

# **COMISSÃO DE PREVIDÊNCIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL, INFÂNCIA, ADOLESCÊNCIA E FAMÍLIA**

## **PROJETO DE LEI Nº 987, DE 2011.**

(Da Sr. Carlos Bezerra)

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

### **EMENDA SUPRESSIVA Nº ....**

Suprime-se o §3º do art. 1º oferecido pelo substitutivo ao projeto de lei nº 987 de 2011, e apensos.

### **JUSTIFICATIVA**

Inicialmente cabe destacar que a redação proposta para o § 3º do art.1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990 prevê que a impenhorabilidade alcança também, o imóvel em fase de aquisição ou os direitos aquisitivos contratuais a ele relativos em virtude de contrato de alienação fiduciária em garantia, compromisso ou promessa de compra e venda ou ajustes de outra natureza.

O objeto da Lei nº 8.009/90 é proteger o imóvel destinado à moradia familiar dos efeitos da penhora que, por sua vez, é ato processual decorrente de uma execução judicial. Ademais, vale ressaltar que o próprio inciso II, do art. 3º da Lei nº 8.009/90 já trouxe a exceção à regra da impenhorabilidade quando a execução judicial é movida pelo titular do crédito



\* C D 2 4 5 1 5 2 2 7 5 1 0 0 \*

decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel. Portanto, o § 3º do art. 1º da Lei nº 8.009/90, proposto pelo substitutivo, caminha em sentido contrário ao disposto na própria Lei, trazendo assim um risco de interpretações jurídicas conflitantes nas quais podem acarretar uma insegurança jurídica nacional.

Por outro lado, a alienação fiduciária é modalidade de garantia em que se dá a alienação do imóvel pelo devedor ao credor, em caráter resolúvel e para efeito de garantia, subordinada à condição de que o adimplemento da obrigação pelo devedor o reconduza à plena propriedade do bem dado em garantia. Em caso de inadimplemento, o procedimento de execução é extrajudicial, previsto na Lei 9.514/97, não se cogitando de penhora, pelo que é matéria absolutamente incompatível com o escopo da Lei nº 8.009/90, que o substitutivo em questão pretende alterar.

Tanto assim é que, através de acórdão proferido em 14/05/2019 no Recurso Especial nº 1.560.562 – SC, tendo como relatora a Ministra Nancy Andrighi, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconheceu como sendo inaplicável o princípio de proteção pela impenhorabilidade do bem de família em imóvel alienado fiduciariamente pelo devedor. A decisão considerou que alienação fiduciária é ato voluntário do devedor para fins de garantia que o faz ciente de que se trata da moradia da família.

A decisão ponderou ainda que a proteção legal ao bem de família não se ajusta ao comportamento desprovido de boa fé e lealdade do devedor nas relações de negócio, que sabendo ser o único imóvel da família o deu em garantia para depois usar deste argumento para impedir a execução da dívida por inadimplemento:

**DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL RECONHECIDO COMO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE.**



\* C D 2 4 5 1 5 2 2 7 5 1 0 0 \*

CONDUTA QUE FERE A ÉTICA E A BOA-FÉ. 1. Ação declaratória de nulidade de alienação fiduciária de imóvel reconhecido como bem de família. 2. Ação ajuizada em 23/08/2013. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 3. O propósito recursal é dizer se é válida a alienação fiduciária de imóvel reconhecido como bem de família. 4. A questão da proteção indiscriminada do bem de família ganha novas luzes quando confrontada com condutas que vão de encontro à própria ética e à boa-fé, que devem permear todas as relações negociais. 5. Não pode o devedor ofertar bem em garantia que é sabidamente residência familiar para, posteriormente, vir a informar que tal garantia não encontra respaldo legal, pugnando pela sua exclusão (vedação ao comportamento contraditório). 6. Tem-se, assim, a ponderação da proteção irrestrita ao bem de família, tendo em vista a necessidade de se vedar, também, as atitudes que atentem contra a boa-fé e a eticidade, ínsitas às relações negociais. 7. Ademais, tem-se que a própria Lei 8.009/90, com o escopo de proteger o bem destinado à residência familiar, aduz que o imóvel assim categorizado não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, mas em nenhuma passagem dispõe que tal bem não possa ser alienado pelo seu proprietário. 8. Não se pode concluir que o bem de família legal seja inalienável e, por conseguinte, que não possa ser alienado fiduciariamente por seu proprietário, se assim for de sua vontade, nos termos do art. 22 da Lei 9.514/97. 9. Recurso especial conhecido e não provido. STJ RECURSO ESPECIAL Nº 1.560.562 - SC (2015/0254708-7). Relatora Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI. JULGADO: 14/05/2019.

Podemos afirmar ainda que a alteração proposta quanto ao acréscimo do referido § 3º no art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, poderá abalar a regular concessão de créditos, tendo em vista que impõe mais um obstáculo aos credores para a recuperação de seus créditos.

Além do mais, caso o referido dispositivo seja aprovado, impossibilitará que os adquirentes de imóveis possam outorgá-los em garantia



\* C D 2 4 5 1 5 2 2 7 5 1 0 0 \*

de operações de crédito, inclusive para obter melhores condições de resgate de dívidas que já tenham contraído. Ademais, a presunção constante do texto proposto de que a destinação de imóvel em construção será a moradia do adquirente, por mera inferência, face à extrema subjetividade, dificulta sua aplicação e expõe ao risco de insegurança jurídica a proteção que se pretende conferir, até porque a moradia envolve uma situação concreta e não presumida.

Desta forma, tal situação retira a segurança jurídica das relações comerciais/financeiras, além de desrespeitar o princípio da boa-fé contratual, e certamente, dificultará a oferta de crédito para esse segmento da econômica, prejudicando o mercado imobiliário como um todo.

Sala da Comissão, em .....

Deputada Federal Júlia Zanatta (PL/SC)



\* C D 2 4 5 1 5 2 2 7 5 1 0 0 \*

