# SENADO FEDERAL

## PARECER (SF) Nº 75, DE 2026

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre Projeto de Lei n° 3595, de 2021, do Deputado Federal Carlos Bezerra (MDB/MT), que Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para estabelecer a não oponibilidade da impenhorabilidade do bem de família em processo de execução por obrigação do locatário perante o fiador relacionada ao contrato de locação.

**PRESIDENTE:** Senador Vanderlan Cardoso
**RELATOR:** Senador Carlos Portinho

25 de novembro de 2026

Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5462663674

SF/25104.13499-71

SENADO FEDERAL
Senador Carlos Portinho

# PARECER Nº , DE 2025

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, do Deputado Federal Carlos Bezerra, que *altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para estabelecer a não oponibilidade da impenhorabilidade do bem de família em processo de execução por obrigação do locatário perante o fiador relacionada ao contrato de locação.*

Relator: Senador **CARLOS PORTINHO**

## I – RELATÓRIO

Submete-se, nesta oportunidade, ao crivo desta Comissão, o Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, que *altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para estabelecer a não oponibilidade da impenhorabilidade do bem de família em processo de execução por obrigação do locatário perante o fiador relacionada ao contrato de locação.*

Composto de três artigos, o Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, foi apresentado, em 14 de outubro de 2021, pelo Deputado Federal Carlos Bezerra, havendo sido remetido ao Senado Federal, pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados, em 10 de outubro de 2023.

O **art. 1º do projeto**, ao trazer o objeto da lei, altera o art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990 (Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família), para estabelecer a não oponibilidade da impenhorabilidade do bem de família em processo de execução por obrigação do locatário perante o fiador relacionada ao contrato de locação.

Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5462663674

SF/25104.13499-71

SENADO FEDERAL
Senador Carlos Portinho

O **art. 2º do projeto** acrescenta o inciso VIII ao *caput* do art. 3º da Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família, para estabelecer que a impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido por obrigação do locatário perante o fiador, decorrente de contrato de locação.

A cláusula de vigência, prevista no **art. 3º do projeto**, institui que a Lei decorrente da eventual aprovação da matéria entra em vigor na data de sua publicação.

Na Justificação, o proponente argumenta que a iniciativa legislativa busca coibir fraudes nos contratos de fiança locatícia por meio do reconhecimento de firma em cartório como exigência para a validade dessa espécie de contrato.

Não foram oferecidas emendas perante este colegiado. Após a análise desta Comissão, o projeto seguirá para deliberação do Plenário.

## II – ANÁLISE

O Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, não apresenta vício de **regimentalidade**. Nos termos do art. 101, *caput*, incisos I e II, *d*, do Regimento Interno do Senado Federal, compete à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania - CCJ opinar acerca da constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade das matérias que lhe forem submetidas por despacho da Presidência, notadamente as que tratem de Direito Civil.

Os requisitos formais e materiais de **constitucionalidade** são atendidos pelo Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, *caput*, inciso I, da Constituição Federal, 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 Constituição Federal, não havendo reserva temática a respeito, nos termos do art. 61, § 1º, da Constituição Federal. Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à constitucionalidade da medida proposta.

Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5462663674





SF/25104.13499-71

No que concerne à **juridicidade**, o Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, se afigura irretocável, porquanto: *i*) o meio eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; *ii*) possui o atributo da generalidade, que exige sejam destinatários do comando legal um conjunto de casos submetidos a um comportamento normativo comum; *iii*) se afigura dotado de potencial coercitividade, isto é, a possibilidade de imposição compulsória do comportamento normativo estabelecido; e *iv*) se revela compatível com os princípios diretores do sistema de direito pátrio ou com os princípios especiais de cada ramo particular da ciência jurídica.

Quanto à **técnica legislativa**, entendemos que o Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, está em desacordo com os termos da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que tem por objetivo proporcionar a utilização de linguagem e técnicas próprias, que garantam às proposições legislativas as características esperadas pela lei, a saber: clareza, concisão, interpretação unívoca, generalidade, abstração e capacidade de produção de efeitos.

Isso, porque a alínea *c* do inciso III do *caput* do art. 12 da Lei Complementar nº 95, de 1998, estabelece que *é vedado o aproveitamento do número de dispositivo revogado, vetado, declarado inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal ou de execução suspensa pelo Senado Federal em face de decisão do Supremo Tribunal Federal, devendo a lei alterada manter essa indicação, seguida da expressão 'revogado', 'vetado', 'declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal', ou 'execução suspensa pelo Senado Federal, na forma do art. 52, X, da Constituição Federal*, sendo que, nos termos do parágrafo único do art. 12 da Lei Complementar nº 95, de 1998, entende-se que *o termo 'dispositivo' mencionado nesta Lei refere-se a artigos, parágrafos, incisos, alíneas ou itens.*

Com efeito, o inciso VIII do *caput* do art. 3º da Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família, a que se refere o art. 2º do Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, já havia sido utilizado pela Medida Provisória nº 871, de 18 de janeiro de 2019, convertida, posteriormente, na Lei nº 13.846, de 18 de junho de 2019. Assim, para corrigir esse defeito de técnica legislativa, apresentaremos uma emenda de redação, para renumerar o inciso VIII do *caput* do art. 3º da Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família, reaproveitado indevidamente pelo Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, como o inciso IX do *caput* do art. 3º da Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família, uma vez que, nos



Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5462663674

SF/25104.13499-71

SENADO FEDERAL
Senador Carlos Portinho

termos do art. 12, *caput*, inciso III, *c*, da Lei Complementar nº 95, de 1998, é vedado o reaproveitamento do número de dispositivo rejeitado.

Quanto ao **mérito** do Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, no âmbito dos contratos de locação de imóveis urbanos, é essencial o uso da cautela sobre o instituto da fiança locatícia, tendo em vista a sua repercussão social e a sua larga utilização como instrumento de garantia para a moradia, aprovada por locadores e dos locatários. Nesse sentido, vislumbramos que é preciso estabelecer certa igualdade entre locadores, locatários e fiadores, uma vez que tal iniciativa é capaz de estabelecer inovações positivas na relação jurídica entre fiador e locatário quanto à responsabilização solidária.

Com base no inciso VII do *caput* do art. 3º da Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família, o fiador do contrato de locação responde, no caso do inadimplemento do locatário afiançado, com todos os seus bens, inclusive com o imóvel residencial próprio do fiador. Assim, o fiador responde, em contrato de locação, com o próprio imóvel residencial, pela dívida não adimplida do locatário.

Com a inovação trazida pelo Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, o locatário inadimplente também passará a responder com todos os seus bens em relação ao fiador que houver quitado a dívida locatícia em relação ao locador, incluindo o próprio imóvel residencial que atualmente possua ou que venha a ser adquirido no futuro. É que, em muitos casos, o locatário possuiu imóvel próprio residencial em outro Município ou Estado, que passará a responder pela obrigação locatícia inadimplida.

Assim, em relação ao fiador, depois de quitar a dívida perante o locador, em ação de cobrança de aluguéis, o locatário responderá, em chamamento ao processo (artigos 130 a 132 do Código de Processo Civil), com todos os bens que possuir em relação ao fiador, alcançando inclusive o imóvel residencial próprio do locatário, se houver.

Desta feita, avaliamos como oportuna a ampliação da responsabilização civil do locatário que deixou de pagar suas obrigações, tirando-o daquela confortável situação de deixar ao fiador o encargo de pagar a dívida locatícia sozinho, gerando débito que não será ressarcido sob a proteção da impenhorabilidade do seu bem de família. Assim, propomos alterar

Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5462663674

SF/25104.13499-71



o art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, para que se exclua a impenhorabilidade do bem de família do locatário inadimplente, permitindo a execução por obrigação do locatário perante o fiador que pagou o débito, igualando-se o locatário à situação jurídica do fiador.

À guisa de fecho, apresentaremos apenas uma emenda de redação, para renumerar o inciso VIII do *caput* do art. 3º da Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família, reaproveitado indevidamente pelo art. 2º do Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, como o inciso IX do *caput* do art. 3º da Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família (Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990).

## III – VOTO

Diante de todo o exposto, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, bem como da emenda de redação que apresentamos a seguir:

### EMENDA Nº 1– CCJ (DE REDAÇÃO)

Renumere-se o inciso VIII do *caput* do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, reaproveitado indevidamente pelo art. 2º do Projeto de Lei nº 3.595, de 2021, como o inciso IX do *caput* do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990), com a seguinte redação:

**"Art. 2º .**.....

'Art. 3º .....

.....

IX – por obrigação do locatário perante o fiador, decorrente de contrato de locação.' (NR)"

Sala da Comissão,

**Senador CARLOS PORTINHO**

Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5462663674

# Relatório de Registro de Presença

## 20ª, Extraordinária - Semipresencial

Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania

| Bloco Parlamentar Democracia (MDB, PSDB, PODE, UNIÃO) | | | |
|---|---|---|---|
| **TITULARES** | | **SUPLENTES** | |
| EDUARDO BRAGA | | 1. MARCELO CASTRO | PRESENTE |
| RENAN CALHEIROS | | 2. ALAN RICK | PRESENTE |
| JADER BARBALHO | PRESENTE | 3. ALESSANDRO VIEIRA | |
| VENEZIANO VITAL DO RÊGO | PRESENTE | 4. VAGO | |
| SORAYA THRONICKE | PRESENTE | 5. GIORDANO | PRESENTE |
| PROFESSORA DORINHA SEABRA | PRESENTE | 6. ZEQUINHA MARINHO | PRESENTE |
| STYVENSON VALENTIM | | 7. PLÍNIO VALÉRIO | PRESENTE |
| ORIOVISTO GUIMARÃES | PRESENTE | 8. DRA. EUDÓCIA | PRESENTE |
| JAYME CAMPOS | PRESENTE | 9. EFRAIM FILHO | |

| Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PSB, PSD) | | | |
|---|---|---|---|
| **TITULARES** | | **SUPLENTES** | |
| OTTO ALENCAR | PRESENTE | 1. CID GOMES | |
| OMAR AZIZ | PRESENTE | 2. ZENAIDE MAIA | PRESENTE |
| ELIZIANE GAMA | | 3. IRAJÁ | |
| VANDERLAN CARDOSO | PRESENTE | 4. SÉRGIO PETECÃO | PRESENTE |
| LEANY LEMOS | | 5. MARA GABRILLI | PRESENTE |
| FERNANDO DUEIRE | PRESENTE | 6. ANA PAULA LOBATO | PRESENTE |

| Bloco Parlamentar Vanguarda (PL, NOVO, AVANTE) | | | |
|---|---|---|---|
| **TITULARES** | | **SUPLENTES** | |
| CARLOS PORTINHO | PRESENTE | 1. JORGE SEIF | |
| SARGENTO REGINAURO | PRESENTE | 2. IZALCI LUCAS | PRESENTE |
| MAGNO MALTA | | 3. EDUARDO GOMES | |
| MARCOS ROGÉRIO | PRESENTE | 4. MARCIO BITTAR | PRESENTE |
| ROGERIO MARINHO | PRESENTE | 5. JAIME BAGATTOLI | |

| Bloco Parlamentar Pelo Brasil (PDT, PT) | | | |
|---|---|---|---|
| **TITULARES** | | **SUPLENTES** | |
| ROGÉRIO CARVALHO | | 1. RANDOLFE RODRIGUES | |
| FABIANO CONTARATO | PRESENTE | 2. JAQUES WAGNER | PRESENTE |
| CAMILO SANTANA | PRESENTE | 3. HUMBERTO COSTA | |
| WEVERTON | PRESENTE | 4. TERESA LEITÃO | PRESENTE |

| Bloco Parlamentar Aliança (PP, REPUBLICANOS) | | | |
|---|---|---|---|
| **TITULARES** | | **SUPLENTES** | |
| TEREZA CRISTINA | PRESENTE | 1. ESPERIDIÃO AMIN | PRESENTE |
| LAÉRCIO OLIVEIRA | PRESENTE | 2. VAGO | |
| HAMILTON MOURÃO | PRESENTE | 3. DAMARES ALVES | PRESENTE |

## Não Membros Presentes



Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5462663674

# Relatório de Registro de Presença

## Não Membros Presentes

WILDER MORAIS
NELSINHO TRAD
CARLOS VIANA
PAULO PAIM



Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5462663674

# DECISÃO DA COMISSÃO

**(PL 3595/2021)**

NA 20ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA NESTA DATA, SOB A PRESIDÊNCIA DO SENADOR VANDERLAN CARDOSO, A COMISSÃO APROVA O RELATÓRIO DO SENADOR CARLOS PORTINHO, QUE PASSA A CONSTITUIR O PARECER DA CCJ, FAVORÁVEL AO PROJETO, COM A EMENDA N° 1-CCJ (DE REDAÇÃO).

A COMISSÃO APROVA O REQUERIMENTO Nº 45, DE 2026-CCJ, DE AUTORIA DO SENADOR CARLOS PORTINHO, DE URGÊNCIA PARA A MATÉRIA.

25 de novembro de 2026

Senador Vanderlan Cardoso

Vice-Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania

Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5462663674