



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

# \*PROJETO DE LEI N.º 987, DE 2011 (Do Sr. Carlos Bezerra)

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

### NOVO DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

PREVIDÊNCIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL, INFÂNCIA, ADOLESCÊNCIA E FAMÍLIA; E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

### APRECIAÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 1358/11, 5219/13, 6096/13, 6155/13, 2671/15, 2976/15, 10130/18, 3187/19, 3761/19, 247/20, 4701/20, 1720/21, 3568/21, 3571/21 e 4575/21

(\*) Atualizado em 04/04/23, em razão de novo despacho. Apensados (15)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família mesmo que o imóvel não seja residência da família.

Art. 2º O *caput* do art. 1º da Lei 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º O imóvel 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, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. ....(NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Ficam revogados os incisos V e VII do art. 3º da Lei 8.009, de 29 de março de 1990.

## **JUSTIFICAÇÃO**

O único bem imóvel, mesmo que não seja residência da família ou que tenha sido oferecido como garantia hipotecária, não pode ser penhorado.

O entendimento do Poder Judiciário trazido à baila pelo jornal "Valor Econômico" é por demais significativo para que não seja adotado por nossa legislação positiva.

Segundo decisão da 3ª turma do Superior Tribunal de Justiça – STJ – o bem de família foi definido pela Lei 8.009, de 29 de março de 1990, que trata da impenhorabilidade do bem de família, em razão da necessidade de aumentar a proteção legal aos devedores, em momento de atribuição econômica decorrente do insucesso de planos governamentais. A norma, segundo o relator, Ministro Massami Uyeda, é de ordem pública e de cunho social, uma vez que assegura condições dignas de moradia. Ainda que o imóvel seja valioso, esse fato não tira sua condição de servir à habitação de família.

Esse entendimento veio reformar decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que havia decidido ser possível o desmembramento do imóvel por se tratar de residência suntuosa. A manutenção das condições de residência causava prejuízo aos credores, em claro favorecimento aos devedores. Bastaria ao devedor, para escapar de seus débitos, concentrar todo o seu patrimônio numa única residência, a qual estaria protegida pela regra da impenhorabilidade.

Este *decisum* foi rechaçado pela instância superior que o julgou

inconsistente.

A nossa Constituição Federal, em seu art. 6º, erigiu a moradia como direito social de todos os cidadãos.

Deste modo, o único imóvel que pertence à família não pode ser penhorado por qualquer espécie de dívida, por ser contra os princípios que informam nosso ordenamento jurídico, mormente a nossa Carta Maior.

A supressão dos incisos V e VII do art. 3º da Lei 8.009/90 faz-se necessária para coadunar-se com este princípio maior de Nossa Carta Magna.

Não é crível que sobre o único bem residencial da família possa ser executado por ser garantia hipotecária, colocar a família para morar debaixo de pontes e viadutos é coisa inaceitável, ainda mais por dívida de dinheiro. O bem maior, a moradia, deve ser protegido em detrimento do menor, o dinheiro.

Além do mais civilistas consideram o inciso VII inconstitucional, pois permite a penhora do bem de família para a satisfação de crédito decorrente de fiança concedida em contrato de locação. Aparentemente trata-se de uma incongruência, pois a fiança é, em regra, uma garantia pessoal, fidejussória, que não vincula bem específico do fiador. Mesmo a simples exibição de documentos que provem a propriedade de bens visando atestar a solvabilidade do fiador não vincula esses bens, pois para que isso seja possível deve haver toda uma formalidade específica.

Mas a fiança locatícia apresenta natureza jurídica diversa, uma vez que a Lei do Inquilinato – Lei 8.245/91 – permite nesse caso que se estabeleça a vinculação de um bem específico imóvel, que fica gravado como verdadeira hipoteca na matrícula desse imóvel. Há toda uma formalidade e a concordância do fiador com a vinculação do bem específico. Adquire, assim, natureza de direito real, equiparando-se ao caso da hipoteca.

O que parece mais injusto nesse caso é que, ao perder, o fiador, o seu bem de família e exercitar o seu direito de regresso contra o afiançado, este pode opor ao fiador a exceção de impenhorabilidade do bem de família. Isso é possível porque o afiançado não vincula o bem específico, de maneira solene, ao pagamento da dívida, não recaindo sobre o mesmo o gravame de natureza real.

Esse inc. VII, acrescentado pela Lei 8.245/91, segundo Sérgio André Rocha Gomes da Silva, é inconstitucional, ferindo o art. 5º, da CF/88 (princípio da isonomia), uma vez que estabelece uma distinção entre o devedor da obrigação principal e o fiador, que se vinculam pela mesma dívida. Ademais, como afirma ainda o mesmo autor, o inc. VII confere exacerbada proteção ao locador, estando em

contramão com a postura atual de proteção ao hipossuficiente.

Assim, esse dispositivo deve ser suprimido.

Pelo exposto, contamos com o apoio dos ilustres Pares à aprovação desta proposta.

Sala das Sessões, em 12 de abril de 2011.

Deputado CARLOS BEZERRA

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

**TÍTULO II  
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

**CAPÍTULO I  
DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS**

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do *de cùjus* ;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos poderes públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

- a) a plenitude de defesa;
- b) o sigilo das votações;
- c) a soberania dos veredictos;
- d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

- a) privação ou restrição da liberdade;
- b) perda de bens;
- c) multa;
- d) prestação social alternativa;
- e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

- a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;
- b) de caráter perpétuo;
- c) de trabalhos forçados;
- d) de banimento;
- e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á *habeas corpus* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do poder público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á *habeas data*:

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de *habeas corpus* e *habeas data*, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. (*Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004*)

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais. (*Parágrafo acrescido*

pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão. (Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

**CAPÍTULO II**  
**DOS DIREITOS SOCIAIS**

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 2000) e (Artigo com nova redação dada pela Emenda Constitucional nº 64, de 2010)

---

**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 guarneçem a casa, desde que quitados.

Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos sumptuosos.

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 - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

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 de pensão alimentícia;

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 resarcimento, 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.

.....

.....

## **PROJETO DE LEI N.º 1.358, DE 2011**

### **(Do Sr. Luis Tibé)**

Revoga o inciso VII, do art. 3º, da lei que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-987/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta Lei revoga o inciso VII, do art. 3º, da Lei nº 8.009/90.

Art. 2º. Fica revogado o inciso VII, do art. 3º, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990.

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

A garantia de impenhorabilidade do bem de família visa proteger o domicílio familiar, garantindo à família a proteção à moradia, que é direito fundamental indispensável à segurança e ao desenvolvimento das relações familiares em sociedade. Atento a este aspecto, a Lei 8.009/1990, dispôs:

“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.”

Posteriormente, o art. 82, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), acrescentou o inciso VII, ao art. 3º, da Lei 8.009/90, instituindo a exceção da possibilidade de penhorar bem de família em execuções movidas “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”.

Tal modificação maculou a finalidade de proteção social almejada pela Lei de impenhorabilidade do bem de família, a citada Lei 8.009/90.

Acrescente-se, que após a emenda constitucional 26/2010, o

art. 6º, da Constituição da República, foi alterado, passando a considerar a moradia um direito fundamental social, devendo o Estado cumprir papel de proteção a este direito. Dessa forma, a disposição dada ao inciso VII, do art. 3º, da Lei 8.009/90, pela Lei do Inquilinato, colide frontalmente com o direito fundamental à moradia, não podendo ser, portanto, recepcionada pela nova redação do artigo 6º da Constituição.

Além disso, ao permitir a penhora de bem de família, a lei passou a tratar situações iguais de maneira desigual, ferindo o princípio da isonomia. Cabe trazer a baila, parte do voto do ministro Carlos Velloso, do STF, no Recurso Extraordinário nº. 352940:

*“O bem de família - a moradia do homem e sua família - justifica a existência de sua impenhorabilidade: Lei 8.009/90, art. 1º. Essa impenhorabilidade decorre de constituir a moradia um direito fundamental. Posto isso, veja-se a contradição: a Lei 8.245, de 1991, excepcionando o bem de família do fiador, sujeitou o seu imóvel residencial, imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, à penhora. Não há dúvida que ressalva trazida pela Lei 8.245, de 1991, - inciso VII do art. 3º - feriu de morte o princípio isonômico, tratando desigualmente situações iguais, esquecendo-se do velho brocardo latino: ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio, ou em vernáculo: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito.”*

Ressalte-se, que a exceção que permite a penhorabilidade do bem de família do fiador de contrato locatício onera-o demasiadamente, ainda mais se levarmos em consideração que ele é terceiro na relação contratual.

Cabe ao locador, que busca a obtenção do preço, assumir os riscos de seu contrato. Aquele que se dedica a qualquer atividade lucrativa ou empreendedora deve arcar com riscos inerentes à mesma, essa é a regra.

Note-se, ainda, que em sintonia com as últimas alterações ocorridas na Lei 8245/91, que abriu a possibilidade da concessão de liminar para desocupação do imóvel, em 15 (quinze) dias, nos casos de inadimplência nos contratos desprovidos de fiança, fica evidente o repúdio do legislador àquele instituto.

A par disso, devido aos seus efeitos, a exceção gera enorme insegurança nas relações familiares, gravando bem de subsistência de determinada família, por decorrência de inadimplemento contratual de outrem.

Diante do exposto, conto com o apoio dos ilustres Pares para a conversão deste projeto em lei.

Sala das Sessões, em 17 de novembro de 2011.

**Deputado LUIS TIBÉ  
PTdoB / MG**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

**TÍTULO II  
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

**CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS SOCIAIS**

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (*Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 2000*) e (*Artigo com nova redação dada pela Emenda Constitucional nº 64, de 2010*)

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

**EMENDA CONSTITUCIONAL N° 26, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2000**

Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal.

As Mesas da Câmara dos Deputados e do Senado Federal, nos termos do § 3º do art. 60 da Constituição Federal, promulgam a seguinte Emenda ao texto constitucional:

Art. 1º O art. 6º da Constituição Federal passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. " (NR)

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

**LEI N° 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 guarneçem 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 - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

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 de pensão alimentícia;

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 resarcimento, 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.

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.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Art. 6º São canceladas as execuções suspensas pela Medida Provisória nº 143, de 8 de março de 1990, que deu origem a esta lei.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

## 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 III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"Art. 3º .....

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4º:

## PROJETO DE LEI N.º 5.219, DE 2013 (Do Sr. Félix Mendonça Júnior)

Acrescenta dispositivo ao art. 5º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-987/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Esta Lei acrescenta dispositivo à Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, dispondo 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.

Art. 2.º O art. 5.º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2.º:

"Art. 5.º .....

§ 1.º.....

§ 2.º 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."(NR)

Art. 3.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## **JUSTIFICAÇÃO**

A presente proposição busca acrescentar dispositivo à Lei n.º 8.009, de 29 de março de 1990, dispendo 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.

O art. 1.º desse dispositivo legal, sobre o tema, 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 e filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas na própria lei.

Inequivocamente, de acordo com a lei, residir no imóvel constitui requisito elementar para invocar a impenhorabilidade. E, segundo conhecida regra de hermenêutica, a lei não contém palavras inúteis.

Além disso, como se trata de uma exceção, deveria, por outro princípio hermenêutico, ser interpretada restritivamente. Por isso, segundo essa ordem de ideias, em princípio, a impenhorabilidade não deveria aproveitar ao devedor não residente no imóvel.

No entanto, há algum tempo o STJ vem flexibilizando o dispositivo legal, estendendo a impenhorabilidade ao imóvel residencial alugado pelo devedor a terceiro, desde que se demonstre a utilização da renda obtida para a própria subsistência ou moradia da família.

Trata-se, então, de proposta com relevante interesse social e que já encontra respaldo, conforme mencionado, na jurisprudência do egrégio Superior Tribunal de Justiça.

Dessa forma, esperamos o apoio de nossos ilustres Pares para a aprovação dessa importante inovação em nossa legislação.

Sala das Sessões, em 21 de março de 2013.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR

<b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b>
--

### **LEI N° 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 sumptuosos.

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 - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

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 de pensão alimentícia;

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 resarcimento, 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.

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.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Art. 6º São canceladas as execuções suspensas pela Medida Provisória nº 143, de 8 de março de 1990, que deu origem a esta lei.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 29 de março de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

FERNANDO COLLOR

Nelson Carneiro

## **PROJETO DE LEI N.º 6.096, DE 2013**

**(Do Sr. Vanderlei Siraque)**

Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que "dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família", a fim de vedar a penhora do bem de família se o fiador não for previamente notificado do inadimplemento dos alugueraes no prazo de sessenta dias da mora.

### **DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-987/2011.

**O CONGRESSO NACIONAL** decreta:

Esta lei altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que "dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família", a fim de vedar a penhora do bem de família se o fiador não for previamente notificado do inadimplemento dos alugueraes no prazo de sessenta dias da mora.

O artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º.....

.....

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, desde que o fiador seja notificado a respeito do inadimplemento dos alugueraes no prazo máximo de sessenta dias, a contar da data de constituição em mora do devedor principal." (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

A impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é excepcionada atualmente, entre outras causas, pelas dívidas oriundas de fiança concedida em contrato de locação.

Ocorre, porém, não raro, que os proprietários e as imobiliárias responsáveis pela administração do bem locado informam os fiadores sobre o inadimplemento do devedor contratual quando a dívida já se encontra em patamar muito elevado, não havendo outros meios para a quitação do débito senão pela alienação judicial do imóvel objeto do contrato de locação.

Proponho, assim, que, no prazo máximo de sessenta dias, a contar da data de constituição em mora do devedor principal, os fiadores sejam comunicados sobre seu atraso enquanto a dívida ainda se encontra em valor menor, passível de adimplemento sem a necessidade de desfazimento do imóvel residencial familiar.

Ante o quadro, clamo meus pares a aprovar o presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 14 de agosto de 2013.

**Deputado VANDERLEI SIRAKUE**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**LEI N° 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 - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

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 de pensão alimentícia;

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.

.....  
.....

## **PROJETO DE LEI N.º 6.155, DE 2013**

**(Do Sr. Vitor Penido)**

Revoga o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que "dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família".

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-987/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta Lei revoga o inciso VII do artigo 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que “dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família”, a fim de estender a impenhorabilidade do bem de família à obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Art. 2º. Fica revogado o inciso VII do artigo 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990.

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

Atualmente, em nosso país, criou-se uma verdadeira indústria da fiança, onde qualquer pessoa que deseja alugar um imóvel tem que quase que obrigatoriamente passar pelo constrangimento de buscar um fiador que seja

proprietário de imóveis.

E essa necessidade é explicada pela facilidade e maior segurança na penhora de bens imóveis, que oferecem maior garantia ao locador do pagamento dos aluguéis em caso de inadimplência do locatário, acrescido ao fato de que, no caso obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, não se aplica a garantia de impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei n.º 8.009, de 29 de março de 1990.

Entretanto, vemos que milhares de locatários tornam-se inadimplentes todos os dias, muitos por dificuldades financeiras, mas outros tantos por má-fé, traindo a confiança neles depositada.

E quando isso acontece, o locador busca imediatamente ressarcir-se com o fiador, mas muitas vezes a dívida já se avolumou de tal forma que torna muito difícil ou até mesmo impossível seu pagamento.

Como resultado disso, vem aumentando significativamente a penhora e a posterior alienação de bens de família, sendo que muitas vezes famílias inteiras são deixadas na rua da amargura apenas pelo fato de terem confiado em pessoas de má índole.

Por estas razões, apresentamos o presente projeto de lei, que busca garantir a impenhorabilidade do bem de família no caso obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Ressaltamos, ainda, que tal alteração não trará dificuldades maiores para as locações, visto que atualmente existem diversos tipos de seguro fiança bancário que podem ser utilizados para suprir essa necessidade de garantia.

Sala das Sessões, em 22 de agosto de 2013.

Deputado VITOR PENIDO

<b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b>
--

### **LEI N° 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 garnecem 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 - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

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 de pensão alimentícia;

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 resarcimento, 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.

.....  
.....

## **PROJETO DE LEI N.º 2.671, DE 2015**

**(Do Sr. Silas Brasileiro)**

Acrescenta parágrafo único ao art. 32 da Lei 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-987/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei proíbe a oferta do bem de família em garantia real, quando existirem filhos menores de dezoito anos.

Art. 2º O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 3º.....

*Parágrafo Único. O imóvel não poderá ser oferecido como garantia real, no caso do inciso V, quando o casal ou a entidade familiar, tiver filhos menores de dezoito anos de idade." (NR)*

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICAÇÃO

A lei que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família possui patente caráter protecionista, revelando a nítida intenção do legislador de preservar a residência familiar.

Entendemos que essa lei pode ser aperfeiçoada, tomando-se, destarte, ainda mais cuidadosa.

Ocorre que, não raro, os pais – ou um deles – oferecem o bem de família como garantia real, sob a forma de hipoteca, a fim de tomarem recursos para diversas finalidades - nem sempre, diga-se, voltadas para o benefício de toda a família. Na hipótese de a dívida não ser saldada, a hipoteca pode ser executada, não gozando o bem imóvel, então, da garantia da impenhorabilidade.

Isto representa um grande risco para os filhos menores do casal, que podem experimentar o dissabor de ver executado o imóvel em que residem, por um ato irresponsável de quem deveria por eles velar.

Nada mais justo, portanto, e em consonância com o espírito da Lei 8009/90, do que vedar o oferecimento do bem em garantia, enquanto os filhos do casal forem menores de dezoito anos.

Sala das Sessões, em 19 de agosto de 2015.

Deputado SILAS BRASILEIRO

#### 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. 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 resarcimento, 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.

## **PROJETO DE LEI N.º 2.976, DE 2015**

**(Da Sra. Leandre)**

Altera a redação do inciso VII do artigo 3º da Lei n.º 8.009, de 29 de março de 1990, que "dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família", para excepcionar condições em que persista a cláusula de impenhorabilidade do bem de família do fiador nas hipóteses de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-987/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º. Esta lei altera o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990, excepcionando condições em que persista a cláusula de impenhorabilidade do bem de família do fiador nas hipóteses de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Art. 2.º. O inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 3º.*

*VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, ressalvadas as hipóteses em que o fiador seja portador de doença degenerativa devidamente comprovada ou pessoa maior de 60 (sessenta) anos que possua renda inferior a 2 (dois) salários mínimos."*

Art. 3.º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A possibilidade de penhora do bem de família, na hipótese de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, atualmente prevista pelo inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, vem sido bastante criticada pela doutrina e, em alguns casos, pela jurisprudência nacional.

Boa parte dessa crítica reside no fato de que bem do locatário – que é parte efetiva no contrato – encontra-se protegido pela cláusula de impenhorabilidade. Já o fiador, que possui mera função acessória no contrato, acaba não possuindo essa prerrogativa. Trata-se, em nosso sentir, de solução nitidamente equivocada.

Entretanto, face à dificuldade em se proceder a uma alteração que possa, de forma mais célere, corrigir tal iniquidade, propomos medida que visa excepcionar da regra determinados indivíduos que se situem em condições que demandem tratamento diferenciado por parte do legislador.

Assim é que entendemos plausível que os maiores de 60 (sessenta) anos de idade que possuam renda inferior a 2 (dois) salários mínimos, e as pessoas portadoras de doenças degenerativas devidamente comprovadas não venham a sofrer indevida interdição em seus imóveis gravados com a cláusula de um bem de família.

A importância da proposta revela-se evidente. Não se mostra razoável que pessoas idosas e possuidoras de rendimentos por vezes insuficientes para a sua própria subsistência, ou ainda que portadoras de doenças degenerativas, pelas próprias limitações que a idade, a carência financeira e uma eventual moléstia impõem, venham a ser retiradas de sua residência em virtude do inadimplemento de obrigações por parte do locatário. Trata-se de um ônus incompatível com as condições físicas, psicológicas e financeiras dessa importante parcela da população.

Com efeito, no confronto entre a garantia da higidez de um contrato de locação e a preservação da dignidade da pessoa humana daqueles que mais necessitam de um arcabouço

normativo que os protejam, não resta dúvidas de que esta última deve prevalecer.

Assim, cientes de que a presente proposta representa importante garantia para determinados cidadãos que apresentam vulnerabilidades que demandam proteção, solicitamos apoio dos nobres parças para a aprovação deste relevante projeto de lei.

Sala das Sessões, em 15 de setembro de 2015.

LEANDRE  
Deputada Federal  
PV/PR

<b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b>
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 sumptuosos.

Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarnecem 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.

## **PROJETO DE LEI N.º 10.130, DE 2018**

**(Do Sr. Flavinho)**

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

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-987/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o inciso VII do caput do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para excepcionar, da regra que prevê a penhorabilidade de bem de família por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, a hipótese em que o fiador seja mulher provedora do sustento de entidade familiar.

Art. 2º O inciso VII do caput do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º .....

.....  
VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, ressalvada a hipótese em que o fiador seja mulher provedora

do sustento de entidade familiar.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A possibilidade de penhora do bem de família, na hipótese de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, atualmente prevista pelo inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, tem sido bastante criticada pela doutrina e, em alguns casos, pela jurisprudência nacional.

Boa parte dessa crítica reside no fato de que bens do locatário – que é parte efetiva no contrato – podem ser destinatários da proteção legal da impenhorabilidade do bem de família. Já os do fiador, que possui mera função acessória no contrato, não gozam de tal proteção.

Buscando corrigir tal iniquidade, mas também considerando a larga utilização do instituto da fiança no âmbito do mercado de locações imobiliárias, ora propomos medida que visa excepcionar da regra da penhorabilidade do único imóvel residencial do fiador em contrato de locação pessoas que se situam em condições que demandam tratamento diferenciado por parte do legislador.

Nessa esteira, entendemos ser plausível e importante excluir as mulheres que sejam provedoras do sustento de entidade familiar da expropriação de bem considerado de família em virtude de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

A importância da proposta revela-se evidente. Não se mostra razoável que mulheres responsáveis pelo sustento de um lar venham a ser retiradas com seus familiares de sua residência em virtude do inadimplemento de obrigações por parte do locatário.

Com efeito, no confronto entre a garantia da higidez de um contrato de locação e a preservação da dignidade da pessoa humana daqueles que mais necessitam de um arcabouço normativo que os protejam, não resta dúvida de que esta última opção deve prevalecer.

Certo de que o presente projeto de lei conceberá importante garantia para mulheres que apresentam vulnerabilidades que demandam proteção, contamos com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 25 de abril de 2018.

**FLAVINHO**  
**Deputado Federal – PSC/SP**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
 Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI N° 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 garnecem 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 resarcimento, 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.

---



---

## **PROJETO DE LEI N.º 3.187, DE 2019**

### **(Do Sr. João Daniel)**

Dispõe sobre a impenhorabilidade de imóveis provenientes de Programas Sociais.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-987/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os imóveis destinados a habitação popular de interesse social oriundo de programas sociais são impenhoráveis.

Parágrafo Único - No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida a impenhorabilidade será nas faixas 1 e 2.

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

### **JUSTIFICAÇÃO**

Os programas sociais são importantes para levar políticas públicas, dar dignidade à população e, além disso, movimentar a economia nacional.

Por outro lado, a Constituição Federal de 1988 no Art. 6º elenca entre os direitos sociais, além da educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, o direito à moradia.

O Programa Minha Casa Minha Vida, sem investimentos novos na faixa que atende as situações de maior pobreza e vulnerabilidade e onde há demora na liberação dos recursos de contratos já assinados, teve aumento no índice de inadimplência dos mutuários. Desta forma, as pessoas que conseguiram acessar o programa têm cada vez mais dificuldade de honrar os compromissos.

A Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU-USP) Raquel Rolnik, que foi Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, traz informações de que desde 2015, pelo menos, o número de contratos com atrasos no pagamento vem crescendo, tendência que se agravou em 2018. De acordo com os dados da CAIXA, que recebe recursos públicos para gerir uma política pública, e é, portanto, o agente financeiro do programa, se em 2015 eram 167 mil os mutuários em atraso, só

entre janeiro e agosto de 2018 estes já somavam 351 mil. Ainda segundo o banco, na faixa 1 - de menor renda, pois destina-se a famílias que ganham até R\$ 1.800 -, a inadimplência chega a 25% dos contratos.

A política da CAIXA tem sido de procurar renegociar as dívidas – e, na persistência da inadimplência, retirar as famílias e colocar os imóveis em leilão. Não há informações precisas e acessíveis publicamente para sabermos exatamente quantas famílias já foram retiradas e quantos casas ou apartamentos já foram a leilão. Entretanto, reportagens publicadas na imprensa noticiaram que só em 2017 foram quase 30 mil e que este número cresce sem cessar.

O Programa Minha Casa Minha Vida foi o maior programa de habitação popular executado em nosso país e tem um papel fundamental de inclusão social, pois foi criado para dar condições de todas as famílias brasileiras terem sua casa própria. Ter um imóvel representa dar dignidade à família. É uma importante ferramenta para diminuir a desigualdade de social.

Pelo crescente nível de inadimplência e consequente retomada de imóveis, apresentamos a presente proposição para resguardar o direito à moradia dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida e outros programas similares.

Certos da importância deste projeto de lei e os benefícios para a população que mais precisa, pedimos o apoio dos nobres para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 28 de maio de 2019.

**Deputado JOÃO DANIEL  
PT/SE**

<b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b>
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

## **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988**

### **PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

---

### **TÍTULO II DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

---

## CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. ([Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015](#))

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;

II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;

III - fundo de garantia do tempo de serviço;

IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender às suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;

V - piso salarial proporcional à extensão e à complexidade do trabalho;

VI - irredutibilidade do salário, salvo o disposto em convenção ou acordo coletivo;

VII - garantia de salário, nunca inferior ao mínimo, para os que percebem remuneração variável;

VIII - décimo terceiro salário com base na remuneração integral ou no valor da aposentadoria;

IX - remuneração do trabalho noturno superior à do diurno;

X - proteção do salário na forma da lei, constituindo crime sua retenção dolosa;

XI - participação nos lucros, ou resultados, desvinculada da remuneração, e, excepcionalmente, participação na gestão da empresa, conforme definido em lei;

XII - salário-família pago em razão do dependente do trabalhador de baixa renda nos termos da lei; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998](#))

XIII - duração do trabalho normal não superior a oito horas diárias e quarenta e quatro semanais, facultada a compensação de horários e a redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva de trabalho;

XIV - jornada de seis horas para o trabalho realizado em turnos ininterruptos de revezamento, salvo negociação coletiva;

XV - repouso semanal remunerado, preferencialmente aos domingos;

XVI - remuneração do serviço extraordinário superior, no mínimo, em cinqüenta por cento à do normal;

XVII - gozo de férias anuais remuneradas com, pelo menos, um terço a mais do que o salário normal;

XVIII - licença à gestante, sem prejuízo do emprego e do salário, com a duração de cento e vinte dias;

XIX - licença-paternidade, nos termos fixados em lei;

XX - proteção do mercado de trabalho da mulher, mediante incentivos específicos, nos termos da lei;

XXI - aviso prévio proporcional ao tempo de serviço, sendo no mínimo de trinta dias, nos termos da lei;

XXII - redução dos riscos inerentes ao trabalho, por meio de normas de saúde, higiene e segurança;

XXIII - adicional de remuneração para as atividades penosas, insalubres ou perigosas, na forma da lei;

XXIV - aposentadoria;

XXV - assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até 5 (cinco) anos de idade em creches e pré-escolas; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006](#))

XXVI - reconhecimento das convenções e acordos coletivos de trabalho;

XXVII - proteção em face da automação, na forma da lei;

XXVIII - seguro contra acidentes de trabalho, a cargo do empregador, sem excluir a indenização a que este está obrigado, quando incorrer em dolo ou culpa;

XXIX - ação, quanto aos créditos resultantes das relações de trabalho, com prazo prescricional de cinco anos para os trabalhadores urbanos e rurais, até o limite de dois anos após a extinção do contrato de trabalho; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000*)

a) (*Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000*)

b) (*Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000*)

XXX - proibição de diferença de salários, de exercício de funções e de critério de admissão por motivo de sexo, idade, cor ou estado civil;

XXXI - proibição de qualquer discriminação no tocante a salário e critérios de admissão do trabalhador portador de deficiência;

XXXII - proibição de distinção entre trabalho manual, técnico e intelectual ou entre os profissionais respectivos;

XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998*)

XXXIV - igualdade de direitos entre o trabalhador com vínculo empregatício permanente e o trabalhador avulso.

Parágrafo único. São assegurados à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VII, VIII, X, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIV, XXVI, XXX, XXXI e XXXIII e, atendidas as condições estabelecidas em lei e observada a simplificação do cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias, decorrentes da relação de trabalho e suas peculiaridades, os previstos nos incisos I, II, III, IX, XII, XXV e XXVIII, bem como a sua integração à previdência social. (*Parágrafo único com redação dada pela Emenda Constitucional nº 72, de 2013*)

.....  
.....

## **PROJETO DE LEI N.º 3.761, DE 2019**

**(Do Sr. Valtenir Pereira)**

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

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-3187/2019.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para estabelecer a impenhorabilidade de imóvel em fase de aquisição, mesmo que se encontre em construção, bem como que, no caso de bem de família sujeito a alienação fiduciária em garantia contratada para o fim de sua aquisição, o devedor fiduciante poderá purgar a mora até o momento da assinatura do auto de arrematação.

Art. 2º Os artigos 1º, 3º e 5º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passam a vigorar com as seguintes alterações:

**“Art. 1º .....**

§ 1º 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 guarneçem a casa, desde que quitados.

§ 2º A impenhorabilidade de que trata este artigo alcança também, 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 nesta Lei e se possa inferir que se destinará à moradia do casal ou entidade familiar.” (NR)

**“Art. 3º .....**

.....  
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. 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, ressalvada a hipótese de imóvel que se encontre em construção.

.....” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## **JUSTIFICAÇÃO**

O presente projeto de lei trata de estabelecer a impenhorabilidade de impenhorabilidade, como bem de família, de imóvel em fase de aquisição, mesmo que se encontre em construção, bem como que, no caso de bem de família sujeito a alienação fiduciária em garantia contratada para o fim de sua aquisição, o devedor fiduciante poderá purgar a mora até o momento da assinatura do auto de arrematação.

Trata-se, de um lado, de obstar que sejam, salvo nas hipóteses previstas no art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, penhorados ou excutidos bens imóveis em fase de aquisição ou os direitos aquisitivos contratuais a eles relativos em virtude de alienação fiduciária em garantia, compromisso ou promessa de compra e venda ou outros ajustes, 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 entidade familiar.

Nessa esteira, busca-se positivar entendimento, no aludido sentido, já

adorado, por ocasião do julgamento, pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, de um recurso especial (Resp 1677079), cuja ementa do acórdão respectivo é a seguinte:

*"RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990.*

1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
2. *Cinge-se a controvérsia a definir se os direitos (posse) do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990) em execução de título extrajudicial (cheques).*
3. *Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.*
4. *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 impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.*
5. *Na hipótese, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.*
6. *Recurso especial provido."*

De outra parte, objetiva-se, mediante a possibilidade aludida de o devedor fiduciante poderá purgar a mora até o momento da assinatura do auto de arrematação, a concretização máxima do direito social constitucionalmente assegurado à moradia (previsto no Art. 6º da Lei Maior) na esteira daquilo que já se previu, como proteção ao bem de família, no âmbito da lei anteriormente referida.

Corroborando a adequação dessa medida, veja-se que é indubidoso que, quando o devedor fiduciante, antes do momento da assinatura do auto de arrematação, propõe-se ao adimplemento do débito integral, em espécie, no montante das parcelas vencidas acrescidas de multa, juros e correção monetária, bem como de todas as despesas inerentes, conforme o que foi estabelecido no contrato, é cumprido o seu papel, razão pela qual este adimplemento não deveria ser afastado ou preferido em relação à continuidade da excussão, mormente quando se trata de

bem de família.

No mesmo sentido, também não se pode deixar de olvidar, a tal respeito, o reforço advindo do princípio da menor onerosidade previsto no caput do art. 805 do Código de Processo Civil – Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 –, segundo o qual, “Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado”.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 26 de junho de 2019.

Deputado VALTENIR PEREIRA

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

**PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....  
**TÍTULO II  
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**  
.....

**CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS SOCIAIS**

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. ([Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015](#))

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

.....  
**LEI N° 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 garnecem 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 resarcimento, 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.

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.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Art. 6º São canceladas as execuções suspensas pela Medida Provisória nº 143, de 8 de março de 1990, que deu origem a esta lei.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 29 de março de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

FERNANDO COLLOR  
Nelson Carneiro

**LEI N° 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015**  
Código de Processo Civil.

**A PRESIDENTA DA REPÚBLICA**

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

.....  
**PARTE ESPECIAL**  
.....

**LIVRO II  
DO PROCESSO DE EXECUÇÃO**  
.....

**TÍTULO II  
DAS DIVERSAS ESPÉCIES DE EXECUÇÃO**  
.....

Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

**CAPÍTULO II  
DA EXECUÇÃO PARA A ENTREGA DE COISA**  
.....

**Seção I  
Da Entrega de Coisa Certa**  
.....

Art. 806. O devedor de obrigação de entrega de coisa certa, constante de título executivo extrajudicial, será citado para, em 15 (quinze) dias, satisfazer a obrigação.

§ 1º Ao despachar a inicial, o juiz poderá fixar multa por dia de atraso no cumprimento da obrigação, ficando o respectivo valor sujeito a alteração, caso se revele insuficiente ou excessivo.

§ 2º Do mandado de citação constará ordem para imissão na posse ou busca e apreensão, conforme se tratar de bem imóvel ou móvel, cujo cumprimento se dará de imediato, se o executado não satisfizer a obrigação no prazo que lhe foi designado.

.....  
.....  
**PROJETO DE LEI N.º 247, DE 2020**  
**(Do Sr. Kim Kataguiri)**

Altera o rol de exceções à penhora previsto na Lei 8.009 de 29 de março de 1990.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-987/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica revogado o inciso IV, do artigo 3º da Lei 8.009 de 29 de maço de 1990.

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

## **JUSTIFICATIVA**

A Lei n.º 8009/90 versa especificamente sobre a impenhorabilidade do bem de família, na forma conceitual prevista em seu art. 1º, a saber:

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 guarneçem a casa, desde que quitados.

A impenhorabilidade outorga garantia de manutenção da moradia oponível face à dívidas de ordem cível contraídas face à terceiros, garantido ao cidadão a certeza de manutenção do bem familiar.

O artigo 3º do referido Diploma Legal, por sua vez, elenca o rol de excessões à impenhorabilidade, à saber:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I – (Revogado)

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;

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.

O projeto em apreço versa especificamente quanto ao texto previsto no artigo IV, que autoriza a penhorabilidade do bem de família em razão de créditos oriundos de IPTU, taxas e contribuições oriundas do bem.

Tal disposição por si denota o patente abuso do Estado face o indivíduo, haja vista que a incoerência mostra-se patente ao considerarmos que dívidas de ordem cível não são passíveis de penhora do bem de família, mas impostos sim.

Não fosse o bastante, a disposição mostra-se desconexa inclusive com a inteligência do art. 150, IV da Constituição Federal, que veda expressamente a utilização de tributos em forma de confisco.

Oportuno destacar que é completamente inadmissível que o Poder Público se utilize da norma e do aparato estatal para expropriar através da penhora bem do indivíduo em razão de eventual inadimplência tributária.

Em razão disto, conclamo os nobres pares pela aprovação da presente, por ser medida de célere, pura e cristalina, JUSTIÇA!

Sala das Sessões, 11 de fevereiro de 2020.

**KIM KATAGUIRI**  
Deputado Federal (DEM-SP)

<b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b> Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC
--

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

**PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos,

fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

---

## TÍTULO VI DA TRIBUTAÇÃO E DO ORÇAMENTO

### CAPÍTULO I DO SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL

---

#### **Seção II Das Limitações do Poder de Tributar**

**Art. 150.** Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça;

II - instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida, independentemente da denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos;

III - cobrar tributos:

a) em relação a fatos geradores ocorridos antes do início da vigência da lei que os houver instituído ou aumentado;

b) no mesmo exercício financeiro em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou;

c) antes de decorridos noventa dias da data em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou, observado o disposto na alínea b; (*Alínea acrescida pela Emenda Constitucional nº 42, de 2003*)

IV - utilizar tributo com efeito de confisco;

V - estabelecer limitações ao tráfego de pessoas ou bens por meio de tributos interestaduais ou intermunicipais, ressalvada a cobrança de pedágio pela utilização de vias conservadas pelo poder público;

VI - instituir impostos sobre:

a) patrimônio, renda ou serviços, uns dos outros;

b) templos de qualquer culto;

c) patrimônio, renda ou serviços dos partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos da lei;

d) livros, jornais, periódicos e o papel destinado a sua impressão;

e) fonogramas e videofonogramas musicais produzidos no Brasil contendo obras musicais ou literomusicais de autores brasileiros e/ou obras em geral interpretadas por artistas brasileiros bem como os suportes materiais ou arquivos digitais que os contenham, salvo na etapa de replicação industrial de mídias ópticas de leitura a *laser*. (*Alínea acrescida pela Emenda Constitucional nº 75, de 2013*)

§ 1º A vedação do inciso III, b, não se aplica aos tributos previstos nos arts. 148, I, 153, I, II, IV e V; e 154, II; e a vedação do inciso III, c, não se aplica aos tributos previstos nos arts. 148, I, 153, I, II, III e V; e 154, II, nem à fixação da base de cálculo dos impostos previstos nos arts. 155, III, e 156, I. (*Parágrafo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 2003*)

§ 2º A vedação do inciso VI, *a*, é extensiva às autarquias e às fundações instituídas e mantidas pelo poder público, no que se refere ao patrimônio, à renda e aos serviços vinculados a suas finalidades essenciais ou às delas decorrentes.

§ 3º As vedações do inciso VI, *a*, e do parágrafo anterior não se aplicam ao patrimônio, à renda e aos serviços relacionados com exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário, nem exoneram o promitente comprador da obrigação de pagar imposto relativamente ao bem imóvel.

§ 4º As vedações expressas no inciso VI, alíneas *b* e *c*, compreendem somente o patrimônio, a renda e os serviços relacionados com as finalidades essenciais das entidades nelas mencionadas.

§ 5º A lei determinará medidas para que os consumidores sejam esclarecidos acerca dos impostos que incidam sobre mercadorias e serviços.

§ 6º Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativas a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no artigo 155, § 2º, XII, *g*. (*Parágrafo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993*)

§ 7º A lei poderá atribuir a sujeito passivo de obrigação tributária a condição de responsável pelo pagamento de imposto ou contribuição, cujo fato gerador deva ocorrer posteriormente, assegurada a imediata e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realize o fato gerador presumido. (*Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993*)

#### Art. 151. É vedado à União:

I - instituir tributo que não seja uniforme em todo o território nacional ou que implique distinção ou preferência em relação a Estado, ao Distrito Federal ou a Município, em detrimento de outro, admitida a concessão de incentivos fiscais destinados a promover o equilíbrio do desenvolvimento sócio-econômico entre as diferentes regiões do País;

II - tributar a renda das obrigações da dívida pública dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, bem como a remuneração e os proventos dos respectivos agentes públicos, em níveis superiores aos que fixar para suas obrigações e para seus agentes;

III - instituir isenções de tributos da competência dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios.

.....  
.....

## **LEI N° 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 garnecem 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 resarcimento, 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.

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.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Art. 6º São canceladas as execuções suspensas pela Medida Provisória nº 143, de 8 de março de 1990, que deu origem a esta lei.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 29 de março de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

FERNANDO COLLOR  
Nelson Carneiro

## **PROJETO DE LEI N.º 4.701, DE 2020**

**(Do Sr. Capitão Alberto Neto)**

Dispõe sobre a impenhorabilidade de bem de família, em se tratando de imóvel alugado para fim de complementação de renda, e para tanto altera a Lei do Bem de Família (Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990), e dá outras providências.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-5219/2013.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece a impenhorabilidade de bem de família, em se tratando de imóvel alugado para fim de complementação de renda, e para tanto altera a Lei do Bem de Família (Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990), e dá outras providências.

Art. 2º O art. 1º da Lei do Bem de Família (Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990), passa a vigorar alterando-se o parágrafo único para § 1º, e acrescentando-se o § 2º, nos seguintes termos:

“Art. 1º .....

.....

§ 2º O imóvel alugado para fins de geração de renda e composição do mínimo existencial será impenhorável. (NR)”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

A presente proposição admite que também é considerado impenhorável o imóvel alugado, desde a renda do aluguel seja destinada à subsistência da família.

A medida se inspira em decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ), assim noticiada na revista eletrônica Consultor Jurídico, em 12 de agosto de 2020:

#### *DIREITO À MORADIA*

##### *Aluguel a terceiros não afasta impenhorabilidade de único imóvel da família*

*A 8ª Turma do Tribunal Superior do Trabalho determinou a liberação da penhora de um imóvel residencial que, embora estivesse alugado, era o único bem de família do ex-sócio de uma empresa. Segundo a Turma, a garantia de impenhorabilidade não pode ser afastada pelo fato de o imóvel estar alugado a terceiros, pois a lei não prevê tal exceção.*

*O ex-sócio relatou que seu imóvel foi penhorado após a tentativa frustrada de incluir bens da empresa na execução da sentença. O Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região manteve a medida, por entender que não se tratava de bem de família, pois o imóvel havia permanecido alguns meses desocupado e, posteriormente fora alugado, sem que houvesse comprovação de que a renda do aluguel se destinasse ao sustento da família.*

*No recurso ao TST, o devedor sustentou que a renda do aluguel se destinava à complementação da renda familiar, porque estava desempregado. A relatora do recurso, ministra Dora Maria da Costa, ressaltou que, de acordo com a jurisprudência do TST, a Lei 8.009/1990 considera bem de família, para efeitos de impenhorabilidade, o único imóvel utilizado pelo casal ou entidade familiar para sua moradia e não prevê exceção à garantia o fato de o imóvel estar alugado.*

*“O fim imediato almejado pela lei é o direito e a tutela fundamental à moradia, a preservação do núcleo familiar e a tutela da pessoa (artigos 6º, caput, 226, caput, e 1º, III, da Constituição Federal)”, assinalou. A decisão foi unânime. Com informações da assessoria de imprensa do TST.*

*RR-4500-13.2000.5.03.0031*

Estamos certos de que essa situação se repete em várias famílias de todo o Brasil, e consideramos importantíssima a prestação jurisdicional que levou em conta os esforços dos cidadãos para manter a dignidade, com a complementação de renda para preservação do mínimo existencial, que é o sentido primeiro da Lei do Bem de Família.

Por essa razão, apresentamos esse projeto de lei, que pretende deixar clara a importância da renda familiar, ainda que composta por aluguel de uma das residências da família. Dessa maneira, não será necessária a luta na Justiça para fazer valer o sentido fundamental da Lei do Bem de Família, que é a garantia da dignidade humana.

Contamos, portanto, com o apoio de nossos ilustres Pares para a aprovação da medida legislativa aqui proposta.

Sala das Sessões, em 23 de setembro de 2020.

Deputado CAPITÃO ALBERTO NETO

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI N° 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 garnecem a casa, desde que quitados.

Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos sumptuosos.

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.

.....  
.....

**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.

**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.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219031756400>



\* C D 2 1 9 0 3 1 7 5 6 4 0 0 \*

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 garnecem 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 resarcimento, 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 interpuestos 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 consenti-las; (*Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

VII - o término do prazo notificatório 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 incontrovertíveis;

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 conterá 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.

## **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.

## 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




---

<sup>1</sup> 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>



\* C D 2 1 8 6 0 1 7 2 6 6 0 0 \*

*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>



\* C D 2 1 8 6 0 1 7 2 6 6 0 0 \*

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

## **LEI N° 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 notificatório 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 incontrovertíveis;

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 conterá 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.

.....  
.....

## **PROJETO DE LEI N.º 3.571, DE 2021**

**(Do Sr. Carlos Bezerra)**

Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para ampliar a proteção nela prevista relacionada à impenhorabilidade de bem de família.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-987/2011.

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para ampliar a proteção nela prevista relacionada à impenhorabilidade de bem de família.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 1º .....

§ 1º 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 guarneçem a residência, desde que quitados, ressalvado o disposto no § 2º do caput do art. 4º desta Lei.

§ 2º Estende-se a impenhorabilidade de que trata esta Lei ao único imóvel do casal ou da entidade familiar sem finalidade residencial, desde que o mencionado imóvel:

I – mesmo assim seja utilizado como residência do casal ou entidade familiar nos termos do art. 5º, caput e respectivos parágrafos, desta Lei; ou

II – esteja locado a outrem e a renda obtida com a sua locação seja revertida para a subsistência do casal ou da entidade familiar.

§ 3º A impenhorabilidade de que trata esta Lei alcança também, conforme o caso, 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 nesta Lei e se possa inferir que se destinará à moradia do casal ou da entidade familiar." (NR)



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD210100354900>



“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, ressalvada a hipótese de imóvel que se encontre em construção e o disposto nos parágrafos do caput deste artigo.

§ 1º Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do Código Civil.

§ 2º Presume-se a utilização para moradia permanente do único imóvel nos termos do caput deste artigo quando se tratar de bem utilizado como moradia do casal ou da entidade familiar normalmente apenas durante os dias ou períodos de descanso do trabalho ou das atividades escolares, inclusive férias.” (NR)

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

## JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, assegura, como corolário do importante direito social à moradia constitucionalmente assegurado (Art. 6º da Constituição da República de 1988), a garantia da impenhorabilidade de bem de família, independentemente de haver registro do bem imóvel como tal no âmbito de serviço de registro de imóveis competente.

Prevê-se ali que o único bem imóvel residencial do casal ou da entidade familiar utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente será impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges (ou companheiros na hipótese de união estável) ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas poucas hipóteses previstas expressamente no mesmo diploma legal (sobretudo em seu art. 3º).

Muito embora a lei referida tenha representado um grande avanço no sentido da proteção social, revela-se importante ainda aprimorá-la mormente para ali abrigar expressamente justas situações não previstas que até os tribunais, muitas vezes, já reconhecem como destinatárias da garantia da impenhorabilidade de bem de família.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD210100354900>



Trilhando nesse sentido, é de se estabelecer expressamente que a impenhorabilidade do bem de família de que trata a mencionada lei se estenderá ao único imóvel do casal ou entidade familiar ainda que desprovido de finalidade residencial, mas desde que o mencionado imóvel: a) mesmo assim seja utilizado como residência do casal ou entidade familiar; ou b) esteja locado a outrem e a renda obtida com a sua locação seja revertida para a subsistência do casal ou da entidade familiar, inclusive para pagamento de aluguéis ou despesas relativas a outro imóvel onde residam.

A respeito dessa última hipótese mencionada, mencione-se, aliás, que já há o reconhecimento da impenhorabilidade do único imóvel residencial do devedor locado a terceiros pela Súmula nº 486 do Superior Tribunal de Justiça, cujo enunciado é o seguinte:

*“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.”*

Além disso, é de se estipular, no âmbito da referida lei, que a mesma garantia de impenhorabilidade de bem de família se estenderá também ao único imóvel do casal ou entidade familiar quando este for utilizado como moradia do casal ou da entidade familiar normalmente apenas durante os dias ou períodos de descanso do trabalho ou das atividades escolares, inclusive em férias, presumindo-se, para tanto, como utilização para moradia permanente, na esteira do previsto no art. 5º do mencionado diploma legal, tal forma específica de se fazê-la.

Outrossim, é de se assegurar ainda a impenhorabilidade como bem de família, no texto da lei em tela, de imóvel em construção ou ainda em fase de aquisição, qualquer que seja a modalidade do negócio jurídico empreendido. Trata-se de obstar a expropriação judicial nas referidas situações, desde que atendidas as demais condições previstas na lei em tela e se possa inferir que o bem imóvel se destinará futuramente à moradia do casal ou da entidade familiar. Com isso, cuida-se de positivar entendimento já adotado, por ocasião do julgamento, pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, de um recurso especial (Recurso Especial nº 1.677.079 - SP), cuja ementa do acórdão respectivo é a seguinte:

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD210100354900>



**"RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI N° 8.009/1990.**

1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
2. *Cinge-se a controvérsia a definir se os direitos (posse) do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990) em execução de título extrajudicial (cheques).*
3. *Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.*
4. *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 impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.*
5. *Na hipótese, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.*
6. *Recurso especial provido."*

Assim, com todos os propósitos de aperfeiçoamento legislativo aqui mencionados, ora propomos as alterações legislativas para tanto necessárias na Lei nº 8.009, de 1990.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

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/CD210100354900>



2020-9933



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD210100354900>



\* C D 2 1 0 1 0 0 0 3 5 4 9 0 0 \*

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

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

**PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....  
**TÍTULO II**  
**DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**  
.....

**CAPÍTULO II**  
**DOS DIREITOS SOCIAIS**

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (*Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015*)

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;

II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;

III - fundo de garantia do tempo de serviço;

.....  
**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 guarneçem a casa, desde que quitados.

Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos sumptuosos.

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 resarcimento, 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.

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.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Art. 6º São canceladas as execuções suspensas pela Medida Provisória nº 143, de 8 de março de 1990, que deu origem a esta lei.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 29 de março de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

FERNANDO COLLOR  
Nelson Carneiro

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### **SÚMULA 486**

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.  
(SÚMULA 486, CORTE ESPECIAL, julgado em 28/06/2012, DJe 01/08/2012)  
(DIREITO PROCESSUAL CIVIL - BEM DE FAMÍLIA)

## **PROJETO DE LEI N.º 4.575, DE 2021**

**(Da Sra. Rosana Valle)**

Dispõe sobre impenhorabilidade do segundo imóvel de aposentados ou pensionistas.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-5219/2013.



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
Deputada Federal Rosana Valle

**PROJETO DE LEI N°  
(Deputada Rosana Valle)**

Apresentação: 20/12/2021 16:38 - Mesa

PL n.4575/2021

Dispõe sobre impenhorabilidade segundo imóvel de aposentados ou pensionistas.

**O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:**

Art. 1º. Esta Lei altera a Lei no 8.009, de 29 de março de 1990, para dispor sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Art. 2º. A Lei no 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 5º -A:

“Art 5º A. 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 este seja, exclusivamente, destinado a aluguel como forma de complementação de renda familiar”.

**JUSTIFICATIVA**

A Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, em seu Artigo 1º, aponta 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.

Ocorre que muitos aposentados do nosso país têm um segundo imóvel, que o utilizam como aluguel para contribuir com sua renda mensal. E este projeto de Lei tem como objetivo tornar este bem impenhorável, haja vista que a renda pode também valer não somente para o próprio aposentado em si, mas também ao seu cônjuge, filhos e netos que possam residir com ele.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Rosana Valle  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD217716178200>



\* CD217716178200\*

Somente o valor da aposentadoria muitas vezes não é o suficiente para pagar as despesas de convênios médicos, medicamentos e alimentação, por isso a importância de ter uma renda extra, com aluguel de um segundo imóvel, por exemplo.

Caso este seja penhorado para pagamento de dívidas, poderá implicar em ter que retornar ao mercado de trabalho, mas muitas vezes, sua idade avançada já não permite mais tal ato ou ainda as empresas não contratam quem já passou dos 60 anos. Desta forma ficaria muito mais difícil ter uma renda a mais, do que receber de aposentadoria do Governo.

Diante do exposto, solicito o apoio dos nobres Pares para juntos aprovarmos mais um importante benefício para os aposentados do nosso país.

Atenciosamente,



**ROSANA VALLE**

Deputada Federal PSB/SP



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Rosana Valle  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD217716178200>



\* c d 2 1 7 7 1 6 1 7 8 2 0 0 \* LexEdit

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI N° 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 guarnecem 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 resarcimento, 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.

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.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Art. 6º São canceladas as execuções suspensas pela Medida Provisória nº 143, de 8 de março de 1990, que deu origem a esta lei.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 29 de março de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

FERNANDO COLLOR  
Nelson Carneiro

**FIM DO DOCUMENTO**