

## PARECER Nº , DE 2011

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 105, de 2009 (PL nº 3.452, de 2004, na origem), de autoria do Deputado Almir Moura, que *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.*

RELATOR: Senador **GIM ARGELLO**

### I – RELATÓRIO

Submete-se, nesta oportunidade, ao crivo desta Comissão, em decisão terminativa, o Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 105, de 2009, do Deputado Almir Moura, que tem por objeto tornar impenhorável o bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação.

Para atingir o seu propósito, o autor do projeto pretende revogar o art. 82 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro 1991 (Lei do Inquilinato), a qual *dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos*, e o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990 (Lei do Bem de Família), a qual *dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.*

Na justificção, o proponente relembra, com ênfase, a redação original da Lei do Bem de Família, que assegurava a impenhorabilidade do bem imóvel de família, representada pela impossibilidade de sua constrição judicial, em qualquer processo de execução, salvo nos casos previstos no art. 3º dessa lei. Contudo, no rol de tais exceções do art. 3º foi acrescido, pelo art. 82 da Lei do Inquilinato, o inciso VII, mediante o qual se passou a admitir a penhora do bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação de imóvel.

Não foram apresentadas emendas ao projeto

## II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101, incisos I e II, alíneas *d* e *n*, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), cabe a esta Comissão opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos por despacho da Presidência ou consulta de qualquer comissão, bem como, no mérito, emitir parecer sobre matéria relacionada a direito civil e a inquilinato. De resto, o PLC nº 105, de 2009, não apresenta vício de **regimentalidade**.

Os requisitos formais e materiais de **constitucionalidade**, por sua vez, são atendidos pelo projeto em análise, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal (CF), bem como por não ter sido deslustrada cláusula pétrea alguma. Ademais, a matéria se insere no âmbito das atribuições do Congresso Nacional, de conformidade com o *caput* do art. 48 da Carta Magna, não havendo reserva temática a respeito (CF, art. 61, § 1º). Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à constitucionalidade da medida proposta.

No que se refere ao **mérito**, em que pese à boa intenção do proponente, parece-nos que a iniciativa resultará em prejuízo para as partes envolvidas no contrato de locação de imóveis urbanos, retirando-lhes uma das opções de garantia da avença, qual seja a possibilidade de penhora do imóvel residencial da família do fiador, posta como saudável garantia ao cumprimento do contrato pela Lei do Inquilinato, em face da pouca utilização das outras modalidades de garantia como a caução e a fiança bancária. Certamente, o mercado imobiliário equilibra-se pela garantia resultante do cumprimento das obrigações avençadas, em nada contribuindo para o incremento da atividade produtiva uma possível desoneração das obrigações assumidas pelo locatário ou pelo fiador locatício.

Certamente, é dever de cada um pagar as suas dívidas pontualmente, sem que ao credor seja preciso socorrer-se, a cada instante, do Poder Judiciário para a satisfação do crédito.

E, para que haja redução dos custos das transações econômicas, é preciso outorgar ao credor a possibilidade de promover uma devassa na vida

do devedor para descobrir quais são, onde estão e quanto valem os seus bens suscetíveis de penhora, entre eles incluído, certamente, o seu imóvel residencial. Isso porque o princípio da dignidade humana (sempre lembrado pelos defensores da ampliação do alcance e dos efeitos da Lei do Bem de Família) caminha ao lado do dever de todos de colaborar com as atividades executivas promovidas pelo Poder Judiciário.

Em contraposição ao que alvitra o PLC nº 105, de 2009, e com inspiração na *Ley de Enjuiciamiento Civil* da Espanha, de 2000, entendemos que o Poder Legislativo deve brindar o juiz com poderes expressos de impor sanções e multas mais severas aos que se furtam ao dever de honrar pontualmente as suas dívidas.

Portanto, parece evidente que não faz sentido econômico a existência de qualquer restrição ou limite à penhorabilidade do imóvel residencial do fiador locatício. Certamente, o problema é que o regime vigente dá extremo conforto ao devedor e, na razão oposta, aumenta-se a descrença na execução, com ofensa direta à garantia de amplitude e acesso à jurisdição. É, segundo pensamos, fenômeno aparentado ao da impunidade no campo criminal, que certamente desacredita o sistema judiciário e forja novos criminosos.

Há que se indagar, também, o tipo de moradia de que trata a norma que determina a impenhorabilidade do bem de família. A solução que sempre nos pareceu equilibrada seria a de permitir-se a penhora de bens dessa espécie, promovendo-se sua venda e resguardando ao devedor determinada parcela daquilo que fosse apurado com a alienação do imóvel, de forma que pudesse adquirir outro, de menor valor, mas suficiente para garantir direito à moradia com dignidade, conforme o padrão médio da população.

Para dar materialidade a essa linha de raciocínio, seria importante, então, aferir quais seriam os valores dos imóveis no Brasil que corresponderiam ao conceito de “moradia digna, de acordo com o padrão médio da população”. A proposta – vetada pelo Presidente da República, quando da sanção da Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006 – de limitar em R\$ 350 mil o valor da proteção contra impenhorabilidade do bem de família era absolutamente irrealista para os padrões do cidadão comum brasileiro.

É preciso, em suma, ter em mente que não é possível extinguir pura e simplesmente a penhora do imóvel residencial do fiador nas locações de imóveis urbanos, sob pena de se levar o mercado imobiliário ao colapso.

### III – VOTO

Diante de todo o exposto, manifestamo-nos pela **rejeição** do PLC nº 105, de 2009.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator