

PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

(Do Sr. VALTENIR PEREIRA)

Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que “Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para estabelecer a impenhorabilidade de imóvel em fase de aquisição, mesmo que se encontre em construção, bem como que, no caso de bem de família sujeito a alienação fiduciária em garantia contratada para o fim de sua aquisição, o devedor fiduciante poderá purgar a mora até o momento da assinatura do auto de arrematação.

Art. 2º Os artigos 1º, 3º e 5º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

§ 1º 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.

§ 2º A impenhorabilidade de que trata este artigo alcança também, conforme o caso, o imóvel em fase de aquisição ou os direitos aquisitivos contratuais a ele relativos em virtude de alienação fiduciária em garantia, compromisso ou promessa de compra e venda ou ajustes de outra natureza, desde que o bem, mesmo que se encontre em construção, atenda às demais condições previstas nesta Lei e se possa inferir que se destinará à moradia do casal ou entidade familiar.” (NR)

“Art. 3º

.....

Parágrafo único. Na hipótese de imóvel objeto da proteção assegurada por esta Lei e sujeito a alienação fiduciária em

garantia contratada para o fim de sua aquisição, o devedor fiduciante pode purgar a mora até o momento da assinatura do auto de arrematação.” (NR)

“Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade de que trata esta Lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente, ressalvada a hipótese de imóvel que se encontre em construção.

.....” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei trata de estabelecer a impenhorabilidade de impenhorabilidade, como bem de família, de imóvel em fase de aquisição, mesmo que se encontre em construção, bem como que, no caso de bem de família sujeito a alienação fiduciária em garantia contratada para o fim de sua aquisição, o devedor fiduciante poderá purgar a mora até o momento da assinatura do auto de arrematação.

Trata-se, de um lado, de obstar que sejam, salvo nas hipóteses previstas no art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, penhorados ou excutidos bens imóveis em fase de aquisição ou os direitos aquisitivos contratuais a eles relativos em virtude de alienação fiduciária em garantia, compromisso ou promessa de compra e venda ou outros ajustes, desde que o bem, mesmo que se encontre em construção, atenda às demais condições previstas na referida lei e se possa inferir que se destinará à moradia do casal ou entidade familiar.

Nessa esteira, busca-se positivar entendimento, no aludido sentido, já adotado, por ocasião do julgamento, pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, de um recurso especial (Resp 1677079), cuja ementa do acórdão respectivo é a seguinte:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA.

IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990.

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

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

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

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

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

6. Recurso especial provido.”

De outra parte, objetiva-se, mediante a possibilidade aludida de o devedor fiduciante poderá purgar a mora até o momento da assinatura do auto de arrematação, a concretização máxima do direito social constitucionalmente assegurado à moradia (previsto no Art. 6º da Lei Maior) na esteira daquilo que já se previu, como proteção ao bem de família, no âmbito da lei anteriormente referida.

Corroborando a adequação dessa medida, veja-se que é indubitoso que, quando o devedor fiduciante, antes do momento da assinatura do auto de arrematação, propõe-se ao adimplemento do débito integral, em espécie, no montante das parcelas vencidas acrescidas de multa, juros e correção monetária, bem como de todas as despesas inerentes, conforme o que foi estabelecido no contrato, é cumprido o seu papel, razão pela qual este

adimplemento não deveria ser afastado ou preterido em relação à continuidade da excussão, mormente quando se trata de bem de família.

No mesmo sentido, também não se pode deixar de olvidar, a tal respeito, o reforço advindo do princípio da menor onerosidade previsto no caput do art. 805 do Código de Processo Civil – Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 –, segundo o qual, “Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado”.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2019.

Deputado VALTENIR PEREIRA