PROJETO DE LEI Nº , DE 200

(Do Sr. Almir Moura)

Proíbe a concessão de fiança, por parte de pessoas físicas, nos contratos de locação, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei proíbe a fiança nos contratos de locação, quando o locatário for pessoa física; proíbe o repasse ao locatário de pagamento de impostos, taxas e prêmio de seguro complementar contra fogo; e permite a cobrança antecipada de até 3 (três) de aluguéis, quando não constar qualquer garantia no contrato.

Art. 2º A Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 20. O locador poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.(NR)

.....

Art. 22. O locador é obrigado a:

.....

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

.....(NR)

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

.....;

II – fiança, salvo quando o locatário for pessoa física;

.....(NR)

Art. 3º Fica revogado o inciso III do art. 43 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Diz-se que a proibição da cobrança antecipada de aluguéis veio beneficiar o locatário que não dispõe de recursos suficientes para pagar antecipadamente o aluguel.

Entretanto, o que isto acarretou foi tão-somente mais uma dificuldade para o locatário, uma vez que este tem agora de sair em busca de quem possa conceder-lhe, por clemência, a prestação de fiança.

A fiança, por ser um contrato benéfico em favor de alguém, acarreta conseqüências gravosas e danosas aos que a concedem.

A própria Lei 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, em seu art. 3º, inciso VII, permite a penhora da única residência do fiador, se este tiver concedido a fiança em contrato de locação.

Trata-se de suprema injustiça (*summum jus, summa injuria*) praticada contra aquele que gratuitamente ofereceu uma garantia a um simples contrato de aluguel.

Nestes pontos, pois, a lei deve ser modificada, permitindo o pagamento antecipado de aluguéis e proibindo-se a prestação de fiança por parte de pessoas físicas.

Por outro lado, o pagamento pelo locatário de tributos que não são relacionados com a locação, mas se referem somente ao imóvel, afigura-se-nos também de uma injustiça suprema.

Quem é proprietário do imóvel é que deve suportar os ônus que lhe são inerentes, transferi-los à parte mais fraca, ou ao necessitado, que é o locatário, é praticar suprema injustiça.

Pelo exposto, contamos com o apoio dos ilustres pares a esta nossa Proposição.

Sala das Sessões, em de de 200 .

Deputado Almir Moura

2004.5730.058