



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 6.413, DE 2009** **(Do Sr. Vicentinho Alves)**

"Revoga-se o art. 82 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) e inciso VII do art. 3º da Lei 8.009 de 29 de março de 1990 (Lei da impenhorabilidade do bem de família)

**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

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

**O Congresso Nacional decreta:**

**Art. 1º** Revogam-se o art. 82 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991(Lei do Inquilinato), e, por conseqüência, o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990(Lei de impenhorabilidade do bem de família).

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

**JUSTIFICATIVA**

A presente propositura visa revogar o art. 82 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) e o inciso VII do art. 3º da Lei 8009, de 29 de março de 1990(Lei de impenhorabilidade do bem de família).

Em nosso entendimento o legislador pecou ao lançar no ordenamento da Lei do Inquilinato (nº 8245/91), que veio a considerar, em seu art. 82, entre as exceções à impenhorabilidade legal, a obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Este dispositivo legal, publicado em 18 de outubro de 1991, acrescentou o inciso VII ao art. 3º da Lei 8.009/90, ao dispor:

"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."*

Desta forma, o fiador, sendo demandado pelo locador, por dívidas assumidas pelo locatário, poderá ter seu único bem de família penhorado para satisfazer o débito.

É um dispositivo que, por preocupar-se exclusivamente com o desenvolvimento da indústria imobiliária, pode vir a cometer graves injustiças sociais, pois, mesmo que não seja admitido, em regra, o erro de direito sabe-se que a maioria dos brasileiros, ao cancelar contratos de fiança locatícia, não sabe que está colocando em risco a garantia legal da impenhorabilidade do imóvel onde reside com sua família.

Não é razoável penhorar o único imóvel de uma família desinformada, em decorrência de uma dívida contraída por terceiro. Seria inconstitucional um dispositivo legal que viole o direito à moradia, recentemente inserido no rol dos direitos sociais previstos no art. 6º da Magna Carta.

Poderíamos ainda, nesta linha de combate ao dispositivo em análise, questionar-nos acerca da relevância social em que se reveste o crédito do locador, e indagarmos se este bem jurídico é socialmente relevante a ponto de legitimar a violação ao princípio da dignidade humana, à vivência digna de uma família. E em sendo relevante, porque tal caráter não se atribui também aos créditos resultantes de outros tipos de fiança.

Houve, neste caso da fiança locatícia, uma necessidade assumida pelo legislador em cessar a retração ocorrida no mercado imobiliário com a lei 8009/90. Entendemos que, sendo esta a razão principal do dispositivo (art. 82, lei 8245/91), não há motivos para promover uma extensão da exceção a todos créditos resultantes de fiança.

Diante do exposto, e na certeza de que podemos aperfeiçoar ainda mais a legislação em vigor, conto com o apoio dos Nobres Pares na aprovação do Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 19 de novembro de 2009.

**DEPUTADO VICENTINHO ALVES**

**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, 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](#)

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

.....

.....

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:

.....

.....

## 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 - 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.

.....

.....

**FIM DO DOCUMENTO**