



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 3.568, 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.

**DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-2976/2015.

**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)

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



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218601726600>



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



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218601726600>



**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 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

.....  
**PARTE ESPECIAL**

**LIVRO I**  
**DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES**  
.....

**TÍTULO III**  
**DO ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO DAS OBRIGAÇÕES**  
.....

**CAPÍTULO III**  
**DO PAGAMENTO COM SUB-ROGAÇÃO**  
.....

Art. 349. A sub-rogação transfere ao novo credor todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo, em relação à dívida, contra o devedor principal e os fiadores.

Art. 350. Na sub-rogação legal o sub-rogado não poderá exercer os direitos e as ações do credor, senão até à soma que tiver desembolsado para desobrigar o devedor.  
.....

**TÍTULO VI**  
**DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO**  
.....

**CAPÍTULO XVIII**  
**DA FIANÇA**

**Seção I**  
**Disposições Gerais**  
.....

Art. 824. As obrigações nulas não são suscetíveis de fiança, exceto se a nulidade resultar apenas de incapacidade pessoal do devedor.

Parágrafo único. A exceção estabelecida neste artigo não abrange o caso de mútuo feito a menor.

Art. 825. Quando alguém houver de oferecer fiador, o credor não pode ser obrigado a aceitá-lo se não for pessoa idônea, domiciliada no município onde tenha de prestar a fiança, e não possua bens suficientes para cumprir a obrigação.

Art. 826. Se o fiador se tornar insolvente ou incapaz, poderá o credor exigir que seja substituído.

## **Seção II Dos Efeitos da Fiança**

Art. 827. O fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide, que sejam primeiro executados os bens do devedor.

Parágrafo único. O fiador que alegar o benefício de ordem, a que se refere este artigo, deve nomear bens do devedor, sitos no mesmo município, livres e desembargados, quantos bastem para solver o débito.

Art. 828. Não aproveita este benefício ao fiador:

I - se ele o renunciou expressamente;

II - se se obrigou como principal pagador, ou devedor solidário;

III - se o devedor for insolvente, ou falido.

## **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 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 consenti-las; [\*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)\*](#)

VII - o término do prazo noticiatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [\*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)\*](#)

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [\*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)\*](#)

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

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. [\*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)\*](#)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: [\*\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)\*](#)

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; [\*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)\*](#)

II - o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação 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.

.....

.....

**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. 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.

.....

.....

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