



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.761, 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".

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-3187/2019.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 executados 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 26 de junho de 2019.

Deputado VALTENIR PEREIRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
 DA
 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....

**TÍTULO II
 DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

.....

**CAPÍTULO II
 DOS DIREITOS SOCIAIS**

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. [*\(Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015\)*](#)

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

.....

.....

LEI Nº 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990

Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Faço saber que o PRESIDENTE DA REPÚBLICA adotou a Medida Provisória nº 143, de 1990, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, NELSON CARNEIRO, Presidente do Senado Federal, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte lei:

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.

Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos.

Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarnecem a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo.

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

I - [Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 1/6/2015](#)

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

III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.144, de 6/7/2015\)](#)

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. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 8.245 de 18/10/1991\)](#)

Art. 4º Não se beneficiará do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.

§ 1º Neste caso, poderá o juiz, na respectiva ação do credor, transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior, ou anular-lhe a venda, liberando a mais valiosa para execução ou concurso, conforme a hipótese.

§ 2º Quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis, e, nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da Constituição, à área limitada como pequena propriedade rural.

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.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Art. 6º São canceladas as execuções suspensas pela Medida Provisória nº 143, de 8 de março de 1990, que deu origem a esta lei.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 29 de março de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

FERNANDO COLLOR
Nelson Carneiro

LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015

Código de Processo Civil.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE ESPECIAL

LIVRO II DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

TÍTULO II DAS DIVERSAS ESPÉCIES DE EXECUÇÃO

Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

CAPÍTULO II DA EXECUÇÃO PARA A ENTREGA DE COISA

Seção I Da Entrega de Coisa Certa

Art. 806. O devedor de obrigação de entrega de coisa certa, constante de título executivo extrajudicial, será citado para, em 15 (quinze) dias, satisfazer a obrigação.

§ 1º Ao despachar a inicial, o juiz poderá fixar multa por dia de atraso no cumprimento da obrigação, ficando o respectivo valor sujeito a alteração, caso se revele insuficiente ou excessivo.

§ 2º Do mandado de citação constará ordem para imissão na posse ou busca e apreensão, conforme se tratar de bem imóvel ou móvel, cujo cumprimento se dará de imediato, se o executado não satisfizer a obrigação no prazo que lhe foi designado.

FIM DO DOCUMENTO