



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 2.092, DE 2019** **(Do Sr. Carlos Jordy)**

Dispõe sobre a necessidade de o fiador ser notificado sobre a inadimplência do locatário em tempo hábil, acrescentando dispositivo à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2074/1999 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2074/1999 O PL 2092/2019 E, EM SEGUIDA, APENSE-O AO PL 4353/2012.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

(*) Atualizado em 10/03/2023 em virtude de novo despacho.



Câmara dos Deputados

PROJETO DE LEI Nº DE 2019.

(Deputado Carlos Jordy)

Dispõe sobre a necessidade de o fiador ser notificado sobre a inadimplência do locatário em tempo hábil, acrescentando dispositivo à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 40A:

"Art. 40 A. O locador notificará o fiador ou os fiadores, sempre que o locatário achar-se inadimplente há mais de 30 (trinta) dias, sob pena de extinção da garantia."

Art. 2º. Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A fiança é uma modalidade de garantia das obrigações que se baseia única e exclusivamente na confiança entre as partes envolvidas. Dessa maneira, a lei deve ser dotada de mecanismos que impeçam que o fiador seja surpreendido ao ser cientificado tardiamente da inadimplência em que se acha o afiançado.

Muitas vezes, o tempo decorrido até que se dê esta ciência é demorado, de modo que, quando da efetiva ciência, a dívida já atingiu valores vultosos, causando sérios transtornos para o fiador. O escopo desta proposição, assim, é proteger a figura do fiador e, indiretamente, o próprio instituto da fiança, tão tradicional e importante na tradição jurídica brasileira.

Assim é que colhe do ensejo para reapresentar o projeto de lei oriunda da Deputada Alcione Athayde, de modo a dar seguimento em matéria importante e que contará com a sensibilidade dos pares desta Casa Legislativa e do Senado.

Sala das Sessões 02 de abril de 2019.

Dep. Carlos Jordy
PSL/RJ

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 VII
Das garantias locatícias

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

- I - morte do fiador;
- II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)
- III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;
- IV - exoneração do fiador;
- V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;
- VI - desaparecimento dos bens móveis;
- VII - desapropriação ou alienação do imóvel.
- VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)*](#)
- IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)*](#)
- X - prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. [*\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO