



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 4.353, DE 2012** **(Do Sr. Diego Andrade)**

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 ela pertinentes; PARECERES DADOS AO PL 693/1999 E CONSIDERADOS VÁLIDOS PARA O PL 4353/2012, NOS TERMOS DO § 2º DO ART 105 DO RICD.

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 693/1999 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE O PL 4353/2012 DO PL 2074/1999, PERMANECENDO A MATÉRIA DISTRIBUÍDA

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO;
DEFESA DO CONSUMIDOR; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

(*) Atualizado em 10/03/2023 em virtude de novo despacho e apensados (13)

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio - PL 693/99:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Defesa do Consumidor - PL 693/99:

- Parecer da relatora
- Substitutivo oferecido pela relatora
- Parecer da Comissão
- Voto em separado

IV - Projetos apensados: 5630/13, 7174/14, 7412/14, 3962/15, 7842/17, 9134/17, 9493/18, 2092/19, 2279/19, 4897/19, 5975/19, 5327/20 e 1340/21

Projeto de Lei nº de 2012

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 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. 40-A:

Art. 40-A – O locador notificará o fiador ou fiadores, sempre que o locatário achar-se inadimplente há mais de 2 (dois) meses, sob pena de não poder cobrar do fiador, juros e multas além do valor principal avalizado.

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

Justificativa

É sabido que o contrato de fiança é benéfico e baseia-se nos sentimentos de amizade e confiança entre fiador e o afiançado.

Dessa maneira, a lei deve ser dotada de mecanismos que impeçam que o fiador seja pego de surpresa, ao ser conscientizado tardiamente da inadimplência em que se acha o afiançado. Muitas vezes, o tempo decorrido até que se dê esta ciência é tanto que a dívida já atingiu valores vultosos, causando sérios transtornos para o fiador. Contudo, o locatário deixa de pagar o aluguel por vários meses, e o fiador somente toma ciência deste fato quando é citado, como co-réu, para responder a ações de despejo e de execução das quantias devidas ao senhorio, quase sempre, quantias consideráveis.

Por isso, o motivo desta proposição é proteger a figura do fiador e indiretamente, o próprio instituto da fiança. por isso faz-se necessário que o fiador tenha maiores informações sobre o andamento do contrato por ele garantido, para tomar providências rápidas em caso de inadimplência.

Contamos com o apoio dos nossos nobres deputados para a aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, 23 de agosto de 2012

Diego Andrade

Deputado Federal
Presidente FPMDC

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

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. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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

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

.....
.....

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

PROJETO DE LEI Nº 693, DE 1999

(Apensados os PL's 726/99, 2.074/99, 2.304/00, 2.390/00, 3.355/00, 3.438/00, 4.459/01, 4.866/01 e 5.206/01)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, nos dispositivos que menciona.

Autor: Deputado JOÃO HENRIQUE

Relator: Deputado RUBEM MEDINA

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela propõe alterações na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a Lei do Inquilinato, no que tange às garantias locatícias e aos deveres do locador e do locatário.

Com efeito, o projeto propõe a extinção da fiança como garantia locatícia contratual, mantendo a possibilidade de caução e de seguro de fiança. Quanto aos deveres do locador, o projeto elimina a possibilidade de transferência do ônus dos tributos relativos ao imóvel para o locatário.

Ao projeto em análise foram apensados os PL's 726/99, do Sr. Inácio Arruda, o PL 2.074/99, do Sr. Jaime Martins, os PL's 2.304/00 e 2.390/00, do Sr. Paulo Paim, o PL 3.438/00, do Sr. Cezar Schirmer, o PL 3.355/00, do Sr. Marcos Cintra, o PL 4.459/01, da Sra. Alcione Athayde, o PL 4.866/01, do Sr. Bispo Rodrigues e o PL 5.206/01, do Sr. Josué Bengtson.

O PL 726/99, na linha do projeto principal, promove o fim da possibilidade de transferência do ônus de taxas e tributos, bem como do seguro contra incêndio, do locador para o locatário. O PL 2074/99 e o PL 4.459/01

propõem obrigatoriedade de notificação do locador ao fiador sempre que houver interrupção do pagamento de três aluguéis ou acessórios de locação consecutivos, ou atraso de 15 dias no pagamento, respectivamente, sob pena de extinção da garantia. Os PL's 2.304/00 e 2.390/00, tratam, respectivamente, do fim da fiança e da vedação à transferência do ônus de taxas e tributos do locador para o locatário. O PL 3.438/00, bem como o PL 3.355/00 e o PL 4.866/01, propõem a vedação à transferência do pagamento de impostos, taxas e prêmio de seguro complementar contra fogo do locador para o locatário. O PL 5.206/01, por seu turno, propõe que os serviços de água, luz e telefone sejam faturados em nome dos locatários e não dos locadores dos imóveis.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe à Comissão de Economia, Indústria e Comércio proferir parecer sobre o projeto em epígrafe e seus apensados no que tange ao mérito econômico da matéria, isto é, o impacto, no mercado imobiliário, da extinção do instituto da fiança locatícia e da vedação à transferência, do locador para o locatário, de tributos, taxas e prêmios de seguro relativos ao imóvel.

Com efeito, é público e notório que o ordenamento jurídico dos contratos locatícios, amparado pela Lei 8.245/91, logrou êxito em reequilibrar o mercado imobiliário, o qual, por muitos anos, sofreu sérias distorções, em função de uma excessiva proteção aos locatários, redundando na escassez de oferta de imóveis e na elevação do preço dos aluguéis e prejudicando os novos locatários em benefício dos antigos. De fato, a adoção da liberdade de contratar em detrimento do dirigismo contratual antes vigente, através de um diploma legal de consenso, trouxe flagrantes benefícios tanto a locadores como a locatários, já que se viu, desde então, um expressivo aumento na oferta de imóveis para locação, que, em muitos casos, implicou a redução do valor dos aluguéis, bem como do contencioso jurídico relativo ao mercado imobiliário. Isto posto, entendemos que quaisquer modificações na Lei do Inquilinato devem ser analisadas de forma bastante criteriosa.

A transferência, do locador para o locatário, da responsabilidade quanto ao pagamento dos tributos referentes ao imóvel, é cláusula contratual acordada livremente entre as partes e decorre do princípio da autonomia da vontade, um dos pilares básicos do direito dos contratos. Tal convenção encontra amparo no art. 25 da Lei 8.245/91, mas já é tradicional no nosso ordenamento jurídico, sendo certo que já era tolerada pelo Decreto-lei nº 6.739, de 1944.

Sendo objeto de um pacto contratual, a transferência do tributo, se efetivada, passa a integrar a formação do preço da locação, que se sujeita, no que tange à remuneração do proprietário, às relações entre oferta e procura de imóveis. Não é plausível, portanto, se supor que a extinção dessa possibilidade traga qualquer benefício efetivo ao locatário que venha a firmar um contrato após a entrada em vigor da citada modificação, já que, mantidas as mesmas condições de mercado, o tributo ao encargo do locador implicaria no aumento do aluguel na mesma proporção. No que tange aos contratos vigentes, contudo, trata-se de interferência indevida em uma relação comercial já firmada, com nítido prejuízo a uma das partes, o que a torna imprópria do ponto de vista das normas constitucionais que regem os atos jurídicos perfeitos. A rigor, a convenção de transferência de tributos e encargos é mais uma opção de conveniência das partes, não influenciando no preço efetivo do aluguel, que, de fato, é definido pela efetiva remuneração percebida pelo proprietário, norteador a sua disposição em ofertar o imóvel. A nosso ver, portanto, tal modificação é inócua no que tange ao objetivo de reduzir os encargos do locatário.

A extinção da figura do fiador, similarmente, nos parece inadequada como forma de beneficiar tanto a categoria dos locatários, como a dos locadores. A Lei 8.245/91 prevê a utilização do fiador como alternativa de garantia locatícia, além do seguro-fiança e da caução em dinheiro. Do ponto de vista jurídico, compreende-se como caução ou garantia todo negócio jurídico com o objetivo de oferecer ao credor uma segurança de pagamento, além daquela genérica situada no patrimônio do devedor. Estas garantias podem ser as reais – hipoteca, penhor, anticrese – em que a caução recai sobre um bem, ou as fidejussórias ou pessoais, em que a caução recai sobre a pessoa do garantidor, que responde pelo cumprimento da obrigação assegurada com todo o seu patrimônio, e não com este ou aquele bem determinado. A fiança locatícia enquadra-se na segunda categoria, a das garantias fidejussórias, e está prevista dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

O presente projeto de lei e alguns de seus apensados partem de uma falsa premissa, a exigência de fiador nos contratos de locação, e busca, portanto, extinguir esta exigência. Vale ressaltar que, por sua natureza de garantia fidejussória, a fiança não é uma exigência, mas um acordo de garantia previsto na relação contratual, que, no caso dos contratos de locação, pode ainda comportar a caução ou o seguro-fiança. Reduzir o escopo de opções das partes contratantes, portanto, em nada as auxiliaria. Igualmente, tal relação jurídica de garantia não se alteraria para melhor somente pelo fato de haver notificação compulsória de não cumprimento de obrigações entre locador e fiador, como preconizam os PL's 2074/99 e 4.459/01.

Ademais, a exigência de fiador decorre da necessidade de obtenção de garantia para o não pagamento, dada a ineficiência de outros meios coercitivos, como a ação de despejo, mercê da lentidão que caracteriza o processo civil brasileiro. Nesse sentido, a simples proibição da fiança tornar-se-ia mais um empecilho ao locatário, já que haveria ainda maior dificuldade em se viabilizar uma outra garantia que atendesse à cobertura dos riscos do locador.

Pelas razões expostas, consideramos que as propostas não devam prosperar e **votamos pela rejeição do PL 693/99 e de seus apensados, os PL's 726/99, 2.074/99, 2.304/00, 2.390/00, 3.355/00, 3.438/00, 4.459/01, 4.866/01 e 5.206/01.**

Sala da Comissão, em de de 2001 .

Deputado RUBEM MEDINA
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Economia, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 693/1999, e os PLs 726/1999, 2074/1999, 2304/2000, 2390/2000, 3355/2000, 3438/2000, 4459/2001, 4866/2001, 5206/2001, apensados, nos termos do Parecer do relator, Deputado Rubem Medina.

Participaram da votação os Senhores Deputados Corauci Sobrinho, Presidente; Paulo Octávio e Alex Canziani, Vice-presidentes; Adolfo Marinho, Delfim Netto, Emerson Kapaz, Jaques Wagner, Jurandil Juarez, Marcos Cintra, Nair Xavier Lobo, Rubem Medina e Virgílio Guimarães, Titulares; Antônio do Valle, Badu Picanço, Chico Sardelli, Eduardo Campos, Germano Rigotto, João Pizzolatti, João Sampaio, Léo Alcântara, Mendes Thame, Ricardo Berzoini, Ronaldo Vasconcellos e Yeda Crusius, Suplentes.

Sala da Comissão, em 13 de março de 2002.

Deputado CORAUCI SOBRINHO
Presidente

PROJETO DE LEI Nº 693, DE 1999

(Apenso os PLs nº 726, de 1999; nº 2.074, de 1999; nº 2.304, de 2000; nº 2.390, de 2000; nº 3.355, de 2000; nº 3.438, de 2000; nº 4.459, de 2001; e nº 4.866, de 2001)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, nos dispositivos que menciona.

Autor: Deputado JOÃO HENRIQUE

Relatora: Deputada IRACEMA PORTELLA

I - RELATÓRIO

Apensaram-se em um único bloco diversos projetos de lei propondo alterações à Lei nº 8.245, de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato. Em 2001, as referidas proposições foram apreciadas e rejeitadas pela Douta Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio. Em 2003, foram arquivadas e desarquivadas, nos termos do art. 105 do Regimento Interno. Em 2004, já neste órgão técnico, receberam Parecer Reformulado, lavrado pelo nobre Deputado Luiz Bittencourt, pela rejeição dos PLs nºs 693/99 e 2.304/00 e pela aprovação dos PLs nºs 726/99; 2.074/99; 2.390/00; 3.355/00; 3.438/00; 4.459/01 e 4.866/01, na forma de Substitutivo. Em 2007, a proposição principal e seus apensos foram novamente arquivadas e desarquivadas, nos termos do art. 105 do Regimento Interno. Em 2010, ainda neste órgão técnico, receberam parecer, novamente lavrado pelo nobre Deputado Luiz Bittencourt, pela rejeição dos PLs nºs 693/99; 726/99; 2.304/00; 2.390/00; 3.355/00; 3.348/00; 4866/01 e pela aprovação dos PLs nºs 2.074/99 e 4.459/01, na forma de Substitutivo.

Em 2011, as proposições em epígrafe foram novamente arquivadas e desarquivadas, nos termos do art. 105 do Regimento Interno e distribuídas para nova apreciação desta Comissão, que deve manifestar-se quanto ao seu mérito.

Encerrado o prazo regimental, as proposições em tela não receberam emendas.

II - VOTO DA RELATORA

A relação entre locador e locatário não se caracteriza como relação de consumo, portanto as proposições sob análise devem ser apreciadas por este órgão técnico considerando-se o interesse maior da economia popular.

Após análise dos projetos de lei e pareceres em pauta, inclusive os que não chegaram a ser votados no âmbito desta Comissão, concluímos pela adoção do seguinte voto.

Os Projetos de Lei nº 693, de 1999 e nº 2.304, de 2000, pretendem suprimir a fiança como modalidade de garantia na locação. Em nosso entendimento, eliminar uma modalidade de garantia possível de ser aplicada nos contratos de locação não beneficiará locadores ou locatários. Ao contrário, restringirá as opções disponíveis e dificultará a contratação da locação. Além disso, a Lei nº 12.112, de 2009, após amplas discussões, foi aprovada por esta Casa e alterou a Lei do Inquilinato, mas não só manteve a fiança como modalidade de garantia nos contratos de locação, como aperfeiçoou vários aspectos a ela relacionados.

Os Projetos de Lei nº 726, de 1999; nº 2390, de 2000; nº 3.355, de 2000; nº 3.438, de 2000, e nº 4.866, de 2001, pretendem suprimir do inciso VII do art. 22 da Lei nº 8.245, de 1991, a expressão: *"salvo disposição expressa em contrário no contrato"*, com o objetivo de impedir que seja atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento de impostos, taxas, e prêmio de seguro contra fogo que incidam sobre o imóvel. Com objetivo semelhante, os Projetos de Lei nº 726, de 1999; nº 2.390, de 2000 e; nº 3.348, de 2000, pretendem suprimir a expressão : *"tributos"* do art. 25 da citada lei,

com o objetivo de impedir que a responsabilidade pelo pagamento de tributos relativos ao imóvel locado seja atribuída ao locatário, restando como sua responsabilidade apenas o pagamento de encargos e despesas ordinárias de condomínio.

A esse respeito, entendemos que os tributos, isto é, os impostos e as taxas que incidem sobre o imóvel, assim como eventuais despesas ordinárias de condomínio são despesas inerentes à fruição do imóvel e podem vir a ser satisfeitas tanto pelo locador como pelo locatário. A lei em vigor permite que as partes determinem livremente se essas despesas serão satisfeitas pelo locador ou pelo locatário. Nos casos em que o locatário ficar responsável, ele as pagará à medida e no valor em que ocorrerem. Por outro lado, ficando o locador responsável pelo pagamento, ele, certamente, irá embutir previamente essas despesas no valor da locação, com o risco de superestima-las, em prejuízo do locatário. Em nossa opinião, qualquer restrição à liberdade de contratar pode resultar em prejuízo para locador e locatário. Assim, somos favoráveis a manter o atual texto da lei, que permite que as partes resolvam livremente a quem caberá tal responsabilidade.

Quanto ao seguro contra fogo, entendemos ser do mais elevado interesse do locatário contratá-lo, pois a alternativa costuma ser inserir no contrato de locação uma cláusula que o obrigue a indenizar pessoalmente o locador, em caso de incêndio. Sendo assim, também neste caso, somos favoráveis a manter a liberdade de contratação garantida pelo atual texto legal .

Os Projetos de Lei nº 2.074, de 1999, e nº 4.459, de 2001, tratam de criar a obrigação de o locador notificar o fiador sempre que o locatário tornar-se inadimplente. A nosso ver, tal obrigação não altera a relação jurídica entre o locador e o fiador. Entretanto, devemos reconhecer que, muitas vezes, o fiador é pego de surpresa, ou seja, é avisado tardiamente do estado de inadimplência do afiançado, quando os valores já são consideráveis, fato que, sem dúvida, dificulta ao fiador cumprir sua obrigação em virtude de o valor da dívida já ter aumentado. A nosso ver, quanto antes o fiador for avisado da inadimplência do afiançado, mais fácil será a solução da inadimplência. Assim, entendemos que a obrigação proposta nos projetos de lei supracitados vem em favor da instituição da fiança, do fiador, do afiançado e do locador, trazendo maior nível de transparência e de segurança às relações de inquilinato.

Pelas razões acima expostas, nosso voto é pela rejeição do PL 693, de 1999 e dos apensados nº 726, de 1999; nº 2.304, de 2000; nº 2.390, de 2000; nº 3.355, de 2000; nº 3.438, de 2000, e nº 4.866, de 2001, e pela aprovação dos Projetos de Lei nº 2.074, de 1999, e nº 4.459, de 2001, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputada IRACEMA PORTELLA
Relatora

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 2.074, de 1999 e Nº 4.459, de 2001

Acrescenta dispositivo à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para obrigar o locador a notificar o fiador da inadimplência do locatário.

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

“Art. 40A Sob pena de extinção da garantia, o locador notificará o fiador, sempre que o locatário deixar de pagar 2 (dois) aluguéis, ou acessórios da locação, consecutivos.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputada IRACEMA PORTELLA

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 693/1999 e os Projetos de Lei nºs 726/1999, 2.304/2000, 2.390/2000, 3.355/2000, 3.438/2000, e 4.866/2001, apensados, e aprovou os Projetos de Lei 2.074/1999 e 4.459/2001, apensados, com substitutivo, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Iracema Portella, contra o voto do Deputado Eli Correa Filho, que apresentou voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Roberto Santiago - Presidente, César Halum, Ricardo Izar e Wolney Queiroz - Vice-Presidentes, Carlos Sampaio, Chico Lopes, Deley, Eli Correa Filho, Gean Loureiro, Iracema Portella, José Carlos Araújo, Joseph Bandeira, Lauriete, Nelson Marquezelli, Otoniel Lima, Raimundão, Reguffe, Carlinhos Almeida, Onyx Lorenzoni e Valadares Filho.

Sala da Comissão, em 17 de agosto de 2011.

Deputado **ROBERTO SANTIAGO**
Presidente

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 693, DE 1999

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, nos dispositivos que menciona.

Autor: Deputado João Henrique

Relator: Deputada Iracema Portella

VOTO EM SEPARADO

I – RELATÓRIO

Apensaram-se em um único bloco diversos projetos de lei propondo alterações à Lei nº 8.245, de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato. Em 2001, as referidas proposições foram apreciadas e rejeitadas pela Douta Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio. Em 2003, foram arquivadas e desarquivadas, nos termos do art. 105 do Regimento Interno. Em 2004, já neste órgão técnico, receberam Parecer Reformulado, lavrado pelo nobre Deputado Luiz Bittencourt, pela rejeição dos PLs nºs 693/99 e 2.304/00 e pela aprovação dos PLs nºs 726/99; 2.074/99; 2.390/00; 3.355/00; 3.438/00; 4.459/01 e 4.866/01, na forma de Substitutivo. Em 2007, a proposição principal e seus apensos foram novamente arquivadas e desarquivadas, nos termos do art. 105 do Regimento Interno. Em 2010, ainda neste órgão técnico, receberam parecer, novamente lavrado pelo nobre Deputado Luiz Bittencourt, pela rejeição dos PLs nºs 693/99; 726/99; 2.304/00; 2.390/00; 3.355/00; 3.348/00; 4866/01 e pela aprovação dos PLs nºs 2.074/99 e 4.459/01, na forma de Substitutivo.

II - VOTO DO RELATOR

A relação entre locador e locatário não se caracteriza como relação de consumo, portanto as proposições sob análise devem ser apreciadas por este órgão técnico considerando-se o interesse maior da economia popular.

Após análise dos projetos de lei e pareceres em pauta, inclusive os que não chegaram a ser votados no âmbito desta Comissão, concluímos pela adoção do seguinte voto. Os Projetos de Lei nº 693, de 1999 e nº 2.304, de 2000, pretendem suprimir a fiança como modalidade de garantia na locação. Em nosso entendimento, eliminar uma modalidade de garantia

possível de ser aplicada nos contratos de locação não beneficiará locadores ou locatários. Ao contrário, restringirá as opções disponíveis e dificultará a contratação da locação. Além disso, a Lei nº 12.112, de 2009, após amplas discussões, foi aprovada por esta Casa e alterou a Lei do Inquilinato, mas não só manteve a fiança como modalidade de garantia nos contratos de locação, como aperfeiçoou vários aspectos a ela relacionados.

Os Projetos de Lei nº 726, de 1999; nº 2390, de 2000; nº 3.355, de 2000; nº 3.438, de 2000, e nº 4.866, de 2001, pretendem suprimir do inciso VII do art. 22 da Lei nº 8.245, de 1991, a expressão: *"salvo disposição expressa em contrário no contrato"*, com o objetivo de impedir que seja atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento de impostos, taxas, e prêmio de seguro contra fogo que incidam sobre o imóvel. Com objetivo semelhante, os Projetos de Lei nº 726, de 1999; nº 2.390, de 2000 e; nº 3.348, de 2000, pretendem suprimir a expressão : *"tributos"* do art. 25 da citada lei, com o objetivo de impedir que a responsabilidade pelo pagamento de tributos relativos ao imóvel locado seja atribuída ao locatário, restando como sua responsabilidade apenas o pagamento de encargos e despesas ordinárias de condomínio.

A esse respeito, entendemos que os tributos, isto é, os impostos e as taxas que incidem sobre o imóvel, assim como eventuais despesas ordinárias de condomínio são despesas inerentes à fruição do imóvel e podem vir a ser satisfeitas tanto pelo locador como pelo locatário. A lei em vigor permite que as partes determinem livremente se essas despesas serão satisfeitas pelo locador ou pelo locatário. Nos casos em que o locatário ficar responsável, ele as pagará à medida e no valor em que ocorrerem. Por outro lado, ficando o locador responsável pelo pagamento, ele, certamente, irá embutir previamente essas despesas no valor da locação, com o risco de superestima-las, em prejuízo do locatário. Em nossa opinião, qualquer restrição à liberdade de contratar pode resultar em prejuízo para locador e locatário.

Assim, somos favoráveis a manter o atual texto da lei, que permite que as partes resolvam livremente a quem caberá tal responsabilidade. Quanto ao seguro contra fogo, entendemos ser do mais elevado interesse do locatário contratá-lo, pois a alternativa costuma ser inserir no contrato de locação uma cláusula que o obrigue a indenizar pessoalmente o locador,

em caso de incêndio. Sendo assim, também neste caso, somos favoráveis a manter a liberdade de contratação garantida pelo atual texto legal .

Os Projetos de Lei nº 2.074, de 1999, e nº 4.459, de 2001, tratam de criar a obrigação de o locador notificar o fiador sempre que o locatário tornar-se inadimplente. A nosso ver, tal obrigação não altera a relação jurídica entre o locador e o fiador. Entretanto, devemos reconhecer que, muitas vezes, o fiador é pego de surpresa, ou seja, é avisado tardiamente do estado de inadimplência do afiançado, quando os valores já são consideráveis, fato que, sem dúvida, dificulta ao fiador cumprir sua obrigação em virtude de o valor da dívida já ter aumentado. A nosso ver, quanto antes o fiador for avisado da inadimplência do afiançado, mais fácil será a solução da inadimplência. Assim, entendemos que a obrigação proposta nos projetos de lei supracitados vem em favor da instituição da fiança, do fiador, do afiançado e do locador, trazendo maior nível de transparência e de segurança às relações de inquilinato.

Pelas razões acima expostas, nosso voto é pela rejeição do PL 693, de 1999 e dos apensados nº 726, de 1999; nº 2.304, de 2000; nº 2.390, de 2000; nº 3.355, de 2000; nº 3.438, de 2000, e nº 4.866, de 2001, e pela aprovação dos Projetos de Lei nº 2.074, de 1999, e nº 4.459, de 2001.

III – DO VOTO EM SEPARADO

A solução proposta pela Excelentíssima Deputada Relatora é excelente para os locadores porque especifica um conceito que já existe, mas de forma genérica, no Código Civil. Com efeito, o art. 838, I, do Código Civil - assim como também estava previsto no C.C. de 1916 -, já prevê **o instituto da exoneração do fiador em razão da "moratória"**. Ocorre que, pelo Código Civil, moratória é um conceito genérico (a lei não diz se há moratória já a partir do 1º mês vencido, do 2º ou do 3º...).

Com a proposta do **Substitutivo aos PL 2.074, de 1999, e PL 4.459, de**, fica estabelecido que só haverá "moratória" a partir do 2º mês de atraso.

Para evitar a possibilidade de "fuga do fiador", acrescentamos um parágrafo único ao art. 40. Em suma, adequa-se o Substitutivo apresentado pela eminente Relatora com base nos seguintes argumentos:

(1) somente se poderá falar em "moratória" a partir da mora referente ao segundo mês;

(2) a comunicação deverá ser formalizada por notificação, porque resguarda o fiador;

(3) não há a menor possibilidade de "fuga" do fiador, porque se ele se esconder, será notificado por hora certa ou por edital.

Do exposto, manifestamo-nos pela rejeição do PL 693, de 1999 e dos apensados nº 726, de 1999; nº 2.304, de 2000; nº 2.390, de 2000; nº 3.355, de 2000; nº 3.438, de 2000, e nº 4.866, de 2001, e pela aprovação dos Projetos de Lei nº 2.074, de 1999, e nº 4.459, de 2001, na forma do Substitutivo (anexo) que ora se apresenta no voto em separado .

Sala das Comissões, em de 2011.

Deputado Eli Corrêa Filho – DEM/SP

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 2074, de 1999 e Nº 4.459, de 2001.

Acrescenta dispositivo à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para obrigar o locador a notificar o fiador da inadimplência do locatário.

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

“Art. 40-A Sob pena de extinção da garantia, nos contratos de locação a serem firmados após a data de vigência desta Lei, o locador notificará o fiador, sempre que o locatário deixar de pagar 2 (dois) aluguéis, ou acessórios da locação, consecutivos.”

Parágrafo único. A notificação deverá ser efetivada pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do fiador e poderá ser realizada por qualquer dos meios previstos nos artigos 221, 226 a 229 e 231 a 233, todos da Lei nº 5.869, de 11/01/1973 - Código de Processo Civil, devendo seu custo ser reembolsado ao locador no ato de adimplemento da dívida.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões, em de 2011.

Deputado Eli Corrêa Filho – DEM/SP

PROJETO DE LEI N.º 5.630, DE 2013

(Do Sr. Leomar Quintanilha)

Altera o inciso VIII do art. 22 e o caput do art. 25 da Lei nº 8.245, de 1991, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos.

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2390/2000 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2390/2000 O PL 5630/2013 E O PL 3962/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 4353/2012.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2013

(Do Sr. Leomar Quintanilha)

Altera o inciso VIII do artigo 22 e o caput do artigo 25 da Lei nº 8.245, de 1991, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta Lei altera o inciso VIII do artigo 22 da Lei 8.245, de 1991, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos.

Art. 2º. O inciso VIII do artigo 22 da Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 22.....

.....

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel; (NR)

Art. 3º. O caput do artigo 25 da Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.; (NR)

Parágrafo único.....

.....

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A atual redação do artigo 22 da Lei do Inquilinato autoriza, mediante disposição expressa em contrato, a transferência da responsabilidade pelo pagamento do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o locatário.

Embora seja do proprietário a responsabilidade pelo pagamento de tributos relacionados ao imóvel perante o fisco, a permissão estabelecida na Lei do Inquilinato faz com que, na prática, a obrigação pelo pagamento do IPTU seja sempre de quem aluga, o que acaba por onerar ainda mais a vida de milhares de pessoas que não possuem casa própria e necessitam despendar recursos para obtenção de moradia digna.

Trata-se de tributo incidente sobre o patrimônio, sobre o bem a ser locado e não sobre o negócio, a locação. Assim, não há porque transferir para o inquilino, a responsabilidade que é do locador.

Entendo estar o proprietário em situação de demasiada vantagem na relação locatícia, pois é dele a prerrogativa de estabelecer todas as exigências contratuais. O locatário, por outro lado, tem a sua liberdade negocial bastante restrita, pois, frequentemente, assina um contrato padrão, com cláusulas pré-estabelecidas, sob pena de não conseguir alugar o imóvel.

A presente proposta tem o objetivo de proporcionar maior equilíbrio nas relações entre locadores e locatários, de modo a que os últimos não sejam obrigados a pagar valores diversos do preço atribuído ao aluguel.

Por todo o exposto, clamo meus pares a aprovar o presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2013.

Deputado LEOMAR QUINTANILHA

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

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 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;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se referam.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 7.174, DE 2014 **(Do Sr. Beto Albuquerque)**

Altera o art. 41 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes."

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.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N. _____, DE 2014 (Do Sr. Beto Albuquerque)

Altera o artigo 41 da Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.”

Art. 1º Esta Lei assegura ao locatário a livre escolha na contratação da apólice do seguro fiança como modalidade de garantia dos contratos de locações.

Art. 2º O art. 41 da Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido de parágrafo único, com a seguinte redação:

“Art. 41.

.....
Parágrafo único. Cabe ao locatário a escolha do corretor de seguros, devidamente registrado na Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, na contratação da apólice de seguro fiança locatícia.” (NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das sessões, em ____ de fevereiro de 2014.



JUSTIFICATIVA

O seguro de fiança locatícia é uma modalidade de garantia imobiliária que possui ampla efetividade face ao seu baixo risco, razão pela qual vem adquirindo cada vez mais espaço nos contratos de locação. Informações do Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo (Secovi-SP) indicam que o seguro está presente, atualmente, em 20,5% dos contratos, apresentando-se como alternativa aos locatários que não querem expor terceiros na relação contratual.

Diante do alargamento da utilização desta garantia locatícia, tem sido corriqueiro que empresas do ramo imobiliário celebrem acordos de parcerias com corretoras de seguros para viabilizar a oferta do Seguro Fiança Locatícia. O problema reside no fato de que, em muitas oportunidades, o locatário tem sido privado da escolha do corretor de seguros de sua confiança, ficando à mercê das imposições da imobiliária e das corretoras “parceiras” quanto aos valores e condições de pagamento do prêmio.

Ou seja, algumas imobiliárias estão praticando uma espécie de “venda casada” para que o processo de locação somente seja efetivado com a modalidade de garantia de seguro-fiança quando oferecido pela corretora parceira, sob as suas condições, muitas vezes fazendo com que o locatário arque com valores superiores aos praticados no mercado.

Destaca-se que o contrato de locação não é entendido como uma relação de consumo, aplicando-se a legislação própria e não o Código de Defesa do Consumidor. Neste sentido, fica desamparado o locatário diante das imposições abusivas impostas por essas imobiliárias, que sabidamente atuam na defesa dos seus próprios interesses.

Tal situação está a exigir um aprimoramento legislativo, a fim de evitar que o locatário seja cada vez mais onerado financeiramente no exercício do seu direito de moradia. Assim, a presente proposta visa a assegurar que, optando pela modalidade de seguro-fiança, o locatário possa fazer a contratação com a corretora de seguro que lhes ofereça as condições mais vantajosas.

ANTE O EXPOSTO, contamos com o apoio dos nobres pares para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Deputado BETO ALBUQUERQUE
Líder do PSB

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

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

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

.....
.....

**PROJETO DE LEI N.º 7.412, DE 2014
(Do Sr. Jean Wyllys)**

Altera disposições da 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.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O artigo 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 37. No contrato de locação, o locatário poderá optar entre as seguintes modalidades de garantia:

I – fiança;

II – caução em dinheiro;

III – seguro de fiança locatícia.

§ 1º É vedada, sob pena de nulidade, a adoção de mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.”

Art. 2º. O artigo 38 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 38. A caução em dinheiro e o seguro de fiança locatícia devem obedecer ao seguinte:

§ 1º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o valor equivalente a três meses de aluguel, deve ser depositada em caderneta de poupança autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 2º Para os contratos celebrados com garantia sob a modalidade de seguro de fiança locatícia, caberá ao locatário escolher o corretor de seguros, devidamente registrado na Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, não podendo o locador ou o agente imobiliário compelir o locatário a escolher determinado corretor ou companhia de seguros ou interferir nessa escolha.

§ 3º O prêmio anual do seguro de fiança locatícia não poderá exceder o valor equivalente a um mês de aluguel, acrescido dos encargos a ele referentes.”

Art. 3º. O caput do artigo 40 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, respeitadas as disposições dos artigos 37 e 38, nos seguintes casos:”

Art. 4º. O artigo 43 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação, ou condicionar a aceitação de alguma das modalidades previstas a requisitos distintos dos estabelecidos na presente lei;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

IV - exigir, por motivo de locação ou sublocação sob a modalidade de seguro de fiança locatícia, a escolha de uma determinada companhia seguradora ou de um determinado corretor de seguros.”

Art. 5º. Revogam-se os incisos VI, VIII, IX do art. 40 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e demais disposições em contrário.

Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Segundo um estudo do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada — IPEA, entre 2007 e 2012, pelo menos meio milhão de famílias (537.148) com renda de até três salários mínimos e que moram nos centros urbanos passaram a comprometer mais de 30% de seu orçamento com a locação de moradia e, desconsiderando a inflação e o aumento da renda do brasileiro, de 2002 a 2012, o valor dos aluguéis aumentou 50%.

Mas o aumento dos aluguéis não é a única dificuldade que enfrentam as pessoas que não têm casa própria e precisam alugar. As dificuldades para conseguir um fiador que cumpra com todos os requisitos exigidos pelas imobiliárias (que vão muito além daqueles exigidos pela lei) e a não aceitação da modalidade de caução em dinheiro por parte de muitas imobiliárias levam muitas pessoas a ter que “optar” pela contratação do seguro de fiança locatícia, modalidade de garantia em que uma instituição financeira assume o papel de fiador, recebendo para isso um prêmio anual em dinheiro que não é recuperado pelo locatário no final do contrato, mesmo

que ele jamais tenha se atrasado no pagamento do aluguel ou em quaisquer outras obrigações contratuais. Segundo dados do Sindicato da Habitação de São Paulo, de fevereiro de 2014, 20% dos contratos de aluguel celebrados nessa cidade usaram a modalidade de seguro de fiança locatícia.

A introdução dessa forma de garantia na lei teve por objetivo “libertar” os inquilinos da necessidade de pedir a algum amigo ou familiar que seja seu fiador, devido às dificuldades e constrangimentos que isso produz. De fato, existiram já nessa casa vários projetos de lei propondo, diretamente, a eliminação da figura do fiador e a limitação das alternativas a, apenas, caução em dinheiro ou seguro de fiança locatícia. Contudo, o que tem acontecido na prática dista muito dos objetivos que as diversas reformas e proposições supostamente almejavam.

De acordo com uma reportagem da Folha de São Paulo de 20 de agosto de 2013, uma única companhia, a Porto Seguro, tem 94% do mercado do seguro de fiança locatícia no país. Esse mercado hegemônico tem permitido a essa companhia estabelecer as regras do mercado e receber lucros extraordinários. Segundo a citada reportagem, de maio de 2012 a maio de 2013, a empresa teve uma receita de 283 milhões com a venda desse tipo de garantia, somando apenas 73 milhões em desembolsos por inadimplência dos inquilinos, o que representa uma inadimplência de 26%, bem inferior à média de 48% de inadimplência registrada pela mesma companhia nas outras modalidades de seguro — e sendo que a sinistralidade média de outras companhias que não têm participação significativa no mercado de fianças locatícias oscila entre 59 e 67%.

De acordo com a reportagem — e trata-se de um dado facilmente comprovável por qualquer pessoa que tenha alugado um imóvel nos últimos anos —, o monopólio da Porto Seguro é facilitado pelo fato de que a maioria das imobiliárias não permite a escolha de outras companhias (que, em outros tipos de seguros, é livre), obrigando o locatário a contratar seus serviços, inclusive, através do corretor indicado por elas. Este último ponto é absurdamente abusivo, já que muitas vezes o locatário já tem um corretor de seguro de confiança e já negociou o valor e as condições do seguro com ele, mas a imobiliária lhe exige, como condição para assinar o contrato, que ele “demita” o corretor e assine um termo pelo qual transfere a apólice já aprovada a outro corretor, indicado pela imobiliária, para que este receba a comissão. Esse absurdo é hoje uma prática habitual no mercado imobiliário.

O cidadão que precisa alugar um imóvel e não conta com fiador proprietário (fiança convencional) não tem possibilidade de escolha: em diferentes cidades, a imensa maioria das imobiliárias não aceita caução em dinheiro ou qualquer outra modalidade de garantia e, mesmo se locatário oferecer um fiador proprietário, muitas imobiliárias colocam condições de difícil cumprimento, como por exemplo, que o fiador possua duas propriedades na mesma cidade em que está localizado o imóvel a ser alugado, não admitindo fiadores com propriedades em outras cidades, mesmo que cumpram com todos os requisitos da lei. Outras alternativas, como os títulos de capitalização, têm condições quase impossíveis para quem precisa alugar um imóvel para moradia: exigem o depósito de até 10 dez meses de aluguel, o que torna inviável o negócio. Feita a “escolha” compulsória da modalidade seguro de fiança locatícia, a imobiliária indica o corretor e este informa o preço do prêmio anual do seguro, que supera em muito qualquer cálculo racional, chegando a equivaler na atualidade a 2,5 ou até 3 (três) aluguéis por ano, valor inclusive superior ao calculado pela Folha de São Paulo em 2013. O lucro da companhia está garantido, porque mesmo no caso de inadimplência, ela pode processar o inquilino para reaver o dinheiro — o que não ocorre em outros tipos de seguro, como o seguro de vida ou os seguros para o carro — e o inquilino, mesmo que se mantenha adimplente, jamais recuperará o dinheiro investido.

A redação atual da lei 8.245/91, que estabelece diversas modalidades alternativas de garantia, não passa de uma *intentio legis* sem efeitos práticos e efetivos. O que ocorre, na prática, é que o mercado de locações imobiliárias vai em direção ao monopólio de uma única modalidade, controlada por uma única empresa, prejudicando todos aqueles que, não tendo casa própria nem acesso ao crédito para comprar uma, precisam alugar um imóvel.

É preciso, portanto, estabelecer novas regras que protejam o cidadão dos abusos do mercado.

O presente projeto prevê que o locatário possa escolher entre as três modalidades de garantia que são efetivamente utilizadas na prática, quais sejam, fiança, caução em dinheiro ou seguro de fiança locatícia. Busca-se evitar, portanto, que as imobiliárias detenham o poder de escolher o tipo de garantia de acordo com seus próprios interesses. Essa prática, na maioria das vezes, ultrapassa a autonomia de vontade das partes contratantes.

A presente alteração ainda retira da Lei 8245/1991 a modalidade denominada de cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, por tratar-se de modalidade que efetivamente não é utilizada devido ao valor das cotas do fundo estar sujeito à oscilação decorrente da variação do valor de mercado dos ativos que compõem o patrimônio do fundo, revelando-se, assim, uma aplicação financeira de risco.

No caso do seguro de fiança locatícia, o projeto estabelece duas regras que têm por objetivo eliminar as distorções impostas ao mercado pelo monopólio de uma única empresa: 1) que o valor anual do prêmio não exceda o valor equivalente a um mês de aluguel somado a um mês de encargos, 2) que o locatário possa escolher a empresa e o corretor de seguros de sua preferência, garantindo-se, assim, a livre concorrência de mercado.

Sala das Sessões, de abril de 2014.

JEAN WYLLYS

Deputado Federal

PSOL/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

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. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)*](#)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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

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

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII **Das penalidades criminais e civis**

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.962, DE 2015 **(Do Sr. Cleber Verde)**

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, no dispositivo que menciona.

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2390/2000 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 2390/2000 O PL 5630/2013 E O PL 3962/2015, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 4353/2012.

PROJETO DE LEI Nº DE 2015

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, no dispositivo que menciona.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 25 Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento das despesas ordinárias de condomínio e dos encargos autorizados nesta lei, valores que o locador poderá cobrar juntamente com o aluguel do mês a que se refiram. (NR)”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei tem por objetivo a alteração do art. 25 que desobriga o locatário do pagamento de tributos relativos ao imóvel locado, pois é um pagamento que incide sobre a propriedade que é do locador, sendo o locatário apenas um usuário temporário do bem.

Assim diz o texto do caput do referido artigo:

"Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram."

Todavia, não foi esclarecido se o locatário que paga ao locador é liberado da obrigação perante os efetivos credores da verba.

Pode-se cogitar a hipótese de o locador não repassar aos credores (Condomínio, Fazenda Pública, Concessionária de Serviços Públicos) os valores recebidos do locatário.

Nessa situação, o que aconteceria com o locatário? Poderia sofrer as consequências do inadimplemento? Caso cobrado pelas credoras, deveria pagar duas vezes, porque pagou mal e não recebeu quitação de quem poderia dá-la? Ou, diante da referida disposição legal, o locador tem poderes para dar quitação em nome dos credores, destinatários finais da verba?

Caberia ao legislador esclarecer se: a) o locatário libera-se da obrigação pagando ao locador; ou se: b) a regra que permite a cobrança pelo locador restringe-se à hipótese de reembolso, ressalvada a ação de obrigação de fazer (cuja tutela é determinar o pagamento pelo inquilino diretamente ao credor).

Por ora, e levando em consideração a necessidade de proteção do locatário de boa-fé, deve-se interpretar que o pagamento perante o locador extingue a obrigação do inquilino.

Trata-se de hipótese de extinção anômala da obrigação, pois dispensa a quitação pelo credor, restando-lhe apenas exigir do locador o que lhe for de direito.

Neste sentido, solicito o apoio dos nobres pares para a aprovação da presente proposta.

Brasília, de dezembro de 2015.

Deputado Cleber Verde

PRB/MA

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 IV
Dos deveres do locador e do locatário

.....

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 7.842, DE 2017

(Do Sr. Marcelo Álvaro Antônio)

Acrescenta o §2, ao Art. 17, da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. (Lei do Inquilinato) para vedar a transmissão da obrigação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ao Locatário.

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.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº DE 2017

(Do Sr. Marcelo Álvaro Antônio)

Acrescenta o §2, ao Art. 17, da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. (Lei do Inquilinato) para vedar a transmissão da obrigação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ao Locatário.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Passa o Artigo 17 da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 a vigorar acrescido do §2º, renumerando-se o anterior:

“Art. 17.

§1º

§ 2º É vedada a transmissão da obrigação do Imposto Predial e Territorial Urbano para o locatário.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Sala das Sessões, em , de de 2017.

Marcelo Álvaro Antônio
Deputado Federal PR/MG

JUSTIFICAÇÃO

O Imposto Territorial Urbano (IPTU) é um imposto cobrado na esfera municipal e distrital sobre propriedades em território urbano. Possui como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel.

Por ser um imposto ligado a propriedade, o mesmo acompanha o imóvel em todas as situações, como alienação e doação, de forma que aquele que exercer propriedade sobre o bem se torna obrigado com o IPTU.

O IPTU é calculado com base no valor do imóvel, sendo definido por município e pelo Distrito Federal as alíquotas. Incidente sobre o valor do imóvel, o mesmo pode chegar a valores expressivos que oneram ainda mais o contrato de locação.

Cabe ressaltar que o TLP – Taxa de Limpeza Urbana apesar de vinculado ao IPTU não se encontra vedado por este projeto. O TLP em razão de constituir taxa de limpeza pública, é vinculado aos resíduos gerados pelos imóveis e não a sua propriedade per si, sendo possível ante sua natureza jurídica efetuar a sua transferência ao Locatário.

O aluguel de bens imóveis urbanos, que é regido pela Lei nº 8.245/1991 - Lei do Inquilinato - tem como costume brasileiro, o de passar a obrigação do IPTU ao inquilino que, além de arcar com o aluguel, arca também com o valor de condomínio por inteiro.

O presente projeto de lei tem como objetivo corrigir este costume errôneo, que causa exacerbada vantagem do locador sobre o locatário, fazendo com que este arque com os impostos referentes a propriedade do bem do locador.

Regular os contratos de aluguel é extremamente importante para o bom convívio em sociedade, a fim de se evitar a grande especulação (bolha imobiliária), e a fim de proteger a parte mais hipossuficiente da relação, que é aquela que necessita de moradia e não possui um lugar próprio.

Pelo exposto, peço aos nobres pares a aprovação do referido projeto de lei.

Sala das Sessões, em , de de 2017.

Marcelo Álvaro Antônio
Deputado Federal PR/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 III Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

.....

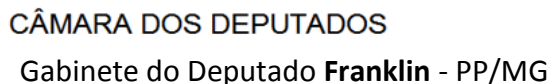
.....

PROJETO DE LEI N.º 9.134, DE 2017 (Do Sr. Franklin)

Dispõe sobre a fiança, por parte de pessoas físicas, nos contratos de locação de imóvel, e dá outras providências.

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.



Dispõe sobre a fiança, por parte de pessoas físicas, nos contratos de locação de imóvel, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta lei proíbe a fiança nos contratos de locação, quando o locatário for pessoa física e instituição religiosa; proíbe o repasse ao locatário de pagamento de impostos e taxas; e permite a cobrança antecipada de até 3 (três) de aluguéis, quando não constar qualquer garantia no contrato.

Art. 2º A Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 20. O locador poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.(NR)

.....

Art. 22. O locador é obrigado a:

.....

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

.....(NR)

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir somente do locatário uma das seguintes modalidades de garantia:

I – Caução;



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Franklin** - PP/MG

II – Seguro fiança;

III – Título de Capitalização;

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

JUSTIFICAÇÃO

Devido às inúmeras dificuldades que o pretendente à locação de um imóvel residencial passa para encontrar um fiador proprietário quando é exigido. E quando consegue ao resolver assumir o ônus, o faz com receio e constrangimento, sem falar na vergonha que a interessado passa quando tem que pedir tal favor. A fiança, por ser um contrato benéfico em favor de alguém, acarreta consequências gravosas e danosas aos que a concedem. A própria Lei 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, em seu art. 3º, inciso VII, permite a penhora da única residência do fiador, se este tiver concedido a fiança em contrato de locação. Trata-se de suprema injustiça (summum jus, summa injuria) praticada contra aquele que gratuitamente ofereceu uma garantia a um simples contrato de aluguel. Nestes pontos, pois, a lei deve ser modificada, permitindo o pagamento antecipado de aluguéis e proibindo-se a prestação de fiança por parte de pessoas físicas. Sendo assim propomos modalidades que seja mais acessível ao locatário e trazendo também mais segurança ao locador. Pois com as garantias que venho propor dará para ambos uma segurança maior e não trará nenhum prejuízo para ninguém.

Pelo exposto, espero contar com o apoio dos nobres Pares à proposta, indispensável à sua discussão e aprovação.

Sala das Sessões, em 21 de novembro de 2017.

DEP. FRANKLIN

PP/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

.....
Seção III
Do aluguel
.....

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado 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;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas

que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Seção VII Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

- I - caução;
- II - fiança;
- III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

LEI Nº 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990

Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Faço saber que o PRESIDENTE DA REPÚBLICA adotou a Medida Provisória nº 143, de 1990, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, NELSON CARNEIRO, Presidente do Senado Federal, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição

Federal, promulgo a seguinte lei:

.....

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I - [\(Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 1/6/2015\)](#)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.144, de 6/7/2015\)](#)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 8.245 de 18/10/1991\)](#)

Art. 4º Não se beneficiará do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.

§ 1º Neste caso, poderá o juiz, na respectiva ação do credor, transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior, ou anular-lhe a venda, liberando a mais valiosa para execução ou concurso, conforme a hipótese.

§ 2º Quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis, e, nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da Constituição, à área limitada como pequena propriedade rural.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 9.493, DE 2018

(Do Sr. Célio Silveira)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, no tocante à responsabilidade pelo adimplemento das tarifas de energia elétrica, água e esgoto.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-3962/2015.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que versa sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para dispor sobre a responsabilidade pelo adimplemento das tarifas de água e energia elétrica.

Art. 2º Os artigos 22 e 23 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

.....

XI- primar pela legalidade e formalidade do contrato de locação;

XII- transferir a responsabilidade pelas faturas referentes ao fornecimento de energia elétrica, água e esgoto para o locatário nos órgãos responsáveis, mediante apresentação do contrato de locação, contendo os dados do locatário e o seu termo inicial, bem como comunicar o término do contrato;

§1º Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiro de manutenção do edifício, especialmente:

- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

§2º O prazo para a transferência da responsabilidade a que se refere o inciso II será de 30 (trinta) dias, a contar da data em que foi firmado o contrato de locação.

§3º Caso não cumpra a obrigação prevista no inciso XII, fica o proprietário do imóvel solidariamente responsável pelo

adimplemento das tarifas de energia, água e esgoto vencidas e não pagas pelo locatário, ainda que haja contrato de locação formalizado e/ou em andamento.

Art. 22. O locatário é obrigado a:

.....

VIII – pagar as tarifas de energia elétrica, água e esgoto;
.....” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

O instrumento normativo que disciplina as locações de imóveis no ordenamento pátrio é a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. A Lei prevê, em seus artigos 22 e 23 as obrigações tanto do locatário quanto do locador. Dentre os deveres do locatário está o de arcar com as despesas de energia elétrica, água e esgoto.

No entanto, durante os últimos anos, reiteradamente os órgãos que fornecem energia elétrica, água e esgoto vêm vivenciando a dificuldade de promover o adimplemento das tarifas por parte do locatário. Esse problema emerge principalmente porque não há na lei a obrigação de informar ao órgão fornecedor a alteração do responsável pelas tarifas em caso de locação do imóvel.

Diante disso, as concessionárias que fornecem energia elétrica, água e coleta de esgoto têm demandado judicialmente os proprietários dos imóveis para responsabilizá-los pelas tarifas vencidas e não pagas, que seriam encargo do locatário. Os autores das ações judiciais alegam que a obrigação de pagamento das referidas tarifas tem natureza propter rem, razão pela qual compete ao proprietário do imóvel a quitação dos débitos, independentemente de quem foi o efetivo usuário do serviço.

A questão chegou ao Superior Tribunal de Justiça que tem emitido repetidas decisões no sentido de que “o inadimplemento pelo serviço de água ou energia elétrica, de anterior ocupante do imóvel, não pode ser cobrado do proprietário, por não ter dado causa, e ser débito de natureza pessoal.”¹

O STJ assevera que as obrigações pelas contas oriundas do consumo de energia elétrica, água e esgoto não são propter rem, e sim obrigações pessoais e não poderiam ser exigidas do proprietário do imóvel. Não são, portanto,

¹ STJ, AgRg no Agravo em recurso especial nº 829.901-SP

obrigações vinculadas ao imóvel.

No entanto, frequentemente, o problema da responsabilização do locatário pelo débito decorre da informalidade, do fato de que em grande parte das locações imobiliárias não há sequer contrato escrito. E, neste caso, finda a locação, o antigo locatário simplesmente não é localizado e a concessionária do serviço, que não pode cobrar a dívida do proprietário, tem que reestabelecer o fornecimento da energia elétrica, água e esgoto, arcando com o prejuízo e repassando aos demais usuários do serviço, mesmo que de forma indireta, o custo destas inadimplências.

Com o intuito de regulamentar a questão, busca-se com a atual proposição implementar a obrigação ao locador de zelar pela legalidade e formalidade do contrato de locação, bem como de transferir a responsabilidade pelas faturas referentes ao fornecimento de energia elétrica, água e esgoto junto ao órgão responsável pelo serviço. Assim, uma vez firmado o contrato de locação, o locador deverá se dirigir aos órgãos responsáveis, em 30 (trinta) dias, e fornecer os dados do locatário, termo inicial do contrato e, quando for o caso, o término do contrato de locação.

Ainda, caso o locador não cumpra a obrigação referida, fica o proprietário do imóvel solidariamente responsável pelo adimplemento das tarifas de energia, água e esgoto que venceram na vigência da locação, ainda que haja contrato formalizado e/ou em andamento. Neste caso, a concessionária do serviço poderá cobrar o débito tanto do proprietário do imóvel como do locador, a seu critério.

No entanto, cumpre esclarecer que se o proprietário quitou a dívida, ele poderá, por meio de ação de regresso, exigir do locatário o ressarcimento do valor pago. Consequentemente, ainda que tenha descumprido uma obrigação legal, caso queira não ficará no prejuízo.

Por fim, dentre as obrigações instituídas para o locatário no presente projeto de lei está a de pagar as tarifas de energia elétrica, água e esgoto. O objetivo da positivação do dever é deixar claro que a responsabilidade pelo adimplemento das tarifas referentes a estes serviços é mesmo do locatário, conforme assevera a jurisprudência pátria, mas com a possibilidade de solidariedade com o locador, caso haja o descumprimento do dever previsto no inciso XII, do artigo 22 inserido por esta proposição.

Por todas essas razões, solicitamos o apoio dos ilustres pares para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 06 de fevereiro de 2018.

Deputado Célio Silveira

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 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;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

.....

.....

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.



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.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 2.279, DE 2019

(Do Sr. Boca Aberta)

Acresce parágrafo único ao Artigo 84 da Lei nº 8.245, de 18/10/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, para autorizar a transferência de titularidade dos encargos que menciona, durante o período contratual.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-3962/2015.

Art. 1º Fica acrescido o parágrafo único ao Artigo 84, da Lei nº 8.245, de 18/10/1991, com a seguinte redação:

“Art. 84 (...)

Parágrafo único - Reputam-se, também, válidas as transferências de titularidade para os locatários ou sublocatários, nas concessionárias e/ou permissionárias, dos encargos de consumo de água, esgoto, força, gás, luz e telefone, durante a vigência dos contratos de locação ou sublocação regulados por esta Lei, que estejam averbados à margem da matrícula do imóvel, no respectivo Ofício da Zona Imobiliária de circunscrição do imóvel.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor no dia de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Quando a situação contratual é a de locatário ou sublocatário inadimplente, é comum que, além de não pagar os aluguéis, fiquem atrasadas as contas de água, esgoto, força, gás, luz e telefone.

Muito embora haja a Resolução nº 456/2000 da ANEEL que dispõe que a concessionária não pode condicionar a ligação de unidade consumidora ao pagamento de débito pendente em nome de terceiro, configurando situação arbitrária e ilegal, ainda assim, insistem nessa prática.

A eficácia dessas garantias se transforma em letra morta quando o dono do imóvel se depara com as mais diversas contas de consumo (água, luz, etc...) deixadas sem pagamento, além dos aluguéis que também não recebeu; e, comumente, o então inquilino não mais é encontrado.

Diante da recusa da concessionária em religar o serviço, o consumidor tem que recorrer ao Juizado Especial de sua cidade com cópia dos documentos pessoais e do imóvel para que seja ajuizada ação de obrigação de fazer com pedido liminar para que tenha o serviço realizado, pois o contrato de energia elétrica é

pessoal e não real, podendo a concessionária cobrar da ex-locatária através do seu CPF.

As concessionárias/permissionárias têm por costume vincular os serviços (água, luz, etc...) ao nome do titular do imóvel e também ao imóvel, como uma dupla garantia de recebimento.

Tal entendimento precisa ser visto à luz do artigo 2º, da Lei nº 8.078, de 11/09/1990: “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.”, por que é em um imóvel (casa, edifício, galpão ou loja) que os serviços são disponibilizados, mas usufruídos por pessoa (física ou jurídica), que pode ser a titular do imóvel, ou não.

Pacificando ou reduzindo esses conflitos, é a presente proposição para permitir que o consumidor identificado perante referidas concessionárias/permissionárias possa ser tanto locador quanto o locatário, alcançando-se a efetividade da garantia de cumprimento das obrigações prevista na lei de locações urbanas, quando o contrato estiver averbado no registro imobiliário, devendo ser considerada como inadimplente a pessoa e não o imóvel, como de fato atualmente acontece.

Sala das Sessões, 15 de abril de 2019.

**Deputado Federal BOCA ABERTA
(PROS/PR)**

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 III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

.....

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta Lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo,

variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta Lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta Lei.

.....

RESOLUÇÃO Nº 456, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2000

(Revogada pela Resolução Normativa 414/2010/ANEEL/MME)

Estabelece, de forma atualizada e consolidada,
 as Condições Gerais de Fornecimento de
 Energia Elétrica.

