

PARECER Nº , DE 2011

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 29, de 2003, do Senador Paulo Paim, que *dá nova redação ao artigo 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*.

RELATOR: Senador **GIM ARGELLO**

I – RELATÓRIO

Submete-se ao crivo desta Comissão, em decisão terminativa, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 29, de 2003, do Senador Paulo Paim, que tem por objeto suprimir o inciso II do art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para extinguir a figura do fiador dos contratos de locação de imóveis urbanos, como modalidade de garantia de cumprimento oferecida pela Lei ao locador do imóvel.

Pela redação hoje vigente, assim dispõe a Lei do Inquilinato:

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

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

O **art. 2º** encerra a cláusula de vigência imediata do projeto, determinando, assim, que a Lei resultante da aprovação do projeto entre em vigor na data de sua publicação; ao passo que o **art. 3º** da proposição traz a

cláusula de revogação, para suprimir do ordenamento jurídico as normas contrárias à nova disposição.

Na justificação, enfatiza o ilustre proponente que a validade da alteração legislativa tem por fundamento *as sérias dificuldades que o pretendente à locação de um imóvel residencial encontra quando lhe é exigido um fiador proprietário. E quando o encontra, este, ao resolver assumir o ônus, o faz com receio e constrangimento. Daí a supressão da figura do fiador nas locações residenciais, mas permanecendo, como garantia, a caução ou o seguro-fiança, já previstos na legislação.*

Não foram apresentadas emendas ao projeto

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101, incisos I e II, alíneas *d* e *n*, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), cabe a esta Comissão opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos por despacho da Presidência ou consulta de qualquer comissão, bem como, no mérito, emitir parecer sobre matéria afeita ao direito civil e inquilinato. De resto, o PLS nº 29, de 2003, do Senador Paulo Paim, não apresenta vício de **regimentalidade**.

Os requisitos formais e materiais de **constitucionalidade**, por sua vez, são atendidos pelo projeto em análise, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal (CF), bem como por não ter sido deslustrada cláusula pétrea alguma. Ademais, a matéria se insere no âmbito das atribuições do Congresso Nacional, de conformidade com o *caput* do art. 48 da Carta Magna, não havendo reserva temática a respeito (CF, art. 61, § 1º). Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à constitucionalidade da medida proposta.

Quanto ao **mérito**, em que pese a boa intenção do proponente, parece-nos que a iniciativa resultará em prejuízo para as partes envolvidas no contrato de locação de imóveis urbanos, retirando-lhes uma das opções de garantia da avença, isto é, a fiança, justamente a menos onerosa financeiramente, que, em última análise, é posta como saudável garantia ao cumprimento do contrato pela Lei do Inquilinato, capaz muito bem de ser

posta de lado pelo mercado imobiliário, em face da existência de outras modalidades de garantia como a caução e a fiança bancária.

Entretanto, assiste razão ao proponente do PLS nº 29, de 2003, quando alega que a exigência de fiança por parte dos locadores tem levado a frequentes situações de constrangimento, não apenas por parte dos que demandam a fiança a terceiros, mas também dos que a fornecem. Não são raros os casos de perdas de patrimônio pessoal por fiadores que, solidários com amigos e parentes, são instados a honrar dívidas não satisfeitas pelos afiançados. Por outro lado, as relações de proximidade pessoal são muitas vezes prejudicadas pela negativa da concessão das fianças solicitadas, em face dos elevados riscos envolvidos.

Como, afinal, deixar de prestar fiança locatícia ao irmão, à irmã, à mãe, ao pai, ao tio ou ao primo que precisam do imóvel por não dispor de moradia própria? Ora, o mercado imobiliário não pode contar com a armadilha legal, em desfavor do fiador incauto. Antes, deveriam o locador ou o agente imobiliário alertar os fiadores para os efeitos legais da fiança, na hipótese de inadimplência do locatário afiançado. Não há notícia, porém, de que seja feito esse alerta.

Fica evidente para nós, porém, que há um erro de perspectiva ao contraporem-se locadores e locatários de imóveis urbanos. Esse erro tem sua gênese no próprio costume contratual de recorrer-se a pessoas físicas, como fiadores de imóveis, signatários de contratos de locação, não raro compelidos pela necessidade de algum parente, em prejuízo das garantias que deveriam ser oferecidas pelas instituições financeiras.

É em sua substância que o PLS nº 29, de 2003, enfrenta dura controvérsia, o que explica a frequência com que a matéria tem sido objeto de proposições semelhantes, submetidas à apreciação contínua do Congresso Nacional. Isso porque o mercado imobiliário precisa fluir regularmente, em subordinação à lei econômica da oferta e da procura, e a certeza do adimplemento da obrigação é o alicerce sobre o qual se fundamenta os contratos dessa natureza e motiva os novos empreendimentos imobiliários.

Assim, é preciso que o imóvel locado efetivamente provenha renda e frutos a partir da ocupação que dele se espera, do contrário terá havido enriquecimento sem causa do locatário, em detrimento do investimento do locador na aquisição do imóvel submetido à locação, que

ainda suporta os desgastes do prédio, a exigir contínuas obras de conservação que representam constantes gastos financeiros.

Porém, é necessário que se veja também a parte complementar desse mercado, que são os locatários de imóveis. Por extensão, veja-se também o fiador locatício, atual alicerce dos contratos imobiliários. Se o locatário não pagar o valor devido, pagá-lo-á o fiador, oferecendo-se ao locador, dessa maneira, uma segunda oportunidade de recebimento do que lhe é devido a título de aluguel.

À guisa de fecho, é preciso ter em mente que não é possível extinguir pura e simplesmente a fiança dos contratos de locação de imóveis urbanos, sob pena de levar o mercado imobiliário ao colapso, apesar das agruras enfrentadas pelos fiadores, que aderiram espontaneamente aos contratos locatícios em benefício de terceiros.

III – VOTO

Diante de todo o exposto, manifestamo-nos pela **REJEIÇÃO** do PLS nº 29, de 2003.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator