



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 5.327, DE 2020** **(Do Sr. David Soares)**

Altera o artigo 827, revoga incisos I e II do artigo 828, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 que trata dos Efeitos da Fiança e dispõe sobre o Fundo Garantidor do Fiador.

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.



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal David Soares - DEM/SP

Apresentação: 02/12/2020 12:25 - Mesa

PL n.5327/2020

Altera o artigo 827, revoga incisos I e II do artigo 828, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 que trata dos Efeitos da Fiança e dispõe sobre o Fundo Garantidor do Fiador.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Altera-se o parágrafo único, do artigo 827, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que passará a conter a seguinte redação:

Parágrafo único. O benefício de ordem não é de livre disposição das partes em contratos por adesão, típicos ou atípicos, ressalvado o disposto no artigo 828 da Lei 10.406 de 2002.

Art.2º Revogam-se os incisos I e II, do artigo 828 da Lei 10.406 de 2002.

Art.3º Os contratos firmados na regência da lei anterior deverão ser adequados no prazo de 3 (três) anos a contar da publicação da lei.

Art.4º Caso o locador exija fiador, deverá repassar um percentual do montante mensal do aluguel que se destinará a um Fundo Garantidor em favor do fiador para o caso de inadimplência do locatário.

Parágrafo único: Só será permitida a execução do fiador após a liquidação do Fundo Garantidor descrito no *caput*.

Art. 5º Será de responsabilidade do locador a abertura de uma conta corrente destinada ao depósito mensal do valor citado no art. 4º e que fará parte integrante do contrato originário.

§1º O percentual será de 10 (dez) por cento do valor mensal do aluguel para contratos de até 12 (doze) meses.

§2º O percentual será de 5 (cinco) por cento do valor mensal do aluguel para contratos de até 24 (vinte e quatro) meses.

Documento eletrônico assinado por David Soares (DEM/SP), através do ponto SDR_56356, na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c o art. 2º, do Ato da Mesa n. 80 de 2016.





§3º O percentual será de 2 (dois) por cento do valor mensal do aluguel para contratos de 36 (trinta e seis) meses em diante.

Art.6º O valor depositado na conta do Fundo Garantidor, será integralmente devolvido ao locador ao final do contrato originário, após comprovação de quitação do locatário dos valores devidos.

Art. 7º Revogam-se todas as disposições em contrário.

Art.8º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Justificativa.

Mesmo que de forma lenta, o mercado de aluguel de imóveis vem sofrendo nos últimos anos uma mudança a respeito dos tipos de garantia. Modalidade mais disseminada, o fiador tem perdido espaço para outras formas, como depósito caução, seguro fiança e até título de capitalização.

Segundo levantamento do Secovi-SP (sindicato da habitação), nos últimos cinco anos os contratos de locação na cidade de São Paulo tendo o fiador como garantia caíram de 48,5%, em 2007, para 45,5%, em 2018 – margem ainda pequena, mas de constante queda ano a ano.

São comuns os casos em que pessoas bem intencionadas firmam contrato de fiança em locações, sem saber ao certo quais os riscos estão assumindo e quais as possíveis implicações que podem advir de tal conduta, algumas de extrema relevância como a perda do único imóvel residencial familiar do fiador.

Ser fiador em um contrato de aluguel envolve riscos financeiros e jurídicos, tais como ter que pagar o aluguel do locador inadimplente ou em hipóteses mais extremas ter seu próprio imóvel penhorado.

O Superior Tribunal de Justiça confirmou o entendimento de que é ele quem paga a conta da inadimplência, ou seja, se o fiador só tiver um bem imóvel, que é considerado bem de família, este imóvel poderá ser penhorado para pagar a dívida da locação.

Pensando nessa situação o presente projeto visa corrigir, mesmo que não totalmente, a situação de total fragilidade do fiador.



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal David Soares - DEM/SP


Deputado David Soares
DEM/SP

<http://g1.globo.com/jornal-nacional/noticia/2014/11/stj-confirma-que-fiador-e-responsavel-por-divida-de-inquilino.html#:~:text=A%20lei%2C%20de%201990%2C%20j%C3%A1,a%20casa%20onde%20ele%20mora>

<https://blog.movingimoveis.com.br/fiador-perde-espaco-para-novas-garantias-de-aluguel-de-imovel/>

Apresentação: 02/12/2020 12:25 - Mesa

PL n.5327/2020

Documento eletrônico assinado por David Soares (DEM/SP), através do ponto SDR_56356,
na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c o art. 2º, do Ato
da Mesa n. 80 de 2016.



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 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 VI
DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

.....

CAPÍTULO XVIII
DA FIANÇA

.....

Seção II
Dos Efeitos da Fiança

Art. 827. O fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide, que sejam primeiro executados os bens do devedor.

Parágrafo único. O fiador que alegar o benefício de ordem, a que se refere este artigo, deve nomear bens do devedor, sitos no mesmo município, livres e desembargados, quantos bastem para solver o débito.

Art. 828. Não aproveita este benefício ao fiador:

- I - se ele o renunciou expressamente;
- II - se se obrigou como principal pagador, ou devedor solidário;
- III - se o devedor for insolvente, ou falido.

Art. 829. A fiança conjuntamente prestada a um só débito por mais de uma pessoa importa o compromisso de solidariedade entre elas, se declaradamente não se reservarem o benefício de divisão.

Parágrafo único. Estipulado este benefício, cada fiador responde unicamente pela parte que, em proporção, lhe couber no pagamento.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO