

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

### **PROJETO DE LEI Nº 693, DE 1999**

**(Apensados os PL's 726/99, 2.074/99, 2.304/00, 2.390/00, 3.355/00, 3.438/00, 4.459/01, 4.866/01, 4353/12, 5630/13, 7.174, de 2014, 7.412, de 2014)**

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, nos dispositivos que menciona.

**Autor:** Deputado JOÃO HENRIQUE

**Relator:** Deputado COVATTI FILHO

## **I – RELATÓRIO**

Busca-se, mediante o projeto de lei em epígrafe, alterar a Lei do Inquilinato, de modo a extinguir a possibilidade de exigência da fiança como garantia do contrato de locação e proibir a transferência da responsabilidade pelo pagamento de tributos, taxas e seguros relativos ao imóvel do locador para o locatário.

Ao justificar a medida, o autor afirma que a exigência de fiança tem dificultado enormemente a vida do locatário e gerado o que se denomina de indústria da fiança. No tocante ao pagamento de tributos, seguros e taxas afirma ser a responsabilidade do proprietário do imóvel, e não do locatário, o qual já é onerado pelo pagamento do aluguel.

Por tratarem de proposta semelhante, encontram-se os seguintes projetos de lei em apenso:

- PL nº 2.074, de 1999, no qual se propõe o acréscimo do artigo 40-A à lei do inquilinato para obrigar o locador a notificar o fiador sempre que o locatário deixar de pagar

três alugueis ou outras verbas referentes à locação, sob pena de extinção da fiança;

- PL nº 2.304, de 2000, no qual se proíbe o uso da fiança como garantia do contrato de locação;

- PL nº 4.459, de 2001, no qual se obriga o locador a notificar o fiador sempre que o locatário achar-se inadimplente por mais de quinze dias, sob pena de extinção da garantia;

- PL nº 726; de 1999, PL nº 2.390, de 2000, PL nº 3.438, de 2000; PL nº 3.355, de 2000, PL nº 4.866, de 2001, PL nº 5.630, de 2013, nos quais se pretende proibir a transferência para o locatário da responsabilidade pelo pagamento de tributos, seguros e taxas relativos ao imóvel;

- PL nº 4.353, de 2012, no qual se propõe que o locador deverá notificar o fiador sempre que o locatário achar-se inadimplente há mais de dois meses, sob pena de não poder cobrar juros e multas;

- PL nº 7.174, de 2014, no qual se propõe competir ao locatário a escolha do corretor de seguros na hipótese de contratação do seguro de fiança locatícia;

- PL nº 7.412, de 2014, no qual se busca possibilitar o oferecimento de caução em dinheiro como garantia do contrato de aluguel, determinar que o locatário possa escolher a empresa e o corretor de seguros de sua preferência e se estabelecer que o valor anual do prêmio do seguro de fiança locatícia não exceda o valor equivalente a um mês de aluguel.

A Comissão de Defesa do Consumidor rejeitou os Projetos de Lei nºs 693, de 1999, 726, de 1999, 2.304, de 2000, 2.390, de 2000, 3.355, de 2000, 3.438, de 2000 e 4.459, de 2001, bem como aprovou os Projetos de Lei nºs 2.074, de 1999, e 4.459, de 2001, na forma de substitutivo. Os demais projetos foram apensados após o encaminhamento das propostas à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Compete o exame quanto à constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

É o relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

As proposições atendem aos preceitos constitucionais formais concernentes à competência legislativa da União, às atribuições do Congresso Nacional e à legitimação de iniciativa parlamentar, nos exatos termos dos artigos 22, inciso I, 48 e 61, todos da Constituição da República. Não há nada a reparar quanto à constitucionalidade material.

No tocante à juridicidade, o meio escolhido pelos diferentes projetos de lei é adequado para atingir o objetivo pretendido, os respectivos conteúdos possuem generalidade e inovam no ordenamento jurídico.

Em relação ao mérito, todos os projetos de alguma maneira buscam tornar mais equilibrada a relação entre locador e locatário, impedindo a prática de abusos por corretoras e imobiliárias.

No tocante aos projetos que propõem a transferência da responsabilidade para o locatário pelo pagamento de tributos, seguros e outras taxas relativas ao imóvel, contudo, ressalto que, embora as propostas pareçam benéficas para o inquilino, a consequência imediata de leis neste sentido seria o aumento do valor dos aluguéis.

Hoje, o pagamento de tributos e outras taxas é algo negociado entre proprietário e inquilino no momento da locação, podendo ser acordado pelas partes. A aprovação de eventual lei com o escopo mencionado implicará a supressão da liberdade das partes para negociar uma cláusula contratual sem, necessariamente, beneficiar qualquer uma delas. Isto porque economicamente, o preço dos tributos, seguros e outras taxas poderá facilmente ser repassado para o valor do aluguel.

Em outras palavras, o que determina o valor total a ser pago pelo inquilino ao proprietário do imóvel (aluguel + impostos + taxas + seguros etc..) é a relação entre oferta e procura, e não uma regra jurídica. Eventual proibição de cobrar determinada taxa cria apenas burocracia sem correspondente benefício, pois as respectivas expectativas de ganho, de um lado, e pagamento, de outro, são transferidas pelos contratantes para outras parcelas.

Por outro lado, considero importantes as propostas voltadas a assegurar ao locatário o direito de escolher com quem fará o contrato de seguro de fiança locatícia. É medida benéfica voltada a impedir a prática abusiva da venda casada pelas imobiliárias bem como destinada a aumentar a concorrência entre as seguradoras. Neste caso, há efetivo ganho para o locatário, haja vista a garantia do direito à liberdade de escolha e a diminuição do preço do seguro fiança, considerado o aumento da concorrência.

Por sua vez, a proibição da fiança como forma de garantia do contrato de aluguel, como proposto em diversos projetos de lei, tem como objetivo libertar o locatário do constrangimento de pedir a algum amigo ou familiar que seja seu fiador. Embora a lei do inquilinato preveja esta forma de garantia apenas como uma alternativa em relação à caução, ao seguro fiança e à cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, fato é que, mais uma vez, a realidade distancia-se muito do que previsto no ordenamento jurídico. Na prática, a exigência de fiança é a regra, havendo inclusive frequente necessidade de apresentação de mais de um fiador com imóveis no local.

Não obstante, a simples extinção da fiança não é algo que vá trazer benefícios ao locatário, podendo até produzir efeitos inversos. Isso porque, embora possa produzir constrangimentos pessoais em alguns casos, a fiança é uma garantia que, de maneira geral, é gratuita, não gerando ônus financeiros ao locatário. As outras formas de salvaguarda previstas na lei do inquilinato, ao contrário, implicam aumento do custo do contrato de locação, pois são todas onerosas. Simplesmente extinguir a fiança fará com que o locador exija outras formas de garantia, tais como a prestação do seguro de fiança bancária, que é pago e implicará aumento do custo total do aluguel e prejuízo para o locatário.

Assim, proponho duas medidas alternativas que, sem extinguir a fiança, desobrigará o potencial inquilino a prestar qualquer garantia no momento da contratação. Sugiro que, se o valor do contrato de aluguel para fins de moradia não superar trinta por cento dos rendimentos do inquilino, ele pode autorizar o desconto em folha ou o débito em conta corrente, durante o período do contrato de aluguel, e, ao mesmo tempo, ficar dispensado do oferecimento de qualquer garantia.

Na ausência de garantias locatícias, por sua vez, tornam-se penhoráveis os ganhos do locatário naquilo que exceder a 15 (quinze) salários-mínimos. Creio que as medidas irão desburocratizar o contrato de aluguel, proibindo exigências de garantia desnecessárias e abusivas ao mesmo tempo em que mantendo a segurança do locador do imóvel. Assim, melhoramos a situação do locatário no momento da contratação sem criarmos risco para o locador e diminuição da oferta dos imóveis que estariam disponíveis para locação.

No caso de o locatário optar pela modalidade de fiança, para garantir o contrato de locação, entendo importante dotar a presente lei de mecanismo que impeça que o fiador seja pego de surpresa, ao ser conscientizado tardiamente da inadimplência em que se acha afiançado. Muitas vezes o tempo decorrido até que se dê esta ciência é tanto que atinge valores vultosos, causando sérios transtornos ao fiador. Para proteger a figura do fiador, faz-se necessário que ele tenha maiores informações sobre o andamento do contrato por ele garantido, de modo a poder tomar providências em caso de inadimplência.

Quanto à técnica legislativa, eventuais deficiências dos projetos de lei apresentados serão devidamente corrigidas no substitutivo que apresento em anexo, voltado a consolidar as mais diferentes propostas sobre o tema.

Ante o quadro, meu voto é pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa dos Projetos de Lei n<sup>os</sup> 693/99, 726/99, 2.074/99, 2.304/00, 2.390/00, 3.355/00, 3.438/00, 4.459/01, 866/01, 4353/12, 5630/13, 7.174/14 e 7.412/14. Quanto ao mérito, manifesto-me pela aprovação, na forma do substitutivo apresentado em anexo.

Sala da Comissão, em 15 de abril de 2015.

**COVATTI FILHO**

Deputado Federal

Relator

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

### **SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI n° 693/99, n° 726/99, n° 2.074/99, 2.304/00, 2.390/00, 3.355/00, 3.438/00, 4.459/01, 866/01, 4353/12, 5630/13, 7.174/14, 7.412/14**

Altera a Lei n° 8.245, de 1991 – Lei do Inquilinato – de modo a garantir ao locatário o direito de escolher o corretor do seguro de fiança, e a proibir a exigência de garantia pelo locador na hipótese em que autorizado o desconto em folha ou o débito em conta corrente pelo locatário.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei n° 8.245, de 1991 – Lei do Inquilinato – de modo a proibir a exigência de fiança, garantir ao locatário o direito de escolher o corretor do seguro de fiança e a impedir a transferência de responsabilidade pelo pagamento de tributos, taxas e seguros ao locatário.

Art 2º O artigo 37 da Lei n° 8.245, de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

- I - caução;*
- II - fiança;*
- III - seguro de fiança locatícia.*
- IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.*

§ 1º Nos contratos de locação residencial, o locatário poderá autorizar durante o período do contrato, de forma

irrevogável e irretroatável, o desconto em folha de pagamento ou o débito em conta corrente do valor do aluguel e demais encargos, desde que a soma não ultrapasse 30% (trinta por cento) dos ganhos por ele recebidos.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, fica vedada a exigência de qualquer outra garantia. Quando não for possível cumprir o parágrafo 1º deste artigo, fica autorizado ao locador exigir uma das garantias dos incisos do caput.

§ 3º É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação. (NR)

Art. 3º A Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 40- A:

Art. 40-A. O locador notificará o fiador, sempre que o locatário achar-se inadimplente há mais de 2 (dois) meses, sob pena de não poder cobrar do fiador, juros e multas além do valor principal avalizado.

Parágrafo único. Durante o contrato de locação, o fiador é obrigado a avisar o locador sobre eventual mudança de domicílio.

Art. 4º O artigo 41 da Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

Art. 41.....

Parágrafo único. Cabe ao locatário a escolha do corretor de seguros, devidamente registrado na Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, na contratação da apólice de seguro de fiança locatícia.

Art. 5º O artigo 58 da Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso:

Art. 58. ....

[...]

VI – na ausência de garantia locatícia, os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os

proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal são penhoráveis naquilo que for excedente a 15 (quinze) salários-mínimos mensais. (NR)

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data da publicação.

Sala da Comissão, em 15 de abril de 2015.

**COVATTI FILHO**

Deputado Federal

Relator