

## **PARECER N° , DE 2009**

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 151, de 2001 (nº 9, de 1999, na origem), que *altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família*, que tramita em conjunto com o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 145, de 2000, que *revoga dispositivos das Leis nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990*; o PLS nº 370, de 1999, que *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*; e o PLS nº 303, de 2005, que *altera o art. 649 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, e o art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família*.

**RELATOR: Senador RENATO CASAGRANDE**

### **I – RELATÓRIO**

A Comissão examina o Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 151, de 2001 (nº 9, de 1999, na origem), ao qual estão apensados os PLS nº 145, de 2000; 370, de 1999; e 303, de 2005.

O PLC nº 151 objetiva revogar o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990 (Lei do Bem de Família), dispositivo que, excepcionalmente, permite a penhorabilidade do bem de família se a fiança for concedida em contrato de locação. Isso ocorre por força do art. 82 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações), que determinou o acréscimo do referido inciso VII ao art. 3º daquela lei.

O PLS nº 145, de 2000, a seu turno, visa a revogar não apenas o inciso VII do art. 3º da Lei do Bem de Família, mas também o art. 82 da Lei de Locações.

O PLS nº 370, de 1999, também contém proposta de revogação do art. 82 da Lei de Locações.

No PLC nº 151 e nos PLS nºs 145 e 370 há consenso sobre o aspecto sócio-valorativo do *bem de família*, e seus autores pugnam para que o único imóvel pertencente ao fiador não suporte a penhora decorrente da inadimplência locatícia do afiançado.

Por fim, o PLS nº 303, de 2005, quer acrescentar ao inciso I do art. 649 do Código de Processo Civil – CPC (Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973), a expressão a seguir sublinhada: [são absolutamente impenhoráveis – *caput*] “os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução, observada, quanto aos imóveis, a estimativa fiscal correspondente”. Essa proposição também pretende alterar o art. 1º da Lei nº 8.009, de 1990, para limitar a impenhorabilidade ao imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, cuja estimativa fiscal seja igual ou inferior a 40 mil salários mínimos.

Ao PLS nº 303 foram apresentadas duas emendas, a primeira fixando em 700 mil reais o valor máximo do imóvel isento de penhora, e a segunda, suprimindo o art. 1º da proposição, que visa a alterar o art. 649 do CPC.

Em síntese, o PLS nº 303 tem por objetivo fixar limite monetário para a impenhorabilidade, e nisso difere dos demais processados aos quais está apensado, cujo escopo comum é revogar os dispositivos que autorizam a penhora do imóvel do fiador locatício, independentemente do valor.

## II – ANÁLISE

A análise dirige-se, inicialmente, ao conjunto das três primeiras proposições que objetivam revogar os comandos legais que autorizam a penhora de imóvel pertencente ao fiador locatício. Em seguida, ao PLS nº 303, de 2005.

O art. 82 da Lei nº 8.245, de 1991 (Lei de Locações) determinou a inclusão do inciso VII ao art. 3º da Lei 8.009/90, permitindo a penhora do único imóvel residencial pertencente ao fiador, que serve a sua família, se afiançar terceiro em contrato de locação e, desde então, estabeleceu-se controvérsia entre os que aplaudem a medida e os que a combatem.

Os que se alinham em favor da penhora do imóvel pertencente ao fiador asseveram que se trata de indispensável segurança ao contrato de locação. Os seus oponentes a repelem por ser contrária aos interesses da sociedade, com injusta punição ao fiador, movido pela solidariedade, nem sempre alertado para a eventual sanção contratual.

Os autores do PLC nº 151 e dos PLS nº 145 e nº 370 são consentâneos com o objetivo original da Lei do Bem de Família, e contrários à alteração que passou a permitir a penhora do imóvel pertencente ao fiador, na hipótese de inadimplência do afiançado em contrato de aluguel.

Portanto, à exceção do PLS nº 303, de 2005, que pugna pela impenhorabilidade de imóveis de valor fiscal limitado a 40 mil salários mínimos, o objetivo dos demais projetos é afastar a ameaça de penhora do imóvel pertencente ao fiador locatício.

A alternativa à fiança contratual é o seguro de locação oferecido por bancos, solução ainda cara para a maioria dos inquilinos, num país integrado por pessoas predominantemente pobres. O preço desse seguro não cairá enquanto não for utilizado por significativa parcela da população, devendo, por isso mesmo, ser estimulada essa forma de garantia locatícia.

Deve-se contraditar, também, o argumento que corriqueiramente se levanta, de que a revogação do inciso VII do art. 3º da Lei do Bem de Família acarretaria a paralisação no mercado de locações de imóveis, pois a força do mercado obedece muito mais à oferta e à procura que ao sistema de garantia mediante sanção ao fiador, que nem sempre é cientificado oportunamente dos atrasos nos aluguéis do afiançado.

De fato, depara-se com a má-fé de imobiliárias, ainda que poucas, felizmente, que permitem a elasticidade do débito do locatário com o objetivo de avolumar a dívida para, mais adiante, penhorar o imóvel do fiador locatício.

Esses fatores, fortemente atrelados à perspectiva sócio-econômica, merecem melhor ajuste legal no atendimento à parcela da população brasileira que paga aluguel, historicamente a mais sacrificada pela economia concentradora de bens e recursos.

No que tange ao aspecto técnico, o PLC nº 151, de 2001, limita-se a propor a alteração da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para revogar o inciso VII do art. 3º dessa lei, sem referir-se, contudo, ao art. 82 da Lei nº 8.245, de 1991, que também disciplina o tema.

O PLS nº 370, de 1999, por seu turno, dirige-se apenas ao art. 82 da Lei nº 8.245, de 1991, mas não ao inciso I do art. 3º da Lei do Bem de Família. Assim, o PLC nº 151, de 2001, e o PLS nº 370, de 1999, são complementares, mas não atendem, isoladamente, à necessidade de revogação de ambos os dispositivos.

Por essa razão, o PLS nº 145, de 2000, que visa a revogar o art. 82 da Lei nº 8.245, de 1991 e, também, o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 1990, mostra-se, dos três, o mais consentâneo com o objetivo dos seus ilustres autores.

No que concerne ao PLS nº 303, de 2005, que visa a fixar limite à impenhorabilidade do bem de família, por estimativa fiscal, de até 40 mil salários mínimos ou, conforme uma das emendas, de valor igual ou inferior a 700 mil reais, não é compatível com a *mens juris* que orienta a garantia do bem de família pertencente ao fiador locatício, merecedor de proteção legal como qualquer outro imóvel destinado a esse fim.

Ainda que seja possível fixar o valor monetário a partir do qual se permita a penhora, difícil é determinar o valor social do imóvel que serve de habitação à família, e que lhe serve de abrigo e sobrevivência, pois o abrigo e a sobrevivência da família são valores que não podem ficar condicionados à diferença de um único real, a partir do qual a penhora se torna possível.

### **III – VOTO**

O voto é pela aprovação do PLS nº 145, de 2000, e a rejeição do PLC nº 151, de 2001, e dos PLS nº 370, de 1999, e 303, de 2005.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator