

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 693, DE 1999

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

Autor: Deputado João Henrique

Relator: Deputada Iracema Portella

VOTO EM SEPARADO

I – RELATÓRIO

Apensaram-se em um único bloco diversos projetos de lei propondo alterações à Lei nº 8.245, de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato. Em 2001, as referidas proposições foram apreciadas e rejeitadas pela Douta Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio. Em 2003, foram arquivadas e desarquivadas, nos termos do art. 105 do Regimento Interno. Em 2004, já neste órgão técnico, receberam Parecer Reformulado, lavrado pelo nobre Deputado Luiz Bittencourt, pela rejeição dos PLs nºs 693/99 e 2.304/00 e pela aprovação dos Pls nºs 726/99; 2.074/99; 2.390/00; 3.355/00; 3.438/00; 4.459/01 e 4.866/01, na forma de Substitutivo. Em 2007, a proposição principal e seus apensos foram novamente arquivadas e desarquivadas, nos termos do art. 105 do Regimento Interno. Em 2010, ainda neste órgão técnico, receberam parecer, novamente lavrado pelo nobre Deputado Luiz Bittencourt, pela rejeição dos PLs nºs 693/99; 726/99; 2.304/00; 2.390/00; 3.355/00; 3.348/00; 4866/01 e pela aprovação dos PLs nºs 2.074/99 e 4.459/01, na forma de Substitutivo.

II - VOTO DO RELATOR

A relação entre locador e locatário não se caracteriza como relação de consumo, portanto as proposições sob análise devem ser apreciadas por este órgão técnico considerando-se o interesse maior da economia popular.

Após análise dos projetos de lei e pareceres em pauta, inclusive os que não chegaram a ser votados no âmbito desta Comissão, concluímos pela adoção do seguinte voto. Os Projetos de Lei nº 693, de 1999 e nº 2.304, de 2000, pretendem suprimir a fiança como modalidade de garantia na locação. Em nosso entendimento, eliminar uma modalidade de garantia

possível de ser aplicada nos contratos de locação não beneficiará locadores ou locatários. Ao contrário, restringirá as opções disponíveis e dificultará a contratação da locação. Além disso, a Lei nº 12.112, de 2009, após amplas discussões, foi aprovada por esta Casa e alterou a Lei do Inquilinato, mas não só manteve a fiança como modalidade de garantia nos contratos de locação, como aperfeiçoou vários aspectos a ela relacionados.

Os Projetos de Lei nº 726, de 1999; nº 2390, de 2000; nº 3.355, de 2000; nº 3.438, de 2000, e nº 4.866, de 2001, pretendem suprimir do inciso VII do art. 22 da Lei nº 8.245, de 1991, a expressão: "*salvo disposição expressa em contrário no contrato*", com o objetivo de impedir que seja atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento de impostos, taxas, e prêmio de seguro contra fogo que incidam sobre o imóvel. Com objetivo semelhante, os Projetos de Lei nº 726, de 1999; nº 2.390, de 2000 e; nº 3.348, de 2000, pretendem suprimir a expressão: "*tributos*" do art. 25 da citada lei, com o objetivo de impedir que a responsabilidade pelo pagamento de tributos relativos ao imóvel locado seja atribuída ao locatário, restando como sua responsabilidade apenas o pagamento de encargos e despesas ordinárias de condomínio.

A esse respeito, entendemos que os tributos, isto é, os impostos e as taxas que incidem sobre o imóvel, assim como eventuais despesas ordinárias de condomínio são despesas inerentes à fruição do imóvel e podem vir a ser satisfeitas tanto pelo locador como pelo locatário. A lei em vigor permite que as partes determinem livremente se essas despesas serão satisfeitas pelo locador ou pelo locatário. Nos casos em que o locatário ficar responsável, ele as pagará à medida e no valor em que ocorrerem. Por outro lado, ficando o locador responsável pelo pagamento, ele, certamente, irá embutir previamente essas despesas no valor da locação, com o risco de superestima-las, em prejuízo do locatário. Em nossa opinião, qualquer restrição à liberdade de contratar pode resultar em prejuízo para locador e locatário.

Assim, somos favoráveis a manter o atual texto da lei, que permite que as partes resolvam livremente a quem caberá tal responsabilidade. Quanto ao seguro contra fogo, entendemos ser do mais elevado interesse do locatário contratá-lo, pois a alternativa costuma ser inserir no contrato de locação uma cláusula que o obrigue a indenizar pessoalmente o locador,

em caso de incêndio. Sendo assim, também neste caso, somos favoráveis a manter a liberdade de contratação garantida pelo atual texto legal .

Os Projetos de Lei nº 2.074, de 1999, e nº 4.459, de 2001, tratam de criar a obrigação de o locador notificar o fiador sempre que o locatário tornar-se inadimplente. A nosso ver, tal obrigação não altera a relação jurídica entre o locador e o fiador. Entretanto, devemos reconhecer que, muitas vezes, o fiador é pego de surpresa, ou seja, é avisado tardiamente do estado de inadimplência do afiançado, quando os valores já são consideráveis, fato que, sem dúvida, dificulta ao fiador cumprir sua obrigação em virtude de o valor da dívida já ter aumentado. A nosso ver, quanto antes o fiador for avisado da inadimplência do afiançado, mais fácil será a solução da inadimplência. Assim, entendemos que a obrigação proposta nos projetos de lei supracitados vem em favor da instituição da fiança, do fiador, do afiançado e do locador, trazendo maior nível de transparência e de segurança às relações de inquilinato.

Pelas razões acima expostas, nosso voto é pela rejeição do PL 693, de 1999 e dos apensados nº 726, de 1999; nº 2.304, de 2000; nº 2.390, de 2000; nº 3.355, de 2000; nº 3.438, de 2000, e nº 4.866, de 2001, e pela aprovação dos Projetos de Lei nº 2.074, de 1999, e nº 4.459, de 2001.

III – DO VOTO EM SEPARADO

A solução proposta pela Excelentíssima Deputada Relatora é excelente para os locadores porque especifica um conceito que já existe, mas de forma genérica, no Código Civil. Com efeito, o art. 838, I, do Código Civil - assim como também estava previsto no C.C. de 1916 -, já prevê **o instituto da exoneração do fiador em razão da "moratória"**. Ocorre que, pelo Código Civil, moratória é um conceito genérico (a lei não diz se há moratória já a partir do 1º mês vencido, do 2º ou do 3º...).

Com a proposta do **Substitutivo aos PL 2.074, de 1999, e PL 4.459, de**, fica estabelecido que só haverá "moratória" a partir do 2º mês de atraso.

Para evitar a possibilidade de "fuga do fiador", acrescentamos um parágrafo único ao art. 40. Em suma, adequa-se o Substitutivo apresentado pela eminente Relatora com base nos seguintes argumentos:

(1) somente se poderá falar em "moratória" a partir da mora referente ao segundo mês;

(2) a comunicação deverá ser formalizada por notificação, porque resguarda o fiador;

(3) não há a menor possibilidade de "fuga" do fiador, porque se ele se esconder, será notificado por hora certa ou por edital.

Do exposto, manifestamo-nos pela rejeição do PL 693, de 1999 e dos apensados nº 726, de 1999; nº 2.304, de 2000; nº 2.390, de 2000; nº 3.355, de 2000; nº 3.438, de 2000, e nº 4.866, de 2001, e pela aprovação dos Projetos de Lei nº 2.074, de 1999, e nº 4.459, de 2001, na forma do Substitutivo (anexo) que ora se apresenta no voto em separado .

Sala das Comissões, em de 2011.

Deputado Eli Corrêa Filho – DEM/SP

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 2074, de 1999 e Nº 4.459, de 2001.

Acrescenta dispositivo à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para obrigar o locador a notificar o fiador da inadimplência do locatário.

Art. 1º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 40A.

“Art. 40-A Sob pena de extinção da garantia, nos contratos de locação a serem firmados após a data de vigência desta Lei, o locador notificará o fiador, sempre que o locatário deixar de pagar 2 (dois) aluguéis, ou acessórios da locação, consecutivos.”

Parágrafo único. A notificação deverá ser efetivada pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do fiador e poderá ser realizada por qualquer dos meios previstos nos artigos 221, 226 a 229 e 231 a 233, todos da Lei nº 5.869, de 11/01/1973 - Código de Processo Civil, devendo seu custo ser reembolsado ao locador no ato de adimplemento da dívida.

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

Sala das Comissões, em de 2011.

Deputado Eli Corrêa Filho – DEM/SP