



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal **BETO PRETO**

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2023.
(Do Sr. Beto Preto)

Altera o Art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para facultar ao locatário a modalidade de garantia a oferecer em contratos de locação.

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, cabe ao locatário oferecer entre as seguintes modalidades de garantia:

I – fiança;

II – caução em dinheiro;

III – seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

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

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





JUSTIFICATIVA

A proposição em tela tem o objetivo de abrir o leque de possibilidades para o locatário oferecer ao locador uma garantia quando da celebração de contrato de locação. Ao definir o locatário como responsável pela opção de garantia, certamente, o número de clientes potenciais aumenta para a ocupação de imóveis, o que, em consequência, gera mais recursos para locadores e empresas imobiliárias, sem aumentar risco de inadimplência, tendo em vista a consolidação da garantia entre as opções apresentadas.

Há uma grande dificuldade para convencer alguém a ser fiador, por motivos evidentes: são muitos os requisitos exigidos pelas imobiliárias, em geral muito mais rigorosas do que a legislação vigente, ninguém gosta de ser fiador e não são tantos os locatários que conseguem convencer parente ou amigo a ser seu garantidor em operação tão sensível.

Quando é o locador que impõe a regra da garantia, como na atual legislação, o inquilino que não conta com fiador proprietário não tem chance de escolha, pois em geral as imobiliárias não aceitam caução em dinheiro ou forma diversa de garantia. Muitas imobiliárias pedem do fiador comprovação de até duas propriedades de imóveis na mesma cidade em que está localizado o imóvel a ser alugado. Então, para aqueles que mudam de cidade, por exemplo, essa é uma exigência inalcançável.

Desse modo, nada melhor do que ampliar as opções e amparar os interessados no negócio. Pode-se afirmar que não há perdedores com a alteração da lei, o equilíbrio e a segurança estão assegurados. Importante também apresentar dispositivo, como Projeto de Lei em tela, que restrinja o oferecimento de uma única opção, pois, de outro modo, poderia tornar sem efeito a previsão de facultar ao locatário a livre escolha entre as modalidades de garantia.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal **BETO PRETO**

Apresentação: 10/03/2023 23:17:05.977 - MESA

PL n.1068/2023

A título de ilustração, vale demonstrar o que tem acontecido com o denominado seguro fiança, que está em alta quando o assunto é locação de imóveis. Em 2022, o crescimento da modalidade em relação a 2021 foi superior a 20%, segundo dados da Superintendência de Seguros Privados (Susep), que credita à pandemia da Covid-19 como principal fator para esse crescimento.

Além da pandemia, é fácil observar outros motivos para que essa opção esteja em alta na hora de firmar um contrato de aluguel: a praticidade, isso porque o seguro fiança dispensa a necessidade de fiador, e o custo, por ser mais barato do que a caução, que, em geral, exige o depósito de três ou mais aluguéis adiantados. Pela agilidade e simplicidade esse tipo de negociação traz muitas vantagens tanto para os locadores quanto para os locatários.

Evidentemente, não cabe a essa proposição defender uma ou outra modalidade de garantia, mas esclarecer as evoluções do mercado e procurar formas de melhorar um segmento muito importante para toda a sociedade. Entendemos que o locatário, desde que cumpra com as exigências, especialmente de garantia, merece a chance de escolher como vai deixar o locador seguro e confiante.

Nesses termos, conclamamos os colegas Parlamentares a apoiarem esse significativo Projeto de Lei, que pode abrir novas e seguras perspectivas para o setor imobiliário, afinal todos os brasileiros merecem uma chance de melhorar sua qualidade de vida e a moradia digna é uma delas, ainda que baseada em um contrato de aluguel.

Sala das Sessões, de março de 2023.

Beto Preto
Deputado Federal (PSD/PR)

Câmara dos Deputados – anexo IV – 6º andar – gabinete 635
61 3215-5635 / 3215-3635 - dep.betopreto@camara.leg.br

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Beto Preto

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD232130039900>

