

# PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2007

*Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a finalidade de extinguir a fiança como modalidade de garantia locatícia.*

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** Os arts. 12, 22, 37, 40 e 71 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 12.** .....

*Parágrafo único.* Nas hipóteses previstas neste artigo, a subrogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei. (NR)”

“**Art. 22.** .....

.....  
VII – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

..... (NR)”

“**Art. 37.** .....

.....  
II – (revogado)  
..... (NR)”

**“Art. 40.** O locador poderá exigir a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

- I – (revogado)
- II – (revogado)
- III – (revogado)
- IV – (revogado)
- V – (revogado)
- ..... (NR)”

**“Art. 71.** .....

- .....
- V – (revogado)
- VI – (revogado)
- ..... (NR)”

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

## **JUSTIFICAÇÃO**

A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) permite ao locador exigir garantias do locatário, como pactos acessórios à locação, que podem ser a caução (garantia real, mediante a entrega de dinheiro ou de outros bens móveis ou imóveis disponíveis, do locatário ou de terceiros), a fiança, o seguro de fiança locatícia (garantias fidejussórias) e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

No caso da fiança, alguém (fiador) se obriga perante o credor a pagar a dívida do devedor (afiançado), caso este não o faça.

Pois bem. Exceto nas raras hipóteses de fiança comercial ou bancária, em que há um ônus considerável para o locatário, trata-se de contrato que tem por natureza a gratuidade, de maneira que, inexistindo vantagem alguma para o fiador na prestação da fiança – muito pelo contrário, somente riscos –, é comum que o locatário se veja na penosa e constrangedora situação de não ter com quem contar para obter a exigida fiança, criando-se, assim, incontáveis embaraços para quem, não podendo adquirir um imóvel próprio, se utiliza da locação residencial para realizar o direito de moradia.

Desse modo, acreditamos que a fiança, nos contratos de locação residencial, deve deixar de existir, razão pela qual contamos com o apoio dos ilustres pares para o aperfeiçoamento e a aprovação da presente matéria.

Sala das Sessões,

Senador **PAULO DUQUE**