

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 420, de 2003

Veda a concessão de fiança por pessoa natural, nos contratos em geral.

Autor: Deputado José Pimentel

Relator: Deputado Julio Lopes

I. Relatório

O Projeto de Lei nº 420/2003, atualmente em trâmite no Congresso Nacional, na Comissão de defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias – CDCMAM, da Câmara dos Deputados pretende vedar a concessão de fiança por pessoa natural, nos contratos em geral.

Tal projeto de lei, não deve ser convertido em lei, cabendo ao Congresso Nacional rejeitá-lo.

Pretende-se demonstrar os equívocos em que se baseia o referido projeto de lei, estabelecendo as razões pelas quais deve ele ser rejeitado. É o que se passa a fazer.

A vedação de fiança por pessoa natural trará prejuízos incalculáveis para o mercado. Proteger o fiador representa a lentidão e o engessamento de um sistema consolidado. Um obstáculo como este, seria um atraso na dinâmica das relações entre as partes, estagnando o setor imobiliário brasileiro, fonte de muitos empregos, e que não pode suportar uma queda. Dados atuais demonstram que 15% do PIB nacional é oriundo do mercado imobiliário. O aumento da demanda por novas moradias significa uma alta na taxa de empregos. O risco suportado pela fiança é recompensado pela aceleração e pela busca de resultados economicamente positivos.

Sobre as modalidades de garantia, é insuperável a lição do maior de nossos civilistas, Caio Mário da Silva Pereira:ⁱ

“No gênero caução ou garantia compreende-se todo negócio jurídico com o objetivo de oferecer ao credor uma segurança de pagamento, além daquela genérica situada no patrimônio do devedor (v. nº 67, supra, vol. II). Pode efetivar-se mediante a separação de um bem determinado, móvel ou imóvel, com o encargo de responder o bem gravado ou o seu rendimento pela solução da obrigação (penhor, hipoteca, anticrese), casos em que fica estabelecido um ônus sobre a própria coisa, constituindo espécie de garantia real, por isto mesmo pertinentes aos direitos reais (vol. IV, nº 346). Mas pode realizar-se, também, mediante a segurança de pagamento oferecida por um terceiro estranho à relação obrigatória, o qual se compromete a solver pro debitore, e desta sorte nasce a garantia pessoal ou fidejussória. Esta dualidade que vigora nitidamente no direito moderno é a confluência de duas concepções: a romana, de cunho real (“Plus cautionis in re est quam in persona”) e a canônica, em que predominou o conteúdo moral, sobressaindo o seu caráter pessoal. Os códigos modernos disciplinam ambos os tipos de garantia. Apenas se observa a tendência ora de imprimir relevância à garantia real, ora de dar preeminência à fidejussória”.

Verifica-se, pela leitura do trecho acima transcrito, que há dois tipos de caução, destinados a garantir o cumprimento das obrigações: as garantias reais (hipoteca, penhor, anticrese), em que a caução recai sobre um bem, ou sobre seus frutos, ficando o bem gravado e, por conseguinte, afetado ao cumprimento da obrigação (o que significa dizer que, em não sendo cumprida a prestação, o próprio bem gravado responderá, suportando a atividade executiva); e as garantias fidejussórias, ou pessoais, em que a caução recai sobre a pessoa do garantidor, que responde pelo cumprimento da obrigação assegurada com todo seu patrimônio, e não com este ou aquele bem determinado.

É fora de dúvida que a fiança se enquadra na segunda categoria, sendo uma garantia fidejussória.ⁱⁱ Assim sendo, o fiador responde pelo cumprimento da prestação afiançada com todos os seus bens penhoráveis, e não com um bem determinado, que tenha sido afetado ao cumprimento daquela obrigação.

Ademais, o projeto de lei acabaria, se aprovado, por frustrar o que também está contido na Lei n. 8.245/91, que permite o fiador como alternativa de garantia, assim como o seguro fiança e a caução em dinheiro. Estar-se-ia, assim, retirando-se com uma das mãos aquilo que fora concedido com a outra.

Diante do exposto, somos pela **rejeição do PL nº 420, de 2003**, por tratarem de matéria de inadequação jurídica e social.

Sala da Comissão, em de março de 2004.

Deputado Julio Lopes
Relator

ⁱ Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de direito civil*, vol. III, Rio de Janeiro, Forense, 10^a ed., 1996, p. 327/328.

ⁱⁱ Desnecessário alongar as citações. Entre outros, podem ser consultados com proveito sobre o ponto: Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições...*, cit., vol. III, p. 328; Orlando Gomes, *Obrigações*, Rio de Janeiro, Forense, 11^a ed., 1997, p. 227; César Fiuza, *Direito civil - curso completo*, Belo Horizonte, Del Rey, 1998, p. 374.