



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 693, DE 1999

Altera a Lei nº 8.245/1991, Lei do Inquilinato, para extinguir a exigência de fiador do contrato de locação e transferir ao locador a responsabilidade de pagamento dos tributos do imóvel locado.

Autor: Deputado João Henrique

Relator: Deputado Darci de Matos

I – RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 693/1999 que altera a Lei nº 8.245/1991 – Lei do Inquilinato, para extinguir a exigência de fiador do contrato de locação e transferir ao locador a responsabilidade pelo pagamento dos tributos do imóvel locado.

Justifica o autor que a *“figura do fiador nos contratos de locação tem se tornado um seríssimo dor de cabeça, tanto para o locador, quanto para o locatário”* e que os tributos não podem recair sobre o locatário, que já arca com o ônus de pagar aluguel.

Junto com a presente proposição principal, **há 19 (dezenove) apensados**, assim resumidos:

PL nº 2.074/1999 (Deputado Jaime Martins) – Acrescenta o 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 2.304/2000 (Deputado Paulo Paim) – Proíbe o uso da fiança como garantia do contrato de locação;

PL nº 4.459/2001 (Deputada Alcione Athayde) – Obriga o locador a notificar o fiador sempre que o locatário estiver inadimplente por mais de



CÂMARA DOS DEPUTADOS

quinze dias, sob pena de extinção da garantia;

PL nº 726/1999 (Deputado Inácio Arruda) / PL nº 2.390/2000 (Deputado Paulo Paim) / PL nº 3.438/2000 (Deputado Cezar Scheimer) / PL nº 3.355/2000 (Deputado Marcos Cintra) / PL nº 4.866/2001 (Deputado Bispo Rodrigues) / PL nº 5.630/2013 (Deputado Leonardo Quintanilha) – Proíbem a transferência para o locatário da responsabilidade pelo pagamento de tributos, seguros e taxas relativos ao imóvel;

PL nº 4.353/2012 (Deputado Diego Andrade) – Estabelece que o locador deverá notificar o fiador sempre que o locatário estiver inadimplente há mais de dois meses, sob pena de não poder cobrar juros e multas;

PL nº 7.174/2014 (Deputado Beto Albuquerque) – Define que compete ao locatário a escolha do corretor de seguros na hipótese de contratação do seguro de fiança locatícia;

PL nº 7.412/2014 (Deputado Jean Wyllys) – Possibilita 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.

PL nº 3.962/2015 (Deputado Cleber Verde) – Responsabilidade do locatário pelo pagamento das despesas ordinárias de condomínio e dos encargos autorizados nesta lei;

PL nº 9.493/2018 (Deputado Célio Silveria) – Dispõe sobre a responsabilidade pelo adimplemento das tarifas de água e energia elétrica.

PL nº 2.279/2017 (Deputado Boca Aberta) – Estabelece que os encargos de consumo de água, esgoto, força, gás, luz e telefone poderão ser transferidos ao locatário;

PL nº 7.842/2017 (Deputado Marcelo Álvaro Antônio) – Veda a transmissão da obrigação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ao Locatário;

PL nº 9.134/2017 (Deputado Franklin) – 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.

PL nº 2.092/2019 (Deputado Carlos Jordy) – Dispõe sobre a obrigação de o locador notificar o fiador sempre que o locatário estiver inadimplente há mais de 30 (trinta) dias.

PL nº 4.897/2019 (Deputado Fábio Reis) – Disciplina a aplicação financeira dos valores dados na modalidade caução em dinheiro como garantia locatícia.

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC) acompanhou o parecer do Relator, Deputado Rubem Medina, que rejeitou o Projeto de Lei nº 693/1999, principal, e os PLs 726/1999, 2.074/1999, 2.304/2000, 2.390/2000, 3.355/2000, 3.438/2000, 4.459/2001, 4.866/2001, 5.206/2001, apensados.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

A **Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)** rejeitou o Projeto de Lei nº 693/1999 e os Projetos de Lei nºs 726/1999, 2.304/2000, 2.390/2000, 3.355/2000, 3.438/2000, e 4.866/2001, apensados, bem como aprovou os Projetos de Lei nºs 2.074/1999 e 4.459/2001, apensados, com substitutivo, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Iracema Portella. O Deputado Eli Correa Filho apresentou voto em separado em sentido contrário.

As proposições tramitam em regime ordinário (art. 151, inc. III, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados – RICD) e estão sujeitas à apreciação do Plenário.

Compete à **Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania** a análise de mérito e da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa (art. 54 do RICD).

Exaurido o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Quanto à **Constitucionalidade Formal**, os presentes projetos de lei encontram amparo no artigo 22, inc. I, e art. 61, *caput*, todos da Constituição Federal de 1988.

Quanto à **Constitucionalidade Material**, o art. 170, inc. IV, da Constituição Federal de 1988 estabelece a livre concorrência como regra estruturante da ordem econômica no Brasil. O parágrafo único do citado artigo define que “*é assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei*”. Portanto, ao Estado não é permitido criar situações legais que criem embaraços, dificuldades ou exigências desproporcionais para o exercício de atividade econômica, razão pela qual a exigência ou não de fiança, bem como quem pagará os encargos/tributos do imóvel alugado (locador ou locatário) são opções legais de mérito que não ofendem a Constituição Federal de 1988.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

No tocante à **Juridicidade**, as proposições, além de inovarem o ordenamento jurídico brasileiro, não contrariam regras e princípios de Direito, com exceção do PL nº 2.279/2017 e do PL nº 9.493/2018, pois estas proposições cuidam de obrigações do locatário já constantes na Lei do Inquilinato.

No **mérito**, entendo que o projeto principal e os apensados, que cuidam da dispensa de fiador e da obrigação do locador em pagar encargos e tributos, não refletem a necessária ponderação entre a autonomia da vontade e o equilíbrio contratual. De fato, a atual Lei do Inquilinato não define a fiança como único mecanismo de garantia de cumprimento do contrato de locação. Prevê também, para esse fim, a caução, o seguro de fiança locatícia e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, sendo certo que a referida legislação veda “*mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação*” (art. 37, parágrafo único).

Conforme ressaltou o então Relator nesta Comissão, Deputado Covatti Filho:

(...) 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.

Por outro lado, a fixação, como regra imutável, de que sempre compete ao locador pagar os encargos e tributos do imóvel acaba por enfraquecer a própria autonomia da vontade e o equilíbrio contratual, na perspectiva de se tentar buscar um preço de aluguel mais vantajoso para o locatário; ou seja, este perderá ferramentas aptas a buscar reduzir o valor de aluguel pedido e a flexibilização de garantias contratuais. Reduzirá, pois, a capacidade de negociação do locatário. Portanto, a atual Lei do Inquilinato atende bem à atual dinâmica dos contratos de



CÂMARA DOS DEPUTADOS

aluguel, facultando às partes a livre negociação, pois, nos termos do art. 22, inc. VIII, da Lei nº 8.425/1991, compete ao locador *“pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato”*.

Ademais, penso que a exigência de notificação do fiador acerca da inadimplência do locatário pode causar um efeito inverso, ou seja, a pretexto de possibilitar o fiador de conhecer a dívida da pessoa afiançada e buscar possíveis soluções, a medida pode aumentar o custo do contrato de aluguel, considerando que, implementado o prazo de inadimplência do locatário, o locador deverá comunicar formalmente o fiador, o que pressupõe custos financeiros.

Por fim, entendo meritório o PL nº 4.897/2019, pois, a critério do locatário, os recursos da caução poderão ser aplicados não apenas na caderneta de poupança, mas também em aplicação financeira de rendimento fixo.

Ante o exposto, **voto pela: a) constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do PL nº 693/1999 e dos apensados PL nº 2.074/1999, PL nº 2.304/2000, PL nº 4.459/2001, PL nº 726/1999, PL nº 2.390/2000, PL nº 3.438/2000, PL nº 3.355/2000, PL nº 4.866/2001, PL nº 5.630/2013, PL nº 4.353/2012, PL nº 7.174/2014, PL nº 7.412/2014, PL nº 3.962/2015, PL nº 7.842/2017, PL nº 9.134/2017 e PL nº 2.092/2019, e, no mérito, pela rejeição do principal e apensados mencionados; b) constitucionalidade, boa técnica legislativa e injuridicidade dos apensados PL nº 9.493/2018 e PL nº 2.279/2019, e, no mérito, pela rejeição deles; c) constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do PL nº 4.897/2019, e, no mérito, pela sua aprovação.**

Sala da Comissão, de setembro de 2019

Deputado DARCI DE MATOS
(PSD/PR)
Relator