



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 314, DE 2022

(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.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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>



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Seção III
Do aluguel

.....

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV
Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
 - II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
 - III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
 - IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
 - VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
 - VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
-
-

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL**LIVRO I
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES**

.....

**TÍTULO IV
DO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES**

.....

**CAPÍTULO IV
DOS JUROS LEGAIS**

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.

Art. 407. Ainda que se não alegue prejuízo, é obrigado o devedor aos juros da mora que se contarão assim às dívidas em dinheiro, como às prestações de outra natureza, uma vez que lhes esteja fixado o valor pecuniário por sentença judicial, arbitramento, ou acordo entre as partes.

**CAPÍTULO V
DA CLÁUSULA PENAL**

Art. 408. Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO
