



## COMISSÃO DE SEGURIDADE SOCIAL E FAMÍLIA

### PROJETO DE LEI Nº 987, DE 2011.

**Apensados: PL nº 1.358, de 2011; PL nº 5.219, de 2013; PL nº 4.701, de 2020; PL nº 4.575, de 2021; PL nº 6.096, de 2013; PL nº 6.155, de 2013; PL nº 1.720, de 2021; PL nº 2.671, de 2015; PL nº 2.976, de 2015; PL nº 3.568, de 2021; PL nº 10.130, de 2018; PL nº 3.187, de 2019; PL nº 3.761, de 2019; PL nº 247, de 2020 e PL nº 3.571, de 2021.**

Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

**Autor:** Deputado CARLOS BEZERRA

**Relator:** Deputado FRANCISCO JR.

### I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 987, de 2011, de autoria do Deputado Carlos Bezerra, tem o escopo de alterar a Lei nº 8.009, de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, para estabelecer que qualquer imóvel próprio do casal, ou da entidade familiar, independentemente de ser residencial, será impenhorável. Além disso, essa proposição também pretende revogar dois incisos do art. 3º da citada norma. Esses dispositivos tratam de algumas exceções à impenhorabilidade do bem de família.

A proposição em epígrafe possui quinze apensados:

**1) PL nº 1.358, de 2011:** sugere revogação do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990. Esse dispositivo estabelece que a proteção legal quanto à impenhorabilidade não poderá ser aplicada quando a execução for movida por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

**2) PL nº 5.219, de 2013:** dispõe sobre alteração no art. 5º da Lei nº 8.009, de 1990, para determinar que será impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.



## CÂMARA DOS DEPUTADOS



**3) PL nº 4.701, de 2020:** estabelece que o imóvel alugado para fins de prestação de renda e composição do mínimo existencial também será impenhorável.

**4) PL nº 4.575, de 2021:** acrescenta artigo à Lei nº 8.009, de 1990, para dispor que o beneficiário de aposentadoria ou pensionista, que receba até 3 (três) salários-mínimos mensais, e que possua um segundo imóvel em seu nome, terá este bem impenhorável caso seja, exclusivamente, destinado a aluguel como forma de complementação de renda familiar.

**5) PL nº 6.096, de 2013:** tem o propósito de alterar a Lei da Impenhorabilidade do bem de família para vedar a penhora se o fiador não for previamente notificado do inadimplemento dos aluguéis no prazo de sessenta dias da mora.

**6) PL nº 6.155, de 2013:** sugere revogação do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990, para determinar que o princípio da impenhorabilidade também poderá ser aplicado nos casos de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. Assim, o imóvel do fiador que assume a responsabilidade pelas obrigações do inquilino também ficaria protegido pelo princípio da impenhorabilidade.

**7) PL nº 1.720, de 2021:** também estabelece a revogação do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990, para retirar do grupo das exceções da regra da impenhorabilidade os casos de fiança concedida em contrato de locação.

**8) PL nº 2.671, de 2015:** altera a Lei nº 8.009, de 1990, para determinar que, no caso de hipoteca, o imóvel não poderá ser oferecido como garantia real quando o casal ou a entidade familiar tiver filhos menores de dezoito anos de idade.

**9) PL nº 2.976, de 2015:** dispõe sobre alteração na Lei que trata da impenhorabilidade do bem de família para estabelecer que no caso de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, se o fiador for portador de doença degenerativa devidamente comprovada, ou se for pessoa maior de 60 (sessenta) anos com renda inferior a 2 (dois) salários-mínimos, o princípio da impenhorabilidade poderá ser aplicado ao processo.

**10) PL nº 3.568, de 2021:** propõe alteração no art. 824 da Lei nº 10.406, de 2002, que institui o Código Civil, para determinar que não terá eficácia a fiança



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

locatícia oferecida em garantia ao único imóvel de propriedade do fiador, assim considerado como bem de família.



**11) PL nº 10.130, de 2018:** tem o objetivo de alterar o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990, para estabelecer que no caso de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, se o fiador for mulher provedora do sustento de entidade familiar, a proteção legal da impenhorabilidade poderá ser aplicada.

**12) PL nº 3.187, de 2019:** sugere que os imóveis destinados à habitação popular, oriundos de programas sociais, sejam impenhoráveis.

**13) PL nº 3.761, de 2019:** visa também alterar a Lei nº 8.009, de 1990, para estabelecer que a impenhorabilidade também alcançará, conforme o caso, o imóvel em fase de aquisição ou os direitos aquisitivos contratuais a ele relativos em virtude de alienação fiduciária em garantia, compromisso ou promessa de compra e venda ou ajustes de outra natureza, desde que o bem, mesmo que se encontre em construção, atenda às demais condições previstas na referida norma e se possa inferir que se destinará à moradia do casal ou da entidade familiar.

**14) PL nº 247, de 2020:** tem o objetivo de revogar o inciso IV do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990, para que a impenhorabilidade seja oponível em qualquer processo de execução referente a cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.

**15) PL nº 3.571, de 2021:** promove alteração na Lei nº 8.009, de 1990, para determinar que fica estendida a proteção legal da impenhorabilidade de que trata a referida norma ao único imóvel do casal ou da entidade familiar sem finalidade residencial, desde que o mencionado imóvel esteja locado a outrem e a renda obtida com a sua locação seja revertida para a subsistência do casal ou da entidade familiar. Ademais, de acordo com esse projeto, a impenhorabilidade também alcançaria o imóvel em fase de aquisição ou os direitos aquisitivos contratuais a ele relativos em virtude de compromisso ou promessa de compra e venda ou ajustes de outra natureza, inclusive com alienação fiduciária em garantia, desde que o bem, mesmo que se encontre em construção, atenda às demais condições previstas na referida Lei e se possa inferir que se destinará à moradia do casal ou da entidade familiar. Por fim, a proposição também pretende proteger o único imóvel do casal ou da entidade familiar utilizado durante períodos de descanso e férias.



## CÂMARA DOS DEPUTADOS



O projeto de lei em análise e seus apensados, sujeitos à apreciação inclusiva, foram distribuídos à Comissão de Seguridade Social e Família, à Comissão de Finanças e Tributação (art. 54 do RICD) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e art. 54, do RICD). Assim, compete à Comissão de Seguridade Social e Família apreciar a matéria quanto ao mérito, nos termos do disposto no inciso XVII, do art. 32, do Regimento Interno desta Casa.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

A proposição principal e todos os seus apensados têm como objetivo comum promover alterações legislativas relacionadas à impenhorabilidade do bem de família. De acordo com o art. 1.712, do Código Civil, “*o bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertencas e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família*”.

Desde a promulgação da Emenda Constitucional nº 26, de 2000, a moradia foi incluída na Constituição Federal como um direito social. Trata-se de pressuposto para a dignidade da pessoa humana. Ademais, importante considerar também que a Constituição Federal caracteriza a família como base da sociedade, além de conferir especial proteção do Estado.

Nesse contexto, o art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, determina que “*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*”. Além disso, o parágrafo único do mesmo dispositivo estabelece que “*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*”. Essa norma tem, então, o objetivo de proteger o imóvel



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

destinado à residência das entidades familiares e garantir direito social preceituado âmbito da Constituição Federal.



A penhora é um instituto relacionado com o processo de execução. Envolve a apreensão de bens do devedor para satisfação do crédito que está sendo cobrado em juízo. O art. 790 do Código de Processo Civil (CPC) estabelece quais bens podem ser penhorados. Por outro lado, o art. 833 do CPC e a legislação extravagante determinam os bens que serão considerados impenhoráveis. Nessa direção, a Lei nº 8.009, de 1990, conforme já mencionado, prescreve que o imóvel residencial da entidade familiar será impenhorável.

As proposições em análise pretendem ampliar a proteção do bem de família no âmbito da referida Lei nº 8.009, de 1990. O Projeto de Lei principal tem o objetivo de estender a impenhorabilidade para o único imóvel próprio da família mesmo que não seja utilizado como residência. A proposição também sugere a supressão dos incisos V e VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990. Esses dois incisos abrangem duas exceções ao princípio da impenhorabilidade. A primeira estabelece que, no caso de execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar, não poderá ser aplicado o princípio da impenhorabilidade do bem de família. A segunda exceção trata da utilização de imóvel residencial nas situações que envolvem processos de execução por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

A proposição legislativa principal pretende então estender ao bem de família do fiador a proteção social segundo o princípio da impenhorabilidade conforme disposto pela Lei nº 8.009, de 1990. Contudo, a proteção à moradia não é um direito absoluto. Deve ser considerado que o fiador, desde a assinatura do contrato de fiança em locação de imóvel, abre mão da impenhorabilidade do seu bem de família. Se reconhecida a impenhorabilidade do imóvel do fiador de locação, que de forma livre garantiu o contrato, ficaria prejudicada a equação econômica do negócio. Os Projetos de Lei nºs 1.358, de 2011; 6.096, de 2013; 6.155, de 2013; 1.720, de 2021; 2.976, de 2015; 3.568, de 2021; e 10.130, de 2018, possuem o mesmo objetivo do Projeto de Lei principal, e conforme já explicitado, devem ser rejeitados.

O Projeto de Lei nº. 3.187, de 2019, tem o objetivo de dispor em norma legal que os imóveis destinados à habitação popular oriundos de programas sociais serão



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

impenhoráveis. Essa proposição será rejeitada, pois trata de situação em que o rimônio não pertence ao devedor.



Já os Projetos de Lei nºs 5.219, de 2013; 4.701, de 2020; e 4.575, de 2021, têm o objetivo de estabelecer que é impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família. Tal modificação legislativa é pertinente e será incorporada ao substitutivo apresentado. As propostas vão ao encontro do entendimento dos Tribunais, correspondendo ao teor da Súmula nº 486 do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Quanto ao Projeto de Lei nº 3.571, de 2021, essa proposição tem o objetivo de estender a proteção do princípio da impenhorabilidade àqueles imóveis utilizados apenas em períodos de descanso ou férias. Tal conteúdo não merece prosperar, pois a proteção social deve ser destinada apenas ao imóvel utilizado como residência ou que seja fonte de renda para a garantia da subsistência da família. Por esse motivo, esse projeto será rejeitado.

O Projeto de Lei nº. 2.671, de 2015, tem o objetivo de estabelecer que o imóvel não poderá ser oferecido como garantia real, no caso de hipoteca, quando o casal ou a entidade familiar tiver filhos menores de dezoito anos de idade. Argumenta o autor desta proposição que, não raro, os pais oferecem o bem de família como garantia real, sob a forma de hipoteca, a fim de obterem recursos para diversas finalidades; e no caso de a dívida não ser saldada, a hipoteca será executada, o que poderá desabrigar filhos menores. O pleito dessa proposição também será rejeitado.

O Projeto de Lei nº. 3.761, de 2019, que possui o objetivo de conferir a proteção da impenhorabilidade àqueles imóveis em fase de aquisição desde que se possa inferir que será destinado à moradia da entidade familiar, merece ser aprovado, uma vez que se encontra em sintonia com a jurisprudência emanada pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme abaixo:

*“A regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de*



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

*impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.” (grifos nossos)*



Por fim, Projeto de Lei nº 247, de 2020, pretende revogar o inciso IV do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990. Esse dispositivo autoriza a penhorabilidade do bem de família em razão de eventual inadimplência tributária. O autor considerou incoerente tal determinação legal, pois o bem será impenhorável em diversas situações face a terceiros, mas tal medida não se aplica no caso de dívidas com o Estado decorrentes de cobrança de impostos, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar. Tal sugestão será acatada parcialmente no substitutivo apresentado.

Assim, considerando o relevante papel social da família e, principalmente, a necessidade de que seja garantida e preservada a dignidade da pessoa humana, apresento um substitutivo que agrega as sugestões das proposições analisadas.

Pelo exposto, somos pela **aprovação total** dos Projetos de Lei nº 5.219, de 2013; 3.761, de 2019; 4.701, de 2020; 4.575, de 2021; pela **aprovação parcial** do Projeto de Lei nº 247 de 2020 e pela **rejeição** dos Projetos de Lei nºs 987, de 2011; 1.358, de 2011; 6.096 de 2013; 6.155, de 2013; 2.671, de 2015; 2.976, de 2015; 10.130, de 2018; 3.187, de 2019; 1.720, de 2021; 3.568, de 2021; e 3.571 de 2021, **na forma do Substitutivo anexo.**

Sala das Comissões, em 05 de dezembro de 2022.

**Deputado FRANCISCO JR.**  
**Relator**





COMISSÃO DE SEGURIDADE SOCIAL E FAMÍLIA

**SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nºs 5.219, de 2013; 3.761, de 2019; 247, de 2020; 4.701, de 2020 e 4.575, de 2021.**

Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para ampliar a proteção social dos bens de família quanto à possibilidade de penhora.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** Esta Lei altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para ampliar a proteção social dos bens de família quanto à possibilidade de penhora.

**Art. 2º** O art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com o acréscimo do §2º, renumerando-se o parágrafo único:

“Art.1º .....

§

1º.....

§ 2º A impenhorabilidade também será aplicará ao imóvel em fase de aquisição, ou os direitos aquisitivos contratuais a ele relativos em virtude de alienação fiduciária em garantia, compromisso ou promessa de compra e venda ou ajustes de outra natureza, desde que o bem, mesmo que se encontre em construção, atenda às demais condições previstas nesta Lei e se destine à moradia do casal ou entidade familiar. ” (NR)

**Art. 3º** O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com nova redação do inciso IV e com o acréscimo do parágrafo único:

“Art. 3º .....

IV – para cobrança de taxas condominiais e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

.....



\* C D 2 2 4 6 4 9 8 5 8 7 0 0 \*



## CÂMARA DOS DEPUTADOS



Parágrafo único. Na hipótese de imóvel objeto da proteção assegurada por esta Lei e sujeito a alienação fiduciária em garantia contratada para o fim de sua aquisição, o devedor fiduciante pode purgar a mora até o momento da assinatura do auto de arrematação. ” (NR)

**Art. 4º** O art. 5º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade de que trata esta Lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente, bem como o imóvel que se encontre em construção e que será destinado à moradia do casal ou entidade familiar.

§1º .....

§2º É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia de sua família.” (NR)

**Art. 5º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões, em 05 de dezembro de 2022.

**Deputado FRANCISCO JR.  
Relator**

