



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.595-A, DE 2021 **(Do Sr. Carlos Bezerra)**

Acrescenta parágrafo único ao art. 819 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, com o objetivo de proteger o fiador contra fraude; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. MARANGONI).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta parágrafo único ao art. 819 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, com o objetivo de proteger o fiador contra fraude.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 819 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 819.....”

Parágrafo único. O contrato de fiança só será válido com o reconhecimento de firma em cartório, efetivado com a presença do fiador devidamente identificado. (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição é uma reapresentação do Projeto de Lei nº 2.074, de 2011, de nossa autoria, que atualmente encontra-se arquivado nos termos do art. 105, do RICD.

Foi assim nossa justificação à época da apresentação:

“A Folha de São Paulo do 7 de agosto de 2011 traz reportagem a respeito de pessoa que teve sua assinatura falsificada em contrato de fiança, do que resultou penhora de seus bens.

Tendo ingressado na Justiça em busca de indenização, o Tribunal entendeu que o cartório não deveria ser compelido a indenizar a vítima de fraude, ao argumento de que o



reconhecimento de firma não é necessário para validar contrato de locação.

Desse modo, o cartório que obtém lucros com a atividade de reconhecimento de firma não se responsabiliza pelos prejuízos causados pela falta de atenção na comprovação de autenticidade de assinatura.

A notícia do Jornal dá ciência de que fraudadores estão falsificando assinaturas de proprietários de imóveis que são utilizadas em contratos de fiança.

Por essa razão apresento este projeto com a finalidade de deixar claro que o contrato de fiança requer o reconhecimento da firma em cartório e, mais ainda, com a presença do fiador devidamente identificado, por ocasião do referido reconhecimento.

Assim, o cartório passa a ser responsabilizado, caso proceda de forma leviana e desatenta ao reconhecimento de falsa assinatura, sendo obrigado, portanto, a indenizar a vítima”.

Conforme acima mencionado, este projeto foi ao arquivo em decorrência do final da última legislatura, mas é nossa consideração que seu mérito permanece válido, visto que esse tipo de fraude continua a acontecer, com vemos, por exemplo, recentemente, na edição de 20.11.2019 de periódico do Estado de Minas Gerais, que passamos a reproduzir:

“Um idoso de 67 anos registrou um boletim de ocorrência alegando ter sido vítima de uma fraude em Uberlândia. O homem relatou à polícia que foi colocado como fiador na locação de um apartamento e cobrado, pela imobiliária, em relação ao valor do aluguel atrasado do imóvel.

De acordo com a ocorrência de crime de estelionato, registrada pela Polícia Militar (PM) nesta terça-feira (19), o idoso informou que após ser cobrado compareceu à empresa Delta Imóveis e uma funcionária explicou que ele era o fiador em um contrato de aluguel do imóvel localizado no bairro Patrimônio. A atendente informou ainda que o locatário devia dois meses de aluguel, totalizando uma dívida de R\$ 3.100.

Diante da situação, o idoso alegou que nunca foi fiador em qualquer contratação e que, tampouco, locou algum imóvel, já que tem residência própria. Disse ainda que a foto da cópia da segunda via da Carteira de Identidade, anexada ao contrato,



não pertence a ele e frisou que jamais tirou uma nova via do documento. É apontado ainda diferenças entre as assinaturas dos documentos originais da vítima e do contrato.(...)"
<https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/23511/idoso-e-vitima-de-golpe-ao-ser-colocado-como-falso-fiador-de-imovel-em-uberlandia>

Além da contínua perpetração desse tipo de fraude, a legislação referente à responsabilização dos fiadores permanece extremamente draconiana, o que resta evidente pelo disposto no inc. VII do art. 3º da Lei nº 8009, de 1990, que permite a penhora do bem de família do fiador, além de todas as outras possibilidades processuais de cobrança.

Devemos ressaltar, finalmente, que a proposição não busca criar dificuldades à concretização de contratos de locação, mas sim evitar as constantes fraudes contra os fiadores, motivo pelo qual contamos com o apoio de nossos ilustres Pares no Congresso Nacional para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2020-8603



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211035363400>



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....
PARTE ESPECIAL

**LIVRO I
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES**

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

.....
**CAPÍTULO XVIII
DA FIANÇA**

**Seção I
Disposições Gerais**

Art. 818. Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra.

Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.

Art. 819-A. [*\(VETADO na Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

Art. 820. Pode-se estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade.

Art. 821. As dívidas futuras podem ser objeto de fiança; mas o fiador, neste caso, não será demandado senão depois que se fizer certa e líquida a obrigação do principal devedor.

.....
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.

.....



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 3.595, DE 2021

Acrescenta parágrafo único ao art. 819 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, com o objetivo de proteger o fiador contra fraude.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado MARANGONI

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, do Ilustre Deputado Federal Carlos Bezerra, pretende evitar fraudes contra os fiadores, ao propor alterações no artigo 819 do Código Civil, para estabelecer que o contrato de fiança só será válido com o reconhecimento de firma em cartório, efetivado com a presença do fiador devidamente identificado.

O projeto tramita em regime ordinário (Art. 151, III, RICD), estando sujeito à apreciação conclusiva pelas Comissões (Art. 24, II), tendo sido distribuído à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e Art. 54, RICD).

Designado este Relator e esgotado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, vêm ao exame desta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para análise do mérito, bem como dos aspectos constitucional, jurídico e de técnica legislativa (RICD, arts. 54 e 139, II, "c").





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 24/04/2023 11:36:37,823 - CCJC
PRL 2/0

PRL n.2

Quanto à **constitucionalidade formal**, o exame da proposição perpassa pela verificação de três aspectos centrais: (i) saber se a matéria está inserida na competência legislativa da União, privativa ou concorrente, (ii) analisar a legitimidade da iniciativa parlamentar para apresentação do projeto de lei, e, por fim, (iii) examinar a adequação da espécie normativa utilizada.

Quanto ao *primeiro* aspecto, é competência legislativa da União, uma vez que o projeto de lei versa sobre direito civil, **conteúdo inserido no rol de competências legislativas privativas da União, ex vi art. 22, I, da Constituição da República**.

Além disso, **é legítima a iniciativa parlamentar** (art. 61, *caput*, da CF/88), porquanto não incide, na espécie, reserva de iniciativa. Por fim, revela-se **adequada a veiculação da matéria por meio de projeto de lei ordinária**, haja vista não haver exigência constitucional de lei complementar ou de outro veículo normativo para disciplina do assunto. Tampouco a lei que se pretende alterar tem o referido *status*, tratando-se de lei ordinária.

Analisada a compatibilidade formal, será examinada, a seguir, a **constitucionalidade material** da proposição. E ao fazê-la assento, de plano, que **não vislumbramos nenhum ultraje ao conteúdo** da Constituição da República de 1988.

No tocante à **juridicidade**, o meio escolhido pelo projeto de lei ordinário e se afigura adequado para atingir o objetivo pretendido, além de as normas nele constante ostentarem os atributos de generalidade, de abstração e de autonomia, e inovarem no ordenamento jurídico.

Passa-se, então, à análise de **mérito** da proposição. Apesar da iniciativa procurar evitar a prática de fraudes em contratos de fiança, entendemos que a burocratização proposta, o reconhecimento de firma em cartório como exigência para a validade do contrato, é custo desnecessário para as transações, de modo que entendemos que essa condição deve ser facultativa para aqueles que desejem maior formalidade.

No âmbito das locações urbanas, é essencial termos cautela sobre o instituto da fiança, tendo em vista sua repercussão social e de sua larga utilização como instrumento de garantia para a moradia, aprovada por locadores e dos locatários.

Nesse sentido, vislumbramos que se pode aproveitar a iniciativa para estabelecer inovações positivas nesse tema para estabelecer equilíbrio na relação entre fiador e locatário na responsabilização solidária.

Assim, avaliamos como oportuna a responsabilização do Locatário que deixou de pagar suas obrigações, tirando-o daquela confortável situação de deixar o fiador pagar e ele, gerador do débito, não ressarcir (ou pagar diretamente ao Locador) sob a proteção da impenhorabilidade do seu bem de família.

Assim, propomos alterar a Lei 8.009, de 29/03/1.990 (lei do bem de família) para que se exclua a impenhorabilidade do bem de família, a

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD235124707000>





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

execução por obrigação do locatário ou socio de empresa locatária perante o fiador que pagou o débito, igualando-se o locatário à situação do fiador.

Pelo exposto, votamos no sentido da **constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, e, no mérito, pela aprovação** do Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, nos termos do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado **MARANGONI**
Relator

Apresentação: 24/04/2023 11:36:37.823 - CCJC
PRL 2/0

PRL n.2

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD235124707000>





COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO A PROJETO DE LEI Nº 3.595, DE 2021

Altera dispositivos da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que “Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera dispositivos da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para disciplinar a obrigação do fiador no contrato de locação.

Art. 2º O 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.3º.....
.....
VIII – por obrigação do Locatário perante o fiador, decorrente de contrato de locação”. (NR)

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

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado **MARANGONI**
Relator





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 3.595, DE 2021

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do Projeto de Lei nº 3.595/2021, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Marangoni.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Rui Falcão - Presidente, Afonso Motta, Alencar Santana, Alfredo Gaspar, André Janones, Átila Lira, Carlos Jordy, Caroline de Toni, Cobalchini, Coronel Fernanda, Delegada Katarina, Delegado Marcelo Freitas, Diego Coronel, Dr. Victor Linhalis, Duarte Jr., Eli Borges, Eunício Oliveira, Fausto Santos Jr., Flavinha, Flávio Nogueira, Gerlen Diniz, Gervásio Maia, Gilson Daniel, Gisela Simona, Helder Salomão, João Leão, Jorge Goetten, José Guimarães, José Nelto, Julia Zanatta, Lafayette de Andrada, Luiz Couto, Marcelo Crivella, Marcos Tavares, Maria Arraes, Mendonça Filho, Murilo Galdino, Patrus Ananias, Paulo Magalhães, Pr. Marco Feliciano, Priscila Costa, Renilce Nicodemos, Roberto Duarte, Robinson Faria, Rosângela Moro, Rubens Pereira Júnior, Sâmia Bomfim, Silvio Costa Filho, Soraya Santos, Tarcísio Motta, Waldemar Oliveira, Zé Haroldo Cathedral, Alberto Fraga, Aureo Ribeiro, Cabo Gilberto Silva, Carlos Veras, Chico Alencar, Coronel Meira, Danilo Forte, Delegado Ramagem, Diego Garcia, Fernanda Pessoa, Gilson Marques, Kim Kataguri, Laura Carneiro, Lindbergh Farias, Lucas Redecker, Luiz Gastão, Marangoni, Marcelo Álvaro Antônio, Marcos Pollon, Mauricio Marcon, Nicoletti, Orlando Silva, Pedro Aihara, Ricardo Ayres, Rodrigo Valadares, Rosângela Reis, Silas Câmara, Tabata Amaral e Yandra Moura.

Sala da Comissão, em 15 de agosto de 2023.



Deputado RUI FALCÃO
Presidente

Apresentação: 22/08/2023 11:45:53.367 - CCJC
PAR 1 CCJC => PL 3595/2021

PAR n.1



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Rui Falcão

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.leg.br/CD237212122100>





**CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CCJC
AO PROJETO DE LEI Nº 3.595, DE 2021**

Apresentação: 22/08/2023 11:45:53.367 - CCJC
SBT-A 1 CCJC => PL 3595/2021

SBT-A n.1

Altera dispositivos da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que “Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera dispositivos da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para disciplinar a obrigação do fiador no contrato de locação.

Art. 2º O 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.3º

.....
VIII – por obrigação do Locatário perante o fiador, decorrente de contrato de locação”. (NR)

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

Sala da Comissão, em 15 de agosto de 2023.

Deputado RUI FALCÃO
Presidente

