

# \*PROJETO DE LEI N.º 5.975, DE 2019

(Do Sr. Lincoln Portela)

Acrescenta dispositivo na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

#### **DESPACHO:**

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 693/1999 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 693/1999 O PL 7174/2014, O PL 7412/2014, O PL 7842/2017, O PL 9134/2017, O PL 5975/2019, O PL 5327/2020 E O PL 1340/2021, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 4353/2012.

### **APRECIAÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

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

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

(Do Sr. LINCOLN PORTELA)

Acrescenta dispositivo na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta art. 39-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, de forma que em caso de renovação do contrato de locação ou de sua prorrogação por tempo indeterminado, o fiador deverá ser notificado para manifestar a sua aceitação, sob pena de nulidade.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 39-A:

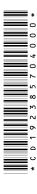
Art. 39-A. Em caso de renovação do contrato de locação ou de sua prorrogação por tempo indeterminado, o fiador deverá ser notificado para manifestar a sua aceitação, sob pena de nulidade.

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

## **JUSTIFICAÇÃO**

Busca a presente proposição acrescentar art. 39-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, de forma que em caso de renovação do contrato de locação ou de sua prorrogação por tempo indeterminado, o fiador deverá ser notificado para manifestar a sua aceitação, sob pena de nulidade.

Atualmente, o art. 39 do referido diploma legal dispõe que, salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se



estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.

Entendemos que essa situação causa flagrante injustiça, visto que amarra o fiador em uma relação contratual que pode se prolongar indefinidamente.

É sabido que a fiança é uma garantia baseada em uma relação de confiança, que pode existir em um determinado período, mas se esvanecer com o passar do tempo, motivo pelo qual consideramos justo e razoável que a cada renovação da locação ou no caso de sua prorrogação por tempo indeterminado, o fiador seja notificado para manifestar a sua aceitação.

Pelos motivos expostos é que apresentamos o presente projeto de lei, que traz importante inovação em nosso ordenamento jurídico, razão pela qual contamos com o apoio de nossos ilustres Pares no Congresso Nacional para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de novembro de 2019.

Deputado Federal **Lincoln Portela PL/MG** 



#### 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. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. (Artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)
- 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)

FIM DO DOCUMENTO
<u>unico de resetuo peta Lecrit 12.112, de 7/12/2007</u>
único acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)
garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. (Parágrafo
Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova