



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DA CÂMARA

Nº 105, DE 2009

(nº 3.452/2004, na Casa de origem, do Deputado Almir Moura)

Revoga dispositivos das Leis nºs 8.245, de 18 de outubro de 1991, e 8.009, de 29 de março de 1990, para dispor sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial do fiador do contrato de locação.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei estende a impenhorabilidade do imóvel residencial prevista na Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, ao bem de família do fiador de contrato de locação.

Art. 2º Revogam-se o art. 82 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990.

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

PROJETO DE LEI ORIGINAL Nº 3.452, DE 2004

Revoga artigos das Leis nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e 8.009, de 29 de Março de 1990, para dispor sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial do fiador do contrato de locação.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estende a impenhorabilidade do imóvel residencial prevista na Lei nº 8.009, de 29 de Março de 1990, ao bem de família do fiador de contrato de locação.

Art. 2º Revogam-se o artigo 82 da Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991, e o inciso VII do artigo 3º da Lei nº 8.009, de 29 de Março de 1990.

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

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 8.009/90 assegura aos devedores a impenhorabilidade do imóvel residencial (conhecido como bem de família), de forma que o bem que serve de moradia ao executado e sua família não poderá ser objeto de constrição judicial e posterior hasta pública em qualquer processo de execução, salvo as exceções previstas no artigo 3º daquela lei.

Dentre essas exceções, a do inciso VII foi acrescida pelo artigo 82 da Lei nº 8.245/91 (Lei das Locações de imóveis urbanos), em virtude do qual passou-se a admitir a penhora do bem de família do fiador, em razão de fiança concedida em contrato de locação.

Tal alteração legislativa suscitou, de imediato, reações negativas de grande parte da doutrina e jurisprudência pátrias, indignadas com a injustiça do tratamento legal concedido ao fiador. A objeção desta corrente teórica se assenta em dois fundamentos básicos: o princípio da isonomia e a gratuidade ínsita ao contrato de fiança.

Quanto ao princípio da isonomia, há evidente vulneração ao artigo 5º da Constituição Federal, na medida em que se concede, de forma desarrazoada, tratamento diferenciado ao fiador, quando o próprio devedor tem resguardada a impenhorabilidade do seu imóvel residencial. A norma do artigo 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 tem ensejado situações constrangedoras, na medida em que o credor das verbas locatícias prefere executar o fiador do que o locatário (devedor principal), por saber que aquele não poderá opor-lhe a alegação do bem de família.

Por outro lado, sabe-se que a fiança constitui uma garantia pessoal (fidejussória), caracterizando um contrato unilateral, gratuito e acessório, cuja interpretação deve ser restritiva (arts. 818 e 819 do Código Civil). Ora, num contrato benéfico, em que o fiador não obtém qualquer vantagem, mas somente se obriga em nome do credor, afronta o sentimento de justiça que o garantidor seja colocado em situação detrimetosa e mais onerosa do que o próprio afiançado. Não se pode, também, perder de vista o fato de que a proteção ao bem de família tem raiz no direito constitucional social de moradia (art. 6º, CF/88).

Sendo assim, imperioso que o fiador responda, com seus bens, pela dívida assumida, mas tal responsabilidade não pode comprometer seu imóvel residencial, motivo pelo qual contamos com o apoio dos ilustres Pares para a aprovação deste projeto, que apenas iguala o fiador aos demais devedores.

Sala das Sessões, em 04 de maio de 2004.

Deputado ALMIR MOURA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA SECRETARIA GERAL DA MESA

LEI Nº 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990.

Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

.....

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

.....

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)

.....

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

.....

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."

.....

(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania - decisão terminativa.)

Publicado no DSF, de 10/6/2009.