenientemente, busca se resguardar em um suposto direito, aplicado, nestes casos, de forma abusiva, em detrimento ao bom pagador, que é onerado com o aumento de custos dos empréstimos bancários.

Diante disso, cada vez mais se percebe a importância do legislador para adequação da norma legal, deixando-a cada vez mais explícita, de modo a restringir a atuação discricionária do judiciário, haja vista que não há segurança jurídica em decisões que ficam à mercê do arbítrio de cada julgador.

Percebe-se que as alterações legislativas vistas no decorrer deste ensaio visaram (e visam) solucionar a insatisfação dos credores em relação à morosidade do poder judiciário e à insegurança jurídica observada em razão de decisões conflitantes, prezando pela recuperação de crédito de forma mais célere, a fim de que tais medidas pudessem ter um impacto positivo sobre o crédito no mercado financeiro, tornando-o mais barato e acessível.

Não se trata de beneficiar as instituições financeiras em detrimento ao consumidor. Trata-se de proteger o adimplente em detrimento ao inadimplente. Trata-se de prezar pelo progresso econômico do país.

As instituições financeiras possuem um importante papel de alcançar recursos ao setor produtivo e para o consumidor final, de forma a movimentar a economia, sendo inegável a importância destas no crescimento econômico do país.

A correlação entre o sistema financeiro e o crescimento econômico de um país é um tema bastante abordado na literatura econômica, sendo por vezes, fonte de controvérsia (ROCHA E SOUZA, 2018). De um lado, observa-se que “quanto maior a atuação do sistema financeiro, maior será o volume de recursos alocados no setor produtivo e, conseqüentemente, maior o crescimento econômico (SILVA E PORTO JUNIOR, 2006). De outro, relativiza-se essa causalidade, reforçando que essa relação entre “finanças e crescimento econômico é específica para cada país, sendo dependente de fatores locais, como a estrutura de funcionamento de seus sistemas financeiros” (ROCHA E SOUZA, 2018, p. 274).

O sistema financeiro tem grande influência na economia de um país, não sendo, obviamente, o único fator relevante. O ambiente institucional também é um fator de extrema importância para o crescimento econômico de cada país, visto que pode afetar as variáveis de desenvolvimento financeiro e, por conseguinte, impactar as taxas de crescimento do país (SILVA E PORTO JUNIOR, 2006).

O crescimento econômico está intimamente conectado à segurança jurídica, de modo que a previsibilidade do judiciário, enquanto aplicador da lei, é de suma importância. A existência de regras bem definidas de proteção de direitos dos credores e de direitos de propriedade, com mecanismos eficientes para fazer valer a lei e os contratos, tende a encorajar o crescimento econômico de um país, sendo capazes de conduzir países não desenvolvidos para o caminho do desenvolvimento econômico (FABIANI, 2009).

Nesse sentido, leciona Humberto Theodoro Junior (2003b), *in verbis*:

Se, por um lado, as leis do Direito não podem revogar nem modificar as leis da Economia, decretando o fim da recessão ou da falta de liquidez do mercado, pode o Estado intervir na economia, editando leis, que fomentem, restrinjam, facilitem ou desonerem determinadas atividades ou setores da economia que, conseqüentemente, produzam efeitos benéficos ao bem-estar social. Ninguém nega, pois, que o Direito é instrumento de política socioeconômica. Na busca de seus ideais de justiça, paz, desenvolvimento e estabilidade social, tem o direito de fornecer à atividade econômica e

financeira as regras lúcidas, claras, efetivas que tornem seguras as relações jurídicas, bem como certos os seus efeitos, e efetivos os direitos de cada um dos agentes que atuam nesse cenário.

Ou seja, a segurança jurídica decorre de regras definidas e efetivas, cujos efeitos são previsíveis às partes de um negócio jurídico, que possibilitam e fomentam o crescimento econômico. Por outro lado, a insegurança jurídica reflete no arrefecimento econômico, visto que as instituições financeiras tendem a atuar de forma menos arrojada no que tange à concessão de crédito, freando o crescimento econômico do país.

Isso porque as instituições financeiras atuam considerando riscos inerentes ao negócio, como o risco de crédito, e visam mitigar as incertezas através da inclusão de garantias reais, por exemplo. Contudo, se essas garantias reais tiverem a sua exigibilidade incerta, outros fatores de risco acrescerão o custo do crédito, como o risco legal ou jurídico.

Podemos caracterizar o risco de crédito como “a probabilidade de ocorrência de perdas por inadimplência com relação a uma situação desejável, constituída pelo repagamento integral dos créditos por parte da totalidade dos devedores” (BORGES E BERGAMINI JUNIOR, 2001). Portanto, a perda pela ausência de pagamento é um fator esperado pelas instituições financeiras, que atuam de forma a precificar essa perda e pulverizar nas demais operações, aumentando o custo do crédito.

Essa perda esperada se reduz quando agregada uma garantia real ao empréstimo bancário, visto que o tomador do crédito ou terceiro interveniente, ao dispor do próprio patrimônio para garantir o pagamento de uma dívida, demonstra à instituição financeira que os valores emprestados retornarão à mesma, seja pelo pagamento do que foi pactuado, seja pela excussão do bem ofertado em garantia.

Contudo, em razão das dificuldades existentes no Brasil para a recuperação de garantias de créditos inadimplentes, em virtude de entraves ligados à nossa legislação ou à atuação do judiciário, o impacto das garantias sobre as taxas pode não ser tão forte, ou tão evidente, como se poderia esperar (RODRIGUES; TAKEDA; ARAÚJO, 2004).

Existe, no Brasil, um ambiente processual de proteção excessiva ao devedor, fazendo com que a liquidação financeira das garantias recebidas resulte num baixo nível de recuperação, resultado das características legais dos instrumentos utilizados

e da morosidade do aparato jurídico em resolver conflitos (BORGES E BERGAMINI JUNIOR, 2001).

Essa proteção excessiva impacta diretamente nas taxas de juros das instituições financeiras, visto que, quanto maior a dificuldade em reaver os recursos emprestados, maior será o *spread* bancário. Isso porquê, conforme estudo mais recente que abarca a média dos anos de 2018 a 2020, o Banco Central informa que 31,9% do *spread* corresponde aos custos ligados à inadimplência, enquanto somente 18,9% corresponde a margem de lucro dos bancos (MALDONADO, 2022).

Não é à toa que o Brasil possui o 2º maior *spread* bancário do mundo (INFOMONEY, 2019). À vista disso, Borges e Bergamini Junior (2001, p. 233) lecionam que

Por operarem nesse ambiente institucional de alto risco, os intermediários financeiros reagem através da cobrança de taxas de risco, da manutenção de prazos reduzidos em suas operações de crédito e da diminuição da atividade de concessão de crédito, levando-os a não cumprir a contento sua função de fornecer crédito acessível para o desenvolvimento dos negócios.

Portanto, se o judiciário seguir interpretando a proteção legal da impenhorabilidade como direito absoluto e irrenunciável, sob o prisma de uma suposta justiça social, é grande a probabilidade de consequências nefastas à população, com reflexo direto na economia. A desconstituição recorrente de garantias reais fará com que as instituições financeiras analisem com maior rigor o tomador do crédito, dificultando o acesso ao crédito e ampliando as taxas de juros (que já são elevadas) proporcionalmente ao aumento da inadimplência. Ou seja, menos capital direcionado ao setor produtivo, da mesma forma, menos capital direcionado ao setor de consumo, ocasionando um arrefecimento da oferta e da procura.

Em contrapartida, instaurando-se no judiciário um clima de maior proteção contratual ao crédito, prezando pela livre iniciativa e autonomia da vontade das partes contratantes, cria-se um ambiente propício para a redução das taxas de juros no sistema financeiro e para o aumento da oferta de crédito. Dessa forma, a redução do risco legal a partir da atuação do judiciário consciente dos reflexos econômicos das suas decisões tem um papel decisivo na promoção do desenvolvimento econômico do país.

Assim, deixa-se de beneficiar o inadimplente com uma suposta proteção de direitos, evidentemente abusiva, em detrimento de uma coletividade que busca pagar em dia suas obrigações.

## CONCLUSÃO

A impenhorabilidade é uma proteção legal que decorre do princípio da dignidade da pessoa humana, visando garantir a subsistência e a moradia da família, impedindo que o patrimônio familiar seja objeto de penhora para o pagamento de dívidas.

Para que o patrimônio familiar esteja amparado pela referida proteção, cabe à família comprovar que o imóvel se enquadra nas características de bem de família, servindo de residência à entidade familiar, ou comprovar que é necessário para sua subsistência, bem como que se enquadra nas características da pequena propriedade rural, esta que, apesar de não ter definição legal específica, teve sua definição pacificada pela jurisprudência especialmente após a fixação de tese pelo Supremo Tribunal Federal ao julgar o tema 961 em dezembro de 2020, firmando o entendimento de que “é impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com área total inferior a 04 (quatro) módulos fiscais do município de localização” (BRASIL. Supremo Tribunal Federal, 2020), aplicando de forma analógica a definição de pequena propriedade rural trazida pela Lei nº 8.629/93, estendendo-se, inclusive, a mais de uma matrícula imobiliária.

Não obstante a impenhorabilidade ser, essencialmente, uma vedação à penhora do imóvel da família, impedindo que o credor, de forma coercitiva, direcione o referido bem para satisfação do seu crédito, a aplicabilidade da mesma vem se estendendo para os imóveis ofertados em garantia real dos negócios jurídicos realizados entre instituição financeira e tomador do crédito, ocorrendo, portanto, uma intervenção judicial na relação contratual, a partir da qual o juiz substitui a vontade das partes que ensejou a relação creditícia.

Nessa toada, o presente trabalho teve por escopo demonstrar que a impenhorabilidade não pode ser oponível ao bem imóvel ofertado em garantia pelo proprietário através de ato voluntário.

Analisou-se no decorrer do texto que, considerando a finalidade econômica das relações contratuais celebradas no âmbito do mercado financeiro, o ordenamento jurídico aplicado a elas evoluiu para uma proteção dos direitos do credor, buscando reprimir o comportamento inadimplente e dar celeridade à recuperação dos créditos não pagos. Percebeu-se isso através da criação da cédula de crédito bancário,

juridicamente caracterizada como título executivo, bem como através da especialização das garantias reais admissíveis no âmbito do mercado financeiro e de capitais, principalmente com a alienação fiduciária de imóveis, a partir da qual permitiu-se a execução da garantia integralmente de forma extrajudicial, sem se submeter a morosidade do poder judiciário.

Diante disso, as garantias reais enquanto viabilizadoras do acesso ao crédito, com a potencial redução da taxa de juros cobrada pela instituição financeira no empréstimo bancário, ao estarem submetidas à impenhorabilidade, perdem a sua qualidade de mitigar o risco das relações creditícias, visto que inseridas num ambiente juridicamente inseguro.

Esse ambiente juridicamente inseguro, por sua vez, tem um impacto direto no acesso ao crédito, fazendo com que as instituições financeiras se posicionem defensivamente no mercado. Reflexo disso é uma maior dificuldade no acesso ao crédito, o encarecimento dos empréstimos bancários e uma consequente estagnação econômica.

Conclui-se, portanto, a partir da discussão promovida no presente ensaio, que o poder judiciário deve ter, cada vez mais, uma visão multidisciplinar na tomada de decisões, considerando os efeitos que as mesmas produzirão no mundo dos fatos. Ao buscar proteger o indivíduo que, no exercício da sua autonomia da vontade, dispõe do seu patrimônio para garantir o pagamento de uma dívida, e que após deixar de pagá-la, convenientemente se utiliza de uma proteção legal para afastar a garantia, premia-se o comportamento contraditório, o abuso de direito e relativiza a liberdade contratual das partes, produzindo impactos negativos à coletividade que necessita do acesso ao crédito e busca cumprir rigorosamente em dia com as suas obrigações.

O Projeto de Lei nº 4.188/2021 é o ponto inicial dessa virada de chave, de modo que a sua aprovação tende a produzir efeitos extremamente positivos sobre o mercado de crédito, ratificando toda a linha argumentativa utilizada no presente ensaio. Percebe-se, portanto, mais uma vez o papel do legislador na busca da consolidação de entendimentos propulsores da segurança jurídica e favorecedores da liberdade contratual.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BORGES, Luiz F. X. BERGAMINI JUNIOR, Sebastião. **O risco legal na análise de crédito**. Revista do BNDES, Rio de Janeiro, vol. 8, n. 16, p. 215-259, dez/2001. Disponível em: <https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/handle/1408/11894>. Acesso em: 26/11/2022.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, CF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Diário Oficial da União, Rio de Janeiro, RJ, 05/01/1916.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30/11/1964.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. **Institui o Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17/01/1973.

BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. **Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30/03/1990.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11/01/2002.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 03/08/2004.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17/03/2015.

BRASIL. Medida Provisória nº 1.925, de 11 de novembro de 1999. **Dispõe sobre a Cédula de Crédito Bancário**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15/10/1999.

BRASIL. Poder Executivo. **Parecer preliminar de plenário pelas comissões de educação, finanças e tributação e constituição e justiça e de cidadania ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021 e emendas**. Dispõe sobre o serviço de gestão especializada de garantias, o aprimoramento das regras de garantias, o resgate antecipado de Letra

Financeira, a transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação, a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados, e altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, a Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010, e a Lei nº 14.113, de 25 de dezembro de 2020. Brasília, 01/06/2022. Disponível em: <https://www.camara.leg.br>. Acesso em: 26/11/2022.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. Recurso Extraordinário nº 1038507. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ART. 5º, XXVI, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. 1. As regras de impenhorabilidade do bem de família, assim como da propriedade rural, amparam-se no princípio da dignidade humana e visam garantir a preservação de um patrimônio jurídico mínimo. 2. A pequena propriedade rural consubstancia-se no imóvel com área entre 01 (um) e 04 (quatro) módulos fiscais, ainda que constituída de mais de 01 (um) imóvel, e que não pode ser objeto de penhora. 3. A garantia da impenhorabilidade é indisponível, assegurada como direito fundamental do grupo familiar, e não cede ante gravação do bem com hipoteca. 4. Recurso extraordinário não provido, com fixação da seguinte tese: “É impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com



área total inferior a 04 (quatro) módulos fiscais do município de localização”. Recorrente: Disam Distribuidora de Insumos Agrícolas Sul America LTDA. Recorrido: Demetrio Dalpiaz e Zelide Maria Provenci Dalpiaz. Relator: Min. Edson Luiz Fachin, Brasília, DF, 21 de dezembro de 2020. Diário da Justiça Eletrônico, 15/03/2021.

CARREIRÃO, Bruno de O. **Liberdade contratual e Constituição: a questão da eficácia dos direitos fundamentais nos contratos privados**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, p. 130, 2019.

COLONTONIO, Carlos O. ALVES, Amanda G. **A autonomia privada contratual e os direitos fundamentais**. Revista do Curso de Direito, vol. 4, n. 1, p. 18-37, jun/2020. Disponível em: <https://revistas.brazcubas.br>. Acesso em: 25/11/2022.

DEPINÉ, Fabiana T. D. DEPINÉ, David H. **Impenhorabilidade da pequena propriedade rural: imperailability of small rural property**. Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales, São Miguel do Iguaçú, fev/2020. Disponível em: <https://www.eumed.net>. Acesso em: 25/11/2022.

DUTRA, Maristela A. ANDRADE, Fernanda A. B. **Impenhorabilidade do bem de família**. Revista Jurídica UNIAXARÁ, Araxá, vol. 21, n. 20, p. 245-268, ago/2017. Disponível em: <https://core.ac.uk/outputs/231277930>. Acesso em: 25/11/2022.

FABIANI, Emerson R. **Reformas institucionais do mercado de crédito do Brasil (1999-2006): uma análise jus-sociológica**. Tese (Doutorado em Filosofia e Teoria Geral do Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 143, 2009.

FIDELES, Sergio T. S. **Impenhorabilidade da pequena propriedade rural: fundamentos, objeto e abrangência da proteção constitucional**. Monografia (Bacharel em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal de Pernambuco. Recife, p. 52, 2021.

HAMMES, Elia D. DEPONTI, Cidonea M. **Aspectos da Impenhorabilidade da Pequena Propriedade Rural e o Desenvolvimento Rural: Garantia Constitucional da Agricultura Familiar**. Desenvolvimento em Questão, Ijuí, vol. 15, n. 39, p. 236-248, abr-jun/2017. Disponível em: <https://www.redalyc.org>. Acesso em: 25/11/2022.

INFOMONEY. **Spread bancário do Brasil é o 2º mais alto do mundo; entenda por quê**. INFOMONEY, 2019. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br>. Acesso em: 26/11/2022.

MALDONADO, Antonio. **Câmara aprova projeto que cria novo marco legal para garantias no país**. Jota, 2022. Disponível em: <https://www.jota.info/legislativo>. Acesso em: 26/11/2022.

MENDES, Diego F. **A vedação do comportamento contraditório**. Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil, vol. 1, p. 101-123, 2018.

NETTO, Nelson R. **A evolução da alienação fiduciária em garantia**. Rodrigues Netto Sociedade de Advogados, s.d. Disponível em: <http://www.rodriguesnetto.com.br>. Acesso em: 25/11/2022.

RECKZIEGEL, Janaína. FABRO, Roni E. **Autonomia da vontade e autonomia privada no sistema jurídico brasileiro**. Revista de Direito Brasileira, vol. 8, n. 4, p. 161-177, maio-ago/2014. Disponível em: <https://www.indexlaw.org>. Acesso em: 25/11/2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70070340088. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. RECONHECIDA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL TRABALHADA PELA FAMÍLIA. ART. 649, VIII, CPC. DECISÃO MODIFICADA. A pequena propriedade rural, assim definida por lei, e desde que trabalhada pela família é absolutamente impenhorável, sendo que sua definição legal vem disposta pelo art. 4º, da Lei nº 8.629/93, o qual preceitua que é a área compreendida entre um e quatro módulos fiscais. O imóvel dos agravantes, trabalhado pela família, possui área inferior a 160ha, devendo ser considerado pequena propriedade rural. Inviabilizada, portanto, a constrição sobre o bem, considerado impenhorável. Decisão modificada. DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME. Agravante: Jose Adelino Goldschmidt e Eladir Borges Goldschmidt. Agravado: Alliance One

Brasil Exportadora de Tabacos LTDA. Relator: Giovanni Conti – Décima Sétima Câmara Cível. Porto Alegre, 29/09/2016.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70046753679. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. PENHORA DE IMÓVEL RURAL OFERECIDO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL. NOÇÃO DE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. CONDIÇÕES DE APLICABILIDADE DA TUTELA CONSTITUCIONAL. 1. Estabelece o art. 5.º, XXVI, da CF/1988, que "a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva (.)". Trata-se de proteção constitucional forte, justificada pelo status especial do bem protegido. Doutrina e jurisprudência a respeito. 2. Entende-se por pequena propriedade rural, para os efeitos constitucionais, o imóvel rural de área inferior a quatro módulos fiscais. Legislação a respeito. 3. A proteção constitucional forte dada ao imóvel rural definido como 'pequena propriedade rural' prevalece sobre a tutela dada pela legislação ordinária, na parte em que essa admitiria a renúncia à proteção, quer sob a forma de indicação do bem à penhora, quer sob a forma de hipoteca. 4. O texto constitucional estabelece três condições para a impenhorabilidade do imóvel: (a) tratar-se de pequena propriedade rural (deixando sua definição para a legislação infraconstitucional), (b) que seja trabalhada pela família do proprietário, e (c) que trate de execução objetivando pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva. Estando presentes, no caso, tais condições, é de se reconhecer a impenhorabilidade do imóvel. Agravo de instrumento provido. Agravante: Francisco Armim Schwantz e Lires Schwantz. Agravado: Premium Tabacos do Brasil LTDA. Relator: Eugenio Facchini Neto - Décima Nona Câmara Cível. Porto Alegre, 31/01/2012.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70064470685. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. EXCEÇÃO DE IMPENHORABILIDADE. PENHORA REALIZADA SOBRE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPOSSIBILIDADE. IMÓVEL DESTINADO À MORADIA E TRABALHO DA FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE DO MÓDULO RURAL RECONHECIDA. INTELIGÊNCIA DO ART. 649, IV, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E DO ART. 4º DA LEI N. 8.629/93. 1. De acordo com o disposto no art. 4º da Lei n. 8.629/93, a pequena propriedade rural é aquela cuja área tenha entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais. 2. Em seu todo, a área do imóvel penhorado é inferior à definida por lei. Logo, o imóvel se enquadra na definição de pequena propriedade protegida pela impenhorabilidade. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. Agravante: Lelio Edemilson Peruzzi. Agravado: Cooperativa Triticola Regional Saoluizense LTDA. Relator: Ana Lucia Carvalho Pinto Vieira Rebout – Décima Segunda Câmara Cível. Porto Alegre, 30/07/2015.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70083250050. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. AÇÃO DE EXECUÇÃO. DECISÃO QUE REJEITOU A ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE E MANTEVE A PENHORA REALIZADA SOBRE O IMÓVEL CONSTRITO. MANUTENÇÃO. PARTE AGRAVANTE QUE FIGURA COMO DEVEDORA EM CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA. ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL CONSTITUI BEM DE FAMÍLIA QUE NÃO RESTOU DEVIDAMENTE COMPROVADA NOS AUTOS. CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA SOBRE BEM DE FAMÍLIA. RENÚNCIA À PROTEÇÃO LEGAL. EXEGESE DO INCISO V DO ART. 3º DA LEI 8.009/90. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. Agravante: Gemar Maximino Beal e Hanele Doris Boffinger Beal. Agravado: BANRISUL. Relator: Pedro Celso Dal Pra – Décima Oitava Câmara Cível. Porto Alegre, 27/02/2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70072320203. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PENHORA DO BEM GARANTIDOS DO CONTRATO. IMPENHORABILIDADE. O art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90, é claro ao dispor que a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo, salvo se movido para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar. No caso, mostra-se descabido que os autores pretendam anular a escritura que ofertaram como garantia ao negócio, não havendo falar em afronta ao direito à moradia. Jurisprudência da Corte. Manutenção da sentença que se impõe. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. Apelante: Ana Paula Vanzin. Apelado: Banco do Brasil S/A. Relator: Walda Maria Melo Pierro – Vigésima Câmara Cível. Porto Alegre, 15/03/2017.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70075867119. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO

EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL PENHORADO DADO EM GARANTIA. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, conforme dispõe o art. 835, § 3º, do CPC/15. No caso dos autos, o bem constricto foi ofertado voluntariamente em hipoteca como garantia do pagamento, sendo, portanto, plenamente cabível a sua penhora. POR MAIORIA NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

Agravante: Gilberto Fantinel. Agravado: Sicredi Quarta Colonia. Relator: Giovanni Conti – Décima Sétima Câmara Cível. Porto Alegre, 22/02/2018.

ROCHA, Bruno de P. SOUZA, Igor V. **Novas evidências de causalidade entre sistema financeiro e crescimento econômico no Brasil usando séries de tempo no domínio da frequência.** Nova Economia, Belo Horizonte, vol. 28, n. 1, p. 273-295, jan-abr/2018. Disponível em: <https://www.scielo.br>. Acesso em: 26/11/2022.

RODRIGUES, Eduardo A. S. TAKEDA, Tony. ARAÚJO, Aloísio P. **Qual o Impacto das Garantias Reais nas Taxas de Juros de Empréstimo Bancário no Brasil? Uma Breve Avaliação com Base nos Dados do SCR.** Banco Central do Brasil, 2004. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>. Acesso em: 25/11/2022.

SANTOS JUNIOR, Adalmo O. **O regime jurídico das impenhorabilidades: um estudo sobre sua natureza jurídica material e processual.** Revista de Processo, vol. 239, p. 121-136, jan/2015.

SARMENTO, Natanael. **Notas sobre o bem de família.** Revista *Jus et fides*, Recife, vol. 1, n. 1, p. 172-196, dez/2001. Disponível em: <https://www.maxwell.vrac.puc-rio.br>. Acesso em: 25/11/2022.

SILVA, Eduarda M. **A hipoteca e a alienação fiduciária como instrumento de satisfação de créditos bancários.** Revista de Direito Dom Alberto, Santa Cruz do Sul, vol. 7, n. 1, p. 62-82, 17/01/2016. Disponível em: <https://revista.domalberto.edu.br>. Acesso em: 25/11/2022.

SILVA, Everton N. PORTO JUNIOR, Sabino da S. **Sistema financeiro e crescimento econômico: uma aplicação de regressão quantílica.** Economia Aplicada, São Paulo, vol. 10, n. 3, p. 425-442, jul-set/2006. Disponível em: <https://www.scielo.br>. Acesso em: 26/11/2022.

SILVA, Fabiano R. P. **Garantias hipotecária e fiduciária imobiliária em contratos não habitacionais: limites da sua aplicação prática e inadequação do direito positivo.** Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 173, 2013.

STUARD, Luiza C. **Liberdade contratual e o princípio da boa-fé.** Revista de Direito Empresarial, vol. 0, p. 45-60, nov-dez/2013.

THEODORO JR, Humberto. **A cédula de crédito bancário como título executivo extrajudicial no direito brasileiro.** Academia Brasileira de Direito Processual Civil, 2003. Disponível em: <http://www.abdpc.org.br/artigos/artigo48>. Acesso em: 24/11/2022.

THEODORO JR, Humberto. **A cédula de crédito bancário.** Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais, vol. 22, p. 13-52, Out-Dez/2003.

XAVIER, Camila C. **O bem de família: *homestead law*.** Revista *Meritum*, Belo Horizonte, vol. 13, n. 1, p. 19-30, jan-jun/2018. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/235032262.pdf>. Acesso em: 25/11/2022.

ZAHR FILHO, Sergio. **Penhora: exame da técnica processual à luz da realidade econômica e social.** Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 196, 2009.