

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 4.728, DE 1998

Acrescenta parágrafo ao art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Autor: Deputado JOSÉ MACHADO

Relator: Deputado PAULO MAGALHÃES

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela busca vedar que se ofereça o único imóvel da família (bem de família) como garantia locatícia.

Da inclusa justificação depreende-se que o espírito do projeto é o de proteger o bem de família daquele que se dispõe a ser o fiador do locatário.

Apensado, encontra-se o Projeto de Lei nº 562/99, autor o nobre Deputado Rubens Bueno, que altera dispositivos da Lei nº 8009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Conforme se lê na inclusa justificativa, o espírito da proposta é garantir a execução de créditos trabalhistas e previdenciários, além de promover o aperfeiçoamento de outros aspectos da lei em questão, atinentes ao período de duração da impenhorabilidade e à publicidade do ato da respectiva instituição.

Também em apenso, acha-se o Projeto de Lei nº 895/99, autor o nobre Deputado Augusto Nardes, que propõe a inclusão de um artigo à Lei nº 8009/90, pelo qual as disposições desta aplicar-se-iam ao único imóvel utilizado pelo solteiro, separado judicialmente, divorciado ou viúvo para moradia permanente. De acordo com a justificativa do projeto, a Lei nº 8.009, tal como hoje se encontra, cria uma situação injusta e colide com o princípio da

igualdade de todos perante a lei, quando não estende a toda e qualquer pessoa a proteção da impenhorabilidade do bem de família.

Ainda apensado, encontra-se o Projeto de Lei nº 1683/99, autor o nobre Deputado Júlio Redecker, o qual, também propondo alteração à Lei nº 8009/90, busca limitar a proteção, consistente na impenhorabilidade do bem de família, aos imóveis de até trezentos mil reais (valor venal), a fim de que a lei cumpra sua verdadeira função social, beneficiando apenas quem realmente necessita.

Apensado, acha-se o Projeto de Lei nº 4923/01, do ilustre Deputado Alex Canziani, que revoga o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90, inciso este que deixa ao desabrigado da lei o imóvel, quando se tratar de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. A justificação observa que este inciso, acrescentado pela lei locatícia (Lei nº 8.245/91), criou grave distorção, que tem trazido intranqüilidade para as famílias, além de não ser justo que as dívidas pessoais não ensejem a penhora do bem de família, e a dívida de terceira pessoa – o afiançado – sim.

Do mesmo teor, acham-se o Projeto de Lei nº 1.458/03, do ilustre Deputado Severino Cavalcanti, o qual traz, ainda, a ressalva de que a supressão legislativa do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8009/90 aplicar-se-á aos contratos de fiança que forem celebrados a partir da data da publicação da lei, e o Projeto de Lei nº 3.452/04, do ilustre Deputado Almir Moura, que revoga, a par do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8009/90, o art. 82 da lei locatícia.

Foi apensado à proposição principal, ainda, o Projeto de Lei nº 2.666/03, do nobre Deputado Nelson Meurer, que ressalva o bem de família dos reconhecidamente pobres da penhora por dívidas de impostos, taxas e contribuições de melhoria, alterando, para tanto, a Lei nº 8009/90 e o novo Código Civil – Lei nº 10.406/02. A inclusa justificação defende que a proposição está em sintonia com o art. 6º da Constituição Federal, que, nos termos da Emenda Constitucional nº 26, de 2000, garante a moradia como um dos direitos sociais.

Finalmente, foi apensado o Projeto de Lei nº 2.455/07, do nobre Deputado Fernando de Fabinho, que revoga hipóteses de exceção à impenhorabilidade do bem de família, relativas à cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar, à execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal

ou pela entidade familiar e à obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. De acordo com a justificação, as hipóteses mencionadas restringem a proteção conferida pela lei à residência da família.

Trata-se de apreciação terminativa desta Comissão. Esgotado o prazo regimental, não sobrevieram emendas às propostas sob análise.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O PL nº 4.728/98 atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade, mas a técnica legislativa não se coaduna com o recomendado pela Lei Complementar nº 95, de 1998.

Passa-se ao mérito.

A vigente lei locatícia, nº 8.245/91, em seu art. 82, determinou a inclusão de um novo dispositivo à Lei nº 8.009/90, que trata do bem de família. Com essa alteração, o único imóvel residencial do fiador (de sua família ou da entidade familiar por ele constituída) restou desprotegido, podendo ser penhorado por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Assiste inteira razão ao Autor do projeto quando pondera não ser justo, por um ato de amizade do fiador, ficar ele ao desabrigo da proteção legal conferida ao bem de família.

A fiança é ainda muito utilizada como modalidade de garantia da locação para o locador, de sorte que, em se desprotegendo o fiador (e, portanto, afugentando-o), está-se prestando um desserviço ao mercado de locação de imóveis.

Por outro lado, a vontade do projeto seria atendida em mais consonância com a boa técnica legislativa se, ao invés de se alterar o art. 37 da Lei nº 8.245, fosse suprimido, da Lei nº 8.009/90, o dispositivo por aquela então acrescentado. E isto já é objeto dos PLs nºs 4.923/01, 1.458/03, 3.452/04 e 2.455/07, apensados a esta proposição.

Por sua vez, o Projeto de Lei nº 562/99 atende aos pressupostos de constitucionalidade e de juridicidade, con quanto a técnica legislativa não se apresente sob forma adequada, pois, além de faltar artigo primeiro com o objeto da lei e conter cláusula de revogação genérica, apresenta uma falha de digitação, que prejudica a compreensão do art. 1º, parte final.

No mérito, parece-nos que a proposição não deva prosperar, na medida em que a Lei nº 8009 já afasta a impenhorabilidade do bem de família, quando se trata de processo de execução movido em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias (art. 3º, I, que o projeto, aliás, exclui, para incluir outro, de difícil compreensão). Por outro lado, o pretendido novo § 2º do art. 1º da Lei nº 8009, bem como o pretendido novo art. 7º, trazem matérias já tratadas pelo Código Civil de 2002, quando este cuida do bem de família, nos arts. 1.711 a 1.722.

O Projeto de Lei nº 895/99 atende aos requisitos de constitucionalidade e juridicidade. A técnica legislativa carece de artigo inaugural, com o objeto da lei.

No que tange ao mérito, o projeto merece guarda. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o sentido social do instituto do bem de família é o de garantir teto para a pessoa, ainda que solteira (RESP 182223-SP, julgado em 19/08/1999). Este entendimento foi reiterado, como se observa do seguinte julgamento do STJ:

“A interpretação teleológica do Art. 1º, da Lei 8.009/90, revela que a norma não se limita ao resguardo da família. Seu escopo definitivo é a proteção de um direito fundamental da pessoa humana: o direito à moradia. Se assim ocorre, não faz sentido proteger quem vive em grupo e abandonar o indivíduo que sofre o mais doloroso dos sentimentos: a solidão.”

“É impenhorável, por efeito do preceito contido no Art. 1º da Lei 8.009/90, o imóvel em que reside, sozinho, o devedor celibatário.” (EREsp 182.223-SP, Corte Especial, DJ de 07/04/2003).”

O Projeto de Lei nº 1683/99 atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade. A técnica legislativa carece de artigo inaugural, com o objeto da lei.

No mérito, parece-nos desaconselhável a aprovação deste projeto. Com efeito, é difícil fixar um valor que sirva de teto para a proteção do bem de família. Afinal, ou o imóvel constitui bem de família ou não, independentemente de seu valor. Em outras palavras, ou se mantém o espírito da Lei nº 8009 (o que se afigura recomendável) ou revoga-se a lei, por completo. Não é condizente com o sentimento de justiça limitar-se a proteção legal a imóveis de até certo valor; mesmo porque, o valor venal é fixado pelo Poder Municipal, e há divergências de critério entre os milhares de municípios que integram nossa Federação.

O Projeto de Lei nº 4.923/01 atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade. A técnica legislativa carece de artigo inaugural, com o objeto da lei.

No mérito, seria recomendável a sua aprovação, porquanto não se configura justo que o fiador seja prejudicado pela inadimplência do locador, sendo atingido em um seu direito social fundamental: o direito à moradia.

No entanto, o PL 3.452/04 alcança os mesmos objetivos, sendo, contudo, mais preciso, haja vista que revoga, também, o art. 82 da Lei nº 8.245/91, que deu gênese ao inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90.

O Projeto de Lei nº 1.458/03 atende aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade. A técnica legislativa carece de artigo inaugural, com o objeto da lei, e reproduz, desnecessariamente, o dispositivo legal que pretende alterar, já com o item que visa a suprimir.

Comparando-o às proposições anteriores, observa-se que vai além da proposta de revogação do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90, ao pretender inserir, na lei, dispositivo que trata de direito intertemporal – matéria que deverá ser resolvida de acordo com os princípios gerais de direito.

O Projeto de Lei nº 2.666/03 atende aos pressupostos de constitucionalidade, juridicidade e adequada técnica legislativa.

No mérito, contudo, não vemos como esta proposição pudesse ser aprovada sem que tal representasse violação ao princípio da isonomia. Com efeito, a garantia da moradia, trazida pelo art. 6º da Constituição Federal, destina-se a todos, indistintamente, e não somente aos reconhecidamente pobres. Assim, estariam na mesma situação, a título de

exemplo, o reconhecidamente pobre e o cidadão de classe média, que não pudessem honrar o pagamento dos impostos, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar, havendo, ambos, de estar sob o pálio da lei.

O Projeto de Lei nº 2.455/07 atende aos critérios de constitucionalidade, juridicidade e adequada técnica legislativa.

No mérito, a proposição é louvável, no que tange à revogação do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90, porque, como já salientado, é um absurdo desproteger o bem de família, quando se trata de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Com efeito, não se pode penalizar a tal ponto aquele que, de boa vontade, presta um favor a um seu conhecido, e, pela eventual falta deste, pode perder o imóvel que serve de proteção à sua própria família.

Por outro lado, a revogação dos incisos IV e V, do mesmo art. 3º, soam exageradas, porquanto constitui obrigação do proprietário pagar os tributos relativos ao seu imóvel, bem como honrar o contrato de hipoteca em que este imóvel foi dado como garantia real.

Assim, nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa (com emenda) e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 895/99, e pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.452/04.

Vota-se, ainda, pela constitucionalidade, juridicidade, inadequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição dos Projetos de Lei nºs 4.728/98; 562/99; 1683/99; 4923/01 e 1458/03, e pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.666/03 e do Projeto de Lei nº 2.455/07.

Sala da Comissão, em _____ de 2008.

Deputado PAULO MAGALHÃES
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI N° 895, DE 1999

EMENDA N°01

Acrescente-se ao projeto o seguinte art. 1º, renumerando-se os demais:

"Art. 1º Esta lei estende os efeitos da impenhorabilidade do bem de família ao único imóvel utilizado pelo solteiro, separado judicialmente, divorciado ou viúvo para moradia permanente "

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2008.

Deputado PAULO MAGALHÃES
Relator