



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 329, DE 2004

**Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Lei do Inquilinato –, para extinguir a fiança locatícia.**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os arts. 12, 22 e 42 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 12.....

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta Lei ou o cumprimento do disposto no art. 42.

..... (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. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento de:

I – um mês de aluguel antecipado; ou

II – aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo. (NR)”

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

Art. 3º Revogam-se os arts. 37, inciso II; 40; 71, incisos V e VI; e 82 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

### Justificação

Com esta proposição, pretende-se alterar a Lei do Inquilinato com vistas à extinção do instituto da fiança locatícia, que vem gerando muitos transtornos para o fiador, o locador e o locatário.

O fiador, em caso de inadimplência, arca com a responsabilidade de pagamento por outrem. O locador, mesmo com a garantia da fiança, nem sempre recebe o aluguel. O locatário, no mais das vezes, sente-se constrangido ao solicitar a alguém que o afiance, e a pessoa solicitada a dar essa garantia pode sentir-se pouco à vontade para negar a fiança. Muitas vezes, inclusive em caso de transferência de município, é difícil, mesmo para uma pessoa idônea, conseguir que terceiros lhe afiancem onde não é conhecida.

A alteração do art. 22, inciso VII, bem como a revogação dos arts. 37, inciso II, 40