

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Revoga o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica revogado o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, estabelecendo a regra geral de que o imóvel residencial da entidade familiar é impenhorável, não respondendo por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza (art. 1º).

O objetivo da lei é estabelecer um limite claro à expropriação instituída em benefício do credor, de modo a evitar que a execução do devedor inadimplente se converta em instrumento que vulnere a sua dignidade. A impossibilidade de penhora de determinados bens estabelece um mínimo existencial, o considerado necessário para a subsistência, que não pode ser afastado para o atendimento de interesses meramente patrimoniais de credores não satisfeitos em seu direito. Cuida-se, em última análise, de corolário da primazia da situação existencial da pessoa sobre o individualismo e o patrimonialismo que outrora se consideravam os valores essenciais da sociedade liberal.



Não obstante, a regra de impenhorabilidade encontra importante exceção no caso da fiança concedida em contrato de locação. Com o objetivo de incrementar o mercado locatício, o legislador optou por retirar do rol de bens impenhoráveis o imóvel do fiador que assume a responsabilidade pelas obrigações do inquilino. Argumenta-se que tal providência estimula os proprietários a oferecerem seus imóveis a locação e tende a equilibrar os aluguéis, já que não será necessário compensar o risco.

Registre-se que, a despeito do princípio da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da propriedade, o Supremo Tribunal Federal considerou ser o dispositivo conforme a Constituição, entendimento consolidado no Recurso Extraordinário (RE) nº 612.360-SP, em que se reconheceu a repercussão geral da matéria e se reafirmou a jurisprudência já pacífica na Corte. A decisão é criticável, como aponta o Ministro Edson Fachin:

Há, a rigor, consonância ou dissonância, e.g. na admissão de penhora do bem de família do fiador, a criticável decisão do Supremo Tribunal Federal é consoante ao pensamento estruturado por mecânica lógica formal, mas é dissonante dos valores incorporados nos princípios constitucionais e nos direitos fundamentais, além de minguada na fundamentação quanto às alternativas de tutela do legítimo crédito do locador.¹

Em que pese os nobres fins perseguidos pela lei e a declaração de sua constitucionalidade, cremos que a medida é grave, sendo injusta a sua manutenção no direito brasileiro. A situação normativa criada na legislação vigente e pela jurisprudência que a aplica pode ser considerada absurda: ao contrário dos princípios gerais do direito das obrigações, em que o terceiro que paga a dívida se sub-roga na posição do credor com os mesmos direitos (CC, art. 349), o fiador pode perder a sua habitação, porém, ao exercer o direito de regresso, a execução não pode alcançar o bem de família do então locatário, mesmo sendo ele o devedor principal (STJ, Recurso Especial nº 1.081.963-SP). Daí porque assiste razão à corriqueira assertiva de que o fiador das obrigações locatícias “ocupa a pior posição contratual de que se tem notícia – pior que a do próprio devedor”.²

1 Luiz Edson Fachin, *Direito civil: sentidos, transformações e fins* (Rio de Janeiro: Renovar, 2015). p. 59.

2 Maria Celina Bodin de Moraes e Gabriel Schulman, “Ensaio sobre as iniquidades da fiança locatícia gratuita”, in *Direito das garantias*, org. Gisela Sampaio da Cruz Guedes, Maria Celina Bodin de Moraes, Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219031756400>



A legislação admite outras formas de garantia, não sendo legítima a execução de bens que garantem o mínimo existencial do fiador quando os bens do locatário permanecem blindados. Ademais, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) contém regras que resguardam o interesse do locador no caso de inadimplemento, como o despejo liminar nos casos de contratos não garantidos (art. 59, § 1º, IX) e a execução do mandado de despejo após a prolação da sentença, sem a necessidade de se aguardar o trânsito em julgado (art. 62). Pode-se concluir, portanto, que o locador diligente em relação a seus próprios interesses e que não aguarde a acumulação de vários aluguéis inadimplidos para executar o fiador encontra tutela satisfatória de seus direitos, ainda que revogada a medida executiva draconiana inscrita no inciso VII do art. 3º da Lei do Bem de Família.

Em situações de crise econômica, a incidência da execução sobre o bem de família do fiador pode, ao contrário do que argumentam seus defensores, promover uma crise de moradia, que será aliada à dificuldade de os novos locatários encontrarem fiadores dispostos a, gratuitamente (como é a regra), pôr em risco a segurança habitacional de sua família por meio do contrato de fiança.

Ante o exposto, com o fim de aperfeiçoar a legislação brasileira, apresento esta proposição aos ilustres pares, a quem rogo o indispensável apoio para sua conversão em norma jurídica.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2021-289



e Rose Melo Vencelau Meireles (São Paulo: Saraiva, 2017).
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219031756400>

