



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***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.

APRECIÇÃO:

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



* C B 1 9 2 3 8 5 7 0 4 0 0 *

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. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

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. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
