



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

**PROJETO DE LEI N.º 1.720, DE 2021**  
**(Do Sr. Carlos Bezerra)**

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

**DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-6155/2013.

**APRECIÇÃO:**

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

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

**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.<sup>1</sup>*

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”.<sup>2</sup>

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>



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

**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 guarneçam 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.

.....

## LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos  
e os procedimentos a elas pertinentes.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....

### TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

#### CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato

de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consentilas; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

VII - o término do prazo noticiat6rio previsto no par6grafo 6nico do art. 40, sem apresentaç6o de nova garantia apta a manter a seguranga inaugural do contrato; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

VIII - o t6rmino do prazo da locaç6o n6o residencial, tendo sido proposta a aç6o em at6 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificaç6o comunicando o intento de retomada; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

IX - a falta de pagamento de aluguel e acess6rios da locaç6o no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por n6o ter sido contratada ou em caso de extinç6o ou pedido de exoneraç6o dela, independentemente de motivo. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da aç6o dar-se-6 ci6ncia do pedido aos sublocat6rios, que poder6o intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poder6 o locat6rio evitar a rescis6o da locaç6o e elidir a liminar de desocupaç6o se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupaç6o do im6vel e independentemente de c6lculo, efetuar dep6sito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. [\(Par6grafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Art. 60. Nas aç6es de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petiç6o inicial dever6 ser instruid6 com prova da propriedade do im6vel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas aç6es fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locat6rio, no prazo da contestaç6o, manifestar sua concord6ncia com a desocupaç6o do im6vel, o juiz acolher6 o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupaç6o, contados da citaç6o, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honor6rios advocat6cios de vinte por cento sobre o valor dado 6 causa. Se a desocupaç6o ocorrer dentro do prazo fixado, o r6u ficar6 isento dessa responsabilidade; caso contr6rio, ser6 expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas aç6es de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acess6rios da locaç6o, de aluguel provis6rio, de diferenç6s de alugueis, ou somente de quaisquer dos acess6rios da locaç6o, observar-se-6 o seguinte: [\(“Caput” do artigo com redaç6o dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

I - o pedido de rescis6o da locaç6o poder6 ser cumulado com o pedido de cobranç6 dos alugueis e acess6rios da locaç6o; nesta hip6tese, citar-se-6 o locat6rio para responder ao pedido de rescis6o e o locat6rio e os fiadores para responderem ao pedido de cobranç6, devendo ser apresentado, com a inicial, c6lculo discriminado do valor do d6bito; [\(Inciso com redaç6o dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

II - o locat6rio e o fiador poder6o evitar a rescis6o da locaç6o efetuando, no prazo

de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: ("Caput" do inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
- c) os juros de mora;
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. (Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. (Alínea com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.256, de 9/1/1996)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------