



Dispõe sobre a fiança, por parte de pessoas físicas, nos contratos de locação de imóvel, 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 e instituição religiosa; proíbe o repasse ao locatário de pagamento de impostos e taxas; 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 somente do locatário uma das seguintes modalidades de garantia:

I – Caução;



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Franklin** - PP/MG

II – Seguro fiança;

III – Título de Capitalização;

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Devido às inúmeras dificuldades que o pretendente à locação de um imóvel residencial passa para encontrar um fiador proprietário quando é exigido. E quando consegue ao resolver assumir o ônus, o faz com receio e constrangimento, sem falar na vergonha que a interessado passa quando tem que pedir tal favor. A fiança, por ser um contrato benéfico em favor de alguém, acarreta consequências 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. Sendo assim propomos modalidades que seja mais acessível ao locatário e trazendo também mais segurança ao locador. Pois com as garantias que venho propor dará para ambos uma segurança maior e não trará nenhum prejuízo para ninguém.

Pelo exposto, espero contar com o apoio dos nobres Pares à proposta, indispensável à sua discussão e aprovação.

Sala das Sessões, em 21 de novembro de 2017.

DEP. FRANKLIN

PP/MG