

## **PROJETO DE LEI Nº     , DE 2010**

**(Do Sr. JOSÉ PAULO TÓFFANO )**

Extingue a fiança nas locações de imóveis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade extinguir a exigência de fiança como garantia de locações residenciais.

Art. 2º O art. 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, fica vedada a exigência de garantia em qualquer modalidade.” (NR)

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

### **JUSTIFICAÇÃO**

A exigência de garantia para a locação, nos moldes em que se encontram regulamentados os contratos de locação atualmente, constitui uma iniquidade contra a parte mais frágil dessa relação jurídica, a saber, o inquilino.

O art. 59 da Lei nº 8.245/91 prevê a concessão de liminar para desocupação do imóvel em quinze dias, mesmo sem oitiva da parte contrária, quando houver o descumprimento dos deveres contratuais por parte do locatário, entre os quais se inclui o pagamento do aluguel. Assim dispõe o § 1º desse artigo.

Além disto, nas ações de despejo movidas por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, podem ser cobrados, cumulativamente, os aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, o cálculo discriminado do valor do débito.

Nesse caso, os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontroversos.

Como se pode observar, há todo um arsenal a favor do locador, que dispõe de várias garantias e de um prazo exíguo para que o locatário desocupe o imóvel. A liminar de despejo pode ser concedida *inaudita altera pars*, sem que haja sequer o contraditório e a legítima defesa, o que, por si só, já pode ser questionável quanto a sua constitucionalidade.

O inquilino, que é a parte hipossuficiente dessa relação, fica em desvantagem, por não ter a seu favor a mesma quantidade de mecanismos de defesa contra o locador. Como se não bastasse isso, a Lei ainda exige do locatário a apresentação de garantias do contrato, aumentando-se mais ainda a distorção de tratamento entre as partes.

A Constituição, todavia, estabelece a função social da propriedade, no seu art. 5º, inciso XXIII, aspecto este que não vem sendo atendido pela Lei do Inquilinato, que tende mais para a função individual da propriedade do que para a social.

Assim, torna-se necessário estabelecer o equilíbrio entre as partes contratantes, a fim de que a função social da propriedade seja cumprida pela Lei do Inquilinato. Desse modo, a proposição que ora apresento

tem como objetivo extinguir as garantias exigidas na locação, a fim de que o inquilino possa ter maior facilidade de acesso à locação residencial.

Além disso, se, ao descumprir o contrato, poderá ser despejado sumariamente, não porque se constrangido a oferecer garantias, uma vez que o locador já está cercado de todas as garantias processuais necessárias ao exercício do seu direito de proprietário. Com essa solução, estaremos cumprindo a Constituição e contornando as atuais distorções existente na Lei do Inquilinato.

Sala das Sessões, em                      de                      de 2010.

Deputado JOSÉ PAULO TÓFFANO