

PROJETO DE LEI N° , DE 2021

(Do Sr. FILIPE BARROS)

Acrescenta dispositivo à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para limitar a taxa de juros moratórios.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei limita os juros moratório nos contratos de locações urbanas em 12% a.a.

Art. 2º A Lei 8.245, de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 21-A. A taxa dos juros moratórios observará o limite máximo de doze por cento ao ano.”

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

JUSTIFICAÇÃO

O Contrato de locação de imóvel urbano é um acordo de vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesse entre as partes, de modo que o proprietário locador cede o uso de imóvel urbano para que o locatário nele resida. As respectivas cláusulas têm, para as partes, força obrigatória. Portanto, o pacto figura lei entre as partes. Assim, a força obrigatória dos contratos locações de bens



imóveis urbanos impõe a observância de todas as obrigações pactuadas pelas partes contratantes, sob pena de a parte inadimplente responder pelo prejuízo que causou.

O inadimplemento ou o retardamento no cumprimento das obrigações pelo locatário faz surgir os juros moratórios que podem ser pactuados ou não. Neste último caso, os juros moratórios são denominados de legais.

Ressalte-se que se não houver convenção sobre a taxa de juros moratórios em um contrato de locação, aplicar-se-á, em caso de não cumprimento das obrigações, os juros moratórios legais, conforme dispõe a regra do artigo 406 do Código Civil:

Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

Note-se, pois, que a lei não faz nenhuma ressalva quanto ao limite da taxa de juros moratórios pactuados. Não há parâmetros que norteiem o estabelecimento de juros moratórios convencionados pelas partes. Daí surgem situações teratológicas e muitas vezes a taxa de juros moratórios pactuada é abusiva, podendo chegar a valores próximos ao da própria prestação.

Essa ausência de regras específicas para o estabelecimento de juros moratórios além de prejudicar demasiadamente o devedor, revela um incentivo à judicialização dos contratos de locações de imóveis urbanos.

Assim, é de bom alvitre que a lei do inquilinato contenha dispositivo estabelecendo que a taxa



de juros moratórios observe o limite máximo de doze por cento ao ano. Essa nova regra impedirá que juros abusivos sejam cobrados dos inquilinos, por conseguinte evitará que as partes busquem a tutela jurisdicional para resolver essa questão.

Diante do exposto, peço o apoio dos nobres pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2022.

Deputado FILIPE BARROS

2022-720



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Filipe Barros
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD220060932500>

