

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 3.889, DE 2004

Proíbe a concessão de fiança, por parte de pessoas físicas, nos contratos de locação, e dá outras providências.

Autor: Deputado ALMIR MOURA

Relator: Deputado FERNANDO CORUJA

I - RELATÓRIO

Pretende-se com esse projeto alterar a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, para: 1) proibir a exigência de fiança, 2) permitir o pagamento antecipado do aluguel, e 3) obrigar o locador a pagar os impostos, taxas e prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre a propriedade imóvel.

Justifica o projeto com os argumentos seguintes. A proibição de cobrança antecipada do aluguel garantido por fiança somente veio a dificultar a situação do locatário, devido a dificuldade de encontrar fiador. Porém, se o locatário consegue a fiança, quem fica em situação difícil é o fiador que pode responder com a penhora do imóvel destinado a moradia, mesmo que seja o único de sua propriedade. Por outro lado, o pagamento pelo locatário de tributos que incidam sobre a propriedade do imóvel é extremamente injusto, pois quem deve arcar com esse ônus é o proprietário.

Foi apensado a este o PL 4.296, de 2004, que suprime o inciso II da Lei 8.245, que possibilita a exigência de fiança em razão da exigência de que um fiador seja proprietário de imóvel, num país com grande déficit habitacional, o que torna o instituto muitas vezes inviável.

C182342A11
C182342A11

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Ambos os projetos sujeitam-se à Competência desta Comissão, tanto quanto ao mérito, quanto aos aspectos formais.

Nenhuma inconstitucionalidade ou injuridicidade macula nenhum deles. Competência, iniciativa, modalidade de proposição, estão de acordo com a Carta Magna. Os dispositivos dessas proposições estão em consonância com o ordenamento jurídico.

Pequeno reparo, no entanto, devem receber a técnica legislativa e a redação do projeto principal para ajustarem-se à Lei Complementar 95/1999. Quanto à redação, merece pequeno reparo a expressão "... e permite a cobrança antecipada de até 3 (três) de aluguel...." contida no art. 1.º. Considerando que este artigo deve conter, segundo a lei complementar, o objeto e o âmbito de aplicação da lei, propõe-se um substitutivo para adaptar à técnica legislativa e para corrigir a redação.

Quanto ao mérito, ambos os projetos são convenientes e oportunos, considerando os constrangimentos sociais causados pelo pedido de fiança. Esse pedido costuma causar constrangimento a quem pede e a quem é pedida a fiança. Diante da possibilidade de arcar com sérios aborrecimentos, como a de responder com o imóvel destinado à moradia por dívida alheia, evita-se conceder fiança. Considerando que a probabilidade de conseguir fiança é mínima, quem precisa, e é honesto, sente-se constrangido em pedir. Porém, havendo fiança, o fiador fica em situação difícil e pode vir a ter grande prejuízo, caso o devedor passe por dificuldade financeira ou tenha agido de má-fé. Por essa razão, um pedido de fiança pode ser o fim de uma amizade e fonte de graves conflitos.

Confirma a conveniência e a oportunidade desses projetos a existência de outros com o intuito de atenuar os efeitos dessa fiança, excluindo

a exceção da Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família, Lei 8.009, de 29 de março de 1990 (e.g. PL 9/1999, PL 1.622/1996, PL 4.923/2001, PL 1.458/2003) ou proibindo o oferecimento do único imóvel como garantia locatícia (PL 4.728/1998). Outros projetos possuem conteúdo idêntico, ou similar, ao que ora se delibera: PL 693/1999, PL 2.304/2000. Entretanto, não pode ser apensado ao mais antigo em razão de a primeira comissão de mérito ter se pronunciado. Essa vedação tem como fundamento o parágrafo único do art. 142 do Regimento Interno.

O projeto apenso, excluindo a possibilidade de fiança nas locações, pretende excluir uma garantia difícil de se apresentar caso seja protegido o fiador pessoa física. Nenhuma das propostas impede a concessão de garantias ao locador, apenas retira a que gera maior número de conflitos. Por outro lado, a proposição principal permite uma forma mais atraente de garantia que a caução em dinheiro, depositada em poupança oficial. Trata-se da possibilidade de cobrança antecipada de aluguéis, também limitada a três, mas que pode ser utilizada imediatamente pelo locador.

Embora a exigência de que o locatário pague os tributos e os prêmios de seguro complementar contra fogo não tenha a mesma importância do dispositivo anteriormente analisado (pois, de uma forma ou de outra, serão esses custos repassados ao locatário.), esse dispositivo conduz a uma simplificação do ordenamento e uma redução de ações regressivas. Isso porque, embora os contratos transfiram a obrigação do pagamento de tributos aos locatários, a legislação tributária mantém como devedor o proprietário, valendo a convenção somente entre os particulares.

Diante do exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e quanto ao mérito voto pela aprovação dos PLs 3.889/2004 e 4.296/2004 na forma do substitutivo que apresento.

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado FERNANDO CORUJA
Relator

C182342A11 *C182342A11*

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.889, DE 2004

Altera a lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Esta lei altera a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, alterando as forma de pagamento, as obrigações do locador e as modalidades de garantia.

Art. 2.º 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 de até 3 (três) meses de aluguel, quando não constar qualquer garantia no contrato. (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. 3.º. Revoga-se o inciso II do art. 37 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

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

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado FERNANDO CORUJA
Relator