

COMISSÃO DE SEGURIDADE SOCIAL E FAMÍLIA

PROJETO DE LEI Nº 987, DE 2011

(Apensos os Projetos de Lei nºs 1.358, de 2011, e 5.219, 6.096 e 6.155, de 2013)

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

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado ALEXANDRE ROSO

I - RELATÓRIO

Encontra-se nesta Comissão o Projeto de Lei nº 987, de 2011, de autoria do Deputado Carlos Bezerra, que trata de modificar o *caput* do art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, com vistas a estender a garantia da impenhorabilidade do bem de família para imóveis não residenciais, bem como de revogar os incisos V e VII do art. 3º desse referido diploma legal para abolir exceções à regra geral da impenhorabilidade do bem de família ali previstas, quais sejam, as relativas a processos de execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar e por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Por despacho proferido pelo Presidente desta Câmara dos Deputados, a proposição aludida foi distribuída para análise e parecer a esta Comissão de Seguridade Social e Família e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania nos termos do que dispõem os artigos 24 e 54 do Regimento Interno desta Casa para tramitar em regime de tramitação ordinária, sujeitando-se à apreciação conclusiva das Comissões.

Posteriormente foi determinada pelo Presidente desta Câmara dos Deputados a apensação, para o fim de tramitação conjunta com o referido projeto de lei, dos Projetos de Lei nºs 1.358, de 2011, e 5.219, 6.096 e 6.155, de 2013.

Cuidam os Projetos de Lei nºs 1.358, de 2011, e 6.155, de 2013, unicamente de revogar o inciso VII do art. 3º da lei anteriormente mencionada, reproduzindo parcialmente, portanto, o conteúdo do Projeto de Lei nº 987, de 2011.

Por sua vez, o Projeto de Lei nº 5.219, de 2013, trata de acrescentar parágrafo ao art. 5º da Lei nº 8.009, de 1990, para tornar impenhorável também o único imóvel de natureza residencial do devedor que esteja locado a outrem, desde que a renda obtida em razão da locação seja revertida para a subsistência ou a morada da sua família.

Já o Projeto de Lei nº 6.096, de 2013, prevê modificação do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990, para condicionar a exceção à regra geral da impenhorabilidade do bem de família ali insculpida – no caso de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação – à notificação do fiador sobre o inadimplemento quanto ao pagamento dos aluguéis no prazo máximo de sessenta dias contado da data de constituição em mora do devedor principal.

Consultando os dados relativos à tramitação das aludidas matérias no âmbito desta Comissão, observa-se que o prazo regimentalmente concedido para oferecimento de emendas se esgotou sem que qualquer uma destas tenha sido ofertada em seu curso.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Seguridade Social e Família se pronunciar sobre os mencionados projetos de lei quanto ao mérito nos termos regimentais.

Nessa esteira, assinale-se que o conteúdo do projeto de lei principal (Projeto de Lei nº 987, de 2011), que é reproduzido parcialmente no bojo dos Projetos de Lei nºs 1.358, de 2011, e 6.096, de 2013, merece em parte prosperar pelos motivos a seguir expostos.

Com efeito, a garantia da impenhorabilidade do bem de família sempre foi entendida como corolário do importante direito social à moradia constitucionalmente assegurado (Art. 6º da Constituição da República de 1988).

Nessa perspectiva, avalia-se que o único bem imóvel do casal ou entidade familiar, apenas se revelar destinação residencial, é que deveria ser considerado absolutamente impenhorável, razão pela qual não merece ser acolhida a modificação legislativa proposta que estenderia a garantia da impenhorabilidade do bem de família para imóveis não voltados para fins residenciais.

Tal proteção (impenhorabilidade do bem de família) deve prevalecer, contudo, mesmo em caso de imóveis de valores mais elevados, posto que tal circunstância, por si só, não lhes retira a sua condição de servir à habitação do casal ou da entidade familiar.

Assim, para evitar medidas judiciais em atenção a interesses de credores como a divisão ou o desmembramento de imóvel residencial – que é mencionado pelo autor da iniciativa legislativa principal em análise na justificativa respectiva –, vale conferir nova redação ao parágrafo único da Lei nº 8.009, de 1990, com vistas a explicitar que a impenhorabilidade do bem de família atinge a totalidade do imóvel residencial.

De outra parte, a revogação proposta do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990, afigura-se judiciosa para tornar mais efetivo o direito social à moradia previsto em nossa Carta Magna.

Não é crível que o único bem residencial da família possa ser objeto de penhora e posterior alienação judicial em execução com vistas à satisfação de crédito decorrente de fiança concedida em contrato de locação. Ora, a moradia própria de alguém que seja fiador deve ser protegida em detrimento do interesse do locador de receber aluguéis, ainda que este destine imóvel para a moradia de outrem. Adicionalmente, veja-se que há diversas

outras formas legais praticadas pelo mercado para assegurar o interesse do locador de receber os aluguéis, entre as quais se destacaria o seguro-fiança.

Além disso, diversos civilistas criticam o teor do referido inciso VII, 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 se vincula a bem específico do fiador.

Mas a fiança locatícia apresenta natureza jurídica diversa, uma vez que a Lei das Locações – Lei nº 8.245, de 1991 – 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 nessa hipótese é que, ao perder o fiador, por eventual expropriação judicial, 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.

E, assim, o aludido inciso VII ainda seria inconstitucional por ferir o princípio da isonomia previsto no Art. 5º da Lei Maior, uma vez que, de tal dispositivo, decorreria verdadeira distinção entre o devedor da obrigação principal e o fiador, que se vinculam pela mesma dívida.

Ademais, como lembrou em citação ainda o autor do projeto de lei principal, o mencionado inciso VII confere exacerbada proteção ao locador, estando em contramão com a postura atual de proteção aos hipossuficientes.

Quanto à proposta de revogação do inciso V do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990, acredita-se, contudo, não contribuiria para tornar mais efetivo o direito social à moradia previsto em nossa Carta Magna. Ora, a oferta de crédito, inclusive em forma de financiamento destinado à aquisição imobiliária para o fim de moradia, depende em grande medida da possibilidade de execução da garantia hipotecária constituída sobre o imóvel objeto da aquisição, mesmo se tratando de bem de família nos termos da lei. Por

consequente, é inegável que obstar tal possibilidade causaria significativo impacto na oferta de crédito para aquisição da casa própria, além de grande insegurança jurídica no tocante a contratos já celebrados, prejudicando, em última análise, a efetivação da referida garantia constitucional da moradia.

Em relação à proposta veiculada no Projeto de Lei nº 5.219, de 2013 – de se tornar impenhorável também o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a outrem, desde que a renda obtida em razão da locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família – cremos que se afigura judiciosa. Trata-se de uma ampliação importante da garantia de impenhorabilidade do bem de família que passaria a alcançar ainda o único imóvel residencial, mas que não é utilizado para moradia do casal ou da família, o que estaria em consonância com jurisprudência emanada do Superior Tribunal de Justiça.

Quanto ao Projeto de Lei nº 6.096, de 2.013, assinale-se que, como diz respeito a condicionar a fato uma exceção à impenhorabilidade do bem de família que entendemos que merece ser abolida (por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação), resta-nos opinar pela rejeição daquilo que é ali proposto.

Diante do exposto, vota-se pela aprovação dos Projetos de Lei nºs 987 e 1.358, de 2011, e 5.219 e 6.155, de 2013, nos termos do substitutivo ora oferecido cujo teor segue em anexo, assim como pela rejeição do Projeto de Lei nº 6.096, de 2.013.

Sala da Comissão, em 16 de Outubro de 2013.

Deputado ALEXANDRE ROSO
Relator

COMISSÃO DE SEGURIDADE SOCIAL E FAMÍLIA

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nºs 987 E 1.358, DE 2011, E 5.219 E 6.155, DE 2013

Altera o art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, e revoga os incisos V e VII do art. 3º desse referido diploma legal.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, e revoga o inciso VII do art. 3º do referido diploma legal, para ampliar as garantias relacionadas à impenhorabilidade do bem de família.

Art. 2º O art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º

§ 1º A impenhorabilidade compreende totalmente o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que o guarnecem, desde que quitados.

§ 2º Estende-se a impenhorabilidade de que trata o caput deste artigo ao único imóvel de natureza residencial

do devedor que esteja locado a outrem, desde que a renda obtida seja revertida para a subsistência ou moradia de sua família. (NR)”

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

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em 16 de Outubro de 2013.

Deputado ALEXANDRE ROSO

Relator

2013_21647.docx