O DIRETOR-GERAL DA AGÊNCIA NACIONAL DE ENERGIA ELÉTRICA - ANEEL, no uso de suas atribuições regimentais, de acordo com deliberação da Diretoria, tendo em vista o disposto no Decreto n.º 24.643, de 10 de julho de 1934 Código de Águas, no Decreto n.º 41.019, de 26 de fevereiro de 1957 Regulamento dos Serviços de Energia Elétrica, nas Leis n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 Regime de Concessão e Permissão da Prestação dos Serviços Públicos, n.º 9.074, de 7 de julho de 1995 Normas para Outorga e Prorrogação das Concessões e Permissões de Serviços Públicos, n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 - Código de Defesa do Consumidor, n.º 9.427, de 26 de dezembro de 1996 Instituição da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL, e no Decreto n.º 2.335, de 6 de outubro de 1997 - Constituição da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL; e

Considerando a necessidade de rever, atualizar e consolidar as disposições referentes às Condições Gerais de Fornecimento de Energia Elétrica, visando aprimorar o relacionamento entre os agentes responsáveis pela prestação do serviço público de energia elétrica e os consumidores;

Considerando a conveniência de imprimir melhor aproveitamento ao sistema elétrico e, conseqüentemente, minimizar a necessidade de investimentos para ampliação de sua capacidade;

Considerando a conveniência e oportunidade de consolidar e aprimorar as disposições vigentes relativas ao fornecimento de energia elétrica, com tarifas diferenciadas para a demanda de potência e consumo de energia, conforme os períodos do ano, os horários de utilização e a estrutura tarifária horo-sazonal;

Considerando as sugestões recebidas em função da Audiência Pública ANEEL n.º 007/98, realizada em 10 de fevereiro de 1999, sobre as Condições de Fornecimento para Iluminação Pública; e

Considerando as sugestões recebidas dos consumidores, de organizações de defesa do consumidor, de associações representativas dos grandes consumidores de energia elétrica, das concessionárias distribuidoras e geradoras de energia elétrica, de organizações sindicais representativas de empregados de empresas distribuidoras de energia elétrica, bem como as sugestões recebidas em função da Audiência Pública ANEEL n.º 007/99, realizada em 5 de novembro de 1999, resolve:

Art. 1º Estabelecer, na forma que se segue, as disposições atualizadas e consolidadas relativas às condições gerais de fornecimento de energia elétrica a serem observadas tanto pelas concessionárias e permissionárias quanto pelos consumidores.

Parágrafo único. Estas disposições aplicam-se também aos consumidores livres, no que couber, de forma complementar à respectiva regulamentação.

DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º Para os fins e efeitos desta Resolução são adotadas as seguintes definições mais usuais:

I - Carga instalada: soma das potências nominais dos equipamentos elétricos instalados na unidade consumidora, em condições de entrar em funcionamento, expressa em quilowatts (kW).

II - Concessionária ou permissionária: agente titular de concessão ou permissão federal para prestar o serviço público de energia elétrica, referenciado, doravante, apenas pelo termo concessionária.

III - Consumidor: pessoa física ou jurídica, ou comunhão de fato ou de direito, legalmente representada, que solicitar a concessionária o fornecimento de energia elétrica e assumir a responsabilidade pelo pagamento das faturas e pelas demais obrigações fixadas em normas e regulamentos da ANEEL, assim vinculando-se ao

.....

.....

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 4.897, DE 2019

(Do Sr. Fabio Reis)

Altera a Lei nº Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes" - Lei do Inquilinato, para disciplinar a aplicação financeira dos valores dados na modalidade caução em dinheiro como garantia locatícia.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-7412/2014.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O artigo 38, § 2º da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.
(....)

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, ou qualquer outra aplicação financeira de rendimento fixo, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, cabendo a escolha da aplicação ao locatário e revertendo em benefício deste todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva. (NR)

Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Em muitos aspectos da sociedade pode-se afirmar que estamos vivendo o que Jeremy Rifkin previu no seu livro “A Era do Acesso”, onde a sociedade está cada vez mais disposta a pagar por bens e serviços e onde a propriedade perde um pouco da importância de antes para muitos consumidores. Esta nova percepção das coisas atingiu também o ramo imobiliário.

No ramo imobiliário isto não é diferente. Há pouco tempo, nossos avós e pais tinham na propriedade de um imóvel a segurança necessária para a família, era a tão sonhada casa própria.

De outro lado, alugar um imóvel era um sinal de que as coisas não iam bem, que não havia saúde financeira naquela família, daí talvez a *via crucis* que se iniciava, e ainda persiste em alguns casos, cada vez que alguém precisava alugar um imóvel.

As mudanças e a nova forma de investir e acessar produtos está mudando esta realidade e, não raras vezes, as pessoas não escolhem alugar

um imóvel porque estão com problemas financeiros, mas, ao contrário, porque querem investir de forma diferente seus recursos, ou porque querem ter mais mobilidade, ou mais opções de escolhas, enfim, as razões hoje são muitas para alugar um imóvel e não passam necessariamente por dificuldade financeira, como dito.

Destaque-se que não há problema nenhum em sonhar, lutar e adquirir sua casa própria. Contudo, nós legisladores, precisamos estar atentos às mudanças que nos cercam.

Neste sentido, nós temos uma Lei do Inquilinato datada de 1991, sem dúvida alguma uma excelente lei, contudo, ela precisa ser adequada a esta nova realidade. É inconcebível que o texto legal exija, por exemplo, que a caução em dinheiro seja depositada em caderneta de poupança, pois, sabe-se que os rendimentos da poupança não cobrem sequer a inflação atualmente.

Em uma realidade de espaços de trabalho compartilhados (co-working); de multipropriedade; de imóveis construídos para alugar, os chamados *Built to Rent (BTR)*, é pouco provável que os locatários queiram deixar seus recursos parados por meses e anos sendo corrigidos pelo rendimento da caderneta de poupança.

É fato que o Brasil ainda passa por crises, mas o mercado imobiliário já mostra sinais de recuperação, razão porque precisamos contribuir para que a efetivação de contratação ocorra de modo a atender os interesses dos envolvidos.

Por fim, pensando na segurança da garantia apresentada (a caução) sugerimos que o investimento observe retornos fixos para evitar a volatilidade de investimentos de riscos que podem impactar o valor gado em garantia.

Trata-se de medida simples, mas de forte impacto na vida financeira dos locatários, inclusive daqueles que locam por questões financeiras e não podem perder a oportunidade de ter seu suado recurso corrigido de uma forma mais significativa.

Sala das Sessões, em 4 de setembro de 2019.

Deputado **FÁBIO REIS**

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 GERAISSeção VII
Das garantias locatícias

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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. [*\(Artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

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.

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 D 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)

.....

.....

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.



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.

PROJETO DE LEI N.º 1.340, DE 2021

(Do Sr. José Nelto)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para incluir dispositivo que possibilite a prestação de caução de que trata o § 1º do art. 59 por aluguéis em atraso.

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.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. JOSÉ NELTO)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para incluir dispositivo que possibilite a prestação de caução de que trata o § 1º do art. 59 por aluguéis em atraso.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade permitir que a caução no valor de três meses de aluguel de que trata o § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91 seja feita por meio de indicação do valor dos aluguéis em atraso, desde que em valor superior a três meses.

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

‘Art. 59º.

.....

§ 4º É possível o oferecimento dos aluguéis em atraso como caução para conceder a desocupação liminar do imóvel, quando o valor devido superar o valor correspondente a três meses de aluguel. (NR).

Art. 3º Esta lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias da data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Popularmente conhecida como “Lei do Inquilinato”, a Lei nº 8.245/91 prevê a concessão de liminar para desocupação de imóvel em quinze dias, mesmo sem oitiva da parte contrária, quando houver o descumprimento

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Nelto

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD212660747800>



dos deveres contratuais por parte do locatário, entre os quais se inclui o pagamento do aluguel, mas desde que seja prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel. É o que dispõe o § 1º do Art. 59 da citada Lei.

Como se sabe, a caução serve para ressarcir o locatário de uma eventual desocupação forçada, injustamente pedida pelo locador de má-fé, que automaticamente deve ser prestada ao juízo para garantir a medida.

Ocorre, porém, que por vezes o locador possui como única fonte de renda o aluguel decorrente de contrato em que o locatário se encontra inadimplente quanto ao cumprimento de sua principal obrigação: o pagamento dos aluguéis do modo e na data acordada.

Nessas hipóteses, o locador não terá meios para proceder com a caução de valores e, conseqüentemente, poderá ver negado seu pedido de desocupação liminar, mesmo restando demonstrado crédito superior ao valor exigido pela Lei.

Deste modo, defendemos que a caução poderá ser prestada por meio do oferecimento dos aluguéis em atraso, quando estes representarem valor superior ao correspondente a três meses de aluguel.

Ora, nada mais justo que possibilitar ao locador indicar a própria dívida como garantia ao invés de ter que se sacrificar ainda mais para despejar locatário inadimplente.

Para tanto, conta com o apoio dos nobres Parlamentares para aprovar a proposição nesta Casa.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado **JOSÉ NELTO**
(PODE/GO)



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Nelto
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD212660747800>



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 II
DOS PROCEDIMENTOS

.....

CAPÍTULO II
DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

VII - o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [*\(Inciso*](#)

acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

.....

FIM DO DOCUMENTO
