

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta parágrafo ao art. 824, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código civil.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 824 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º renumerando-se o § único para § 1º

“Art.824.....

§1º.....

§ 2º- Não tem eficácia a fiança locatícia oferecida em garantia ao único imóvel de propriedade do fiador, assim considerado como bem de família” NR.

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

### JUSTIFICAÇÃO

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



1 Luiz Edson Fachin, *Direito civil: sentidos, transformações e fins* (Rio de Janeiro: Renovar, 2015). p. 59.  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218601726600>



das obrigações locatícias “ocupa a pior posição contratual de que se tem notícia – pior que a do próprio devedor”.<sup>2</sup>

Apesar de a exceção à impenhorabilidade ser a questão mais discutida entre juristas, convém destacar que há outros pontos dessa modalidade de garantia que são objeto de crítica pela doutrina. Entre eles, destacam-se:

a) A ausência de norma que proíba a renúncia ao benefício de ordem, que é bastante comum nos contratos de fiança; o benefício, previsto no art. 827 do Código Civil, estabelece que sejam executados os bens do devedor antes dos bens do fiador;

b) A prorrogação automática do contrato de fiança até a efetiva entrega das chaves, vinculando o fiador, ainda que não tenha sido notificado acerca da permanência do afiançado no imóvel;

c) A ausência de norma que obrigue o locador a informar sobre o estado de inadimplência do locatário, o que permite o acúmulo de aluguéis inadimplidos, dificultando a possibilidade de mitigação do próprio prejuízo pelo fiador.

Desse modo, além de estar sujeito à penhora de seu imóvel residencial, o fiador é o primeiro a pagar e o último a saber. A respeito dos temas aventados, Maria Celina Bodin de Moraes e Gabriel Schulman tecem as seguintes considerações:

*A interpretação pela qual o fiador não precisa ser comunicado do atraso, nem citado, dele subtrai a condição de devedor subsidiário e, ao mesmo tempo, suprime-lhe prerrogativas do devedor principal – assim, nem saberá do atraso, nem será constituído em mora e, principalmente, não terá assegurada a impenhorabilidade do bem de família. Essa desproteção do fiador distancia-se da natureza do contrato gratuito e da relação não exclusivamente patrimonial estabelecida e ignora a circunstância de que, por sua natureza, a posição contratual do fiador não se confunde com a figura do devedor solidário.*

[...]

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, 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/CD218601726600>



*Como pode ser possível a incidência de cláusula penal, destinada a punir o devedor, em face do fiador que não foi comunicado do atraso nem chamado a pagar? À luz do prisma funcional, cumpre ao credor tomar medidas que impeçam o aumento desmedido do débito, a tornar necessário repensar a cobrança de juros moratórios em multa ao fiador que nem sequer sabe do atraso. Haja vista a posição-função de garante, a cobrança de multa do fiador sem a correspondente comunicação sobre o débito significa puni-lo por um descumprimento que não lhe é imputável e que o expõe à perda do bem de família.*

[...]

*Dessa maneira, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem estendido a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, colocando-o à mercê do credor, o qual, ao receber do fiador, ganhará mais com sua inércia. Isso porque, consoante já exposto, com a mora do devedor e o desconhecimento do fiador, o credor poderá exigir multa e mesmo juros de mora sem comunicar ao fiador acerca do atraso. Enquanto isso, o devedor principal usufrui do imóvel (ou do empréstimo) sem nenhum risco de perder eventual imóvel que constitua bem de família (ao contrário do fiador).<sup>1</sup>*

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

