



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 370, DE 1999

Revoga disposição que restringe o princípio da impenhorabilidade do bem de família, constante do art. 82 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica revogado o disposto no art. 82 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se, igualmente, as demais disposições contrárias ao disposto no art. 1º.

Justificação

A Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, estabelece, em seu art. 1º:

"Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei."

Por sua vez, o art. 3º da mesma lei relaciona as ressalvas, ao determinar que a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza: 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, nos limites dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato; III – pelo credor de pensão alimentícia; IV – para a 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.

Como se verifica nas ressalvas contidas no art. 3º da Lei nº 8.009/90, todas as hipóteses estão vinculadas ao imóvel impenhorável em princípio – nos termos do art. 1º da referida lei. O legislador estabeleceu uma lógica inquestionável, a fim de evitar que a impenhorabilidade se mantivesse ainda quando a própria forma de aquisição, ou o inadimplemento de obrigações alimentares ou decorrentes da construção ou manutenção do imóvel – incluídos impostos – viesse a dar causa à execução.

Entretanto, Senhores Congressistas, decorridos apenas dezenove meses da promulgação da Lei nº 8.009/90 – cujo objetivo foi trazer tranquilidade

aos lares mediante a decretação da impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, resguardando-os contra imprevisíveis azares ou impensadas atitudes – o Congresso Nacional reapreciou a matéria no bojo do projeto de lei do Poder Executivo que veio a ser convertido na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (dispõe sobre a locação dos imóveis urbanos). Segundo a norma contida no art. 82 da lei, introduziu-se no elenco de ressalvas à impenhorabilidade do imóvel residencial próprio, a seguinte (inciso VII):

"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".

Criou-se, então, mais uma exceção ao princípio da impenhorabilidade de imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar. Mas do que reduzir o alcance da impenhorabilidade do bem de família, desfigurou-se o princípio que norteou a primitiva relação de ressalvas: a nova ressalva não se vincula – ao contrário das demais – ao bem ou à economia da família proprietária. A fiança pode ter sido concedida a um contrato de locação comercial de pessoa jurídica e mesmo assim constituir-se-á em instrumento hábil para viabilizar a penhora de um bem de família, com todas as consequências nefastas que certamente acarretará.

Hoje, as imobiliárias – cujo lobby introduziu a malsinada ressalva que se pretende revogar – exigem, em contratos de locação, a fiança com consentimento uxório e a prova de propriedade do imóvel. E, na hipótese de inadimplemento da obrigação por parte do locatário, estará o casal de fiadores, que não dispuser de meios para pagar os aluguéis, diante da possibilidade real de ter seu imóvel residencial único penhorado e levado a hasta pública. Assim, um gesto de solidariedade em favor de pessoa de nossas relações, pode se converter – pela cupidiz de alguns e pela desatenção do legislador – em fato gerador de um desastre econômico para a família, mediante a perda de um bem que quase sempre representa o único fruto do trabalho de toda uma vida.

Sala das Sessões, 24 de maio de 1999. – Senador **Lauro Campos**.

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

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."

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. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

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

Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos.

Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quita-

dos que guameçam a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo.

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.

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

Publicado no Diário do Senado Federal, de 25.5.99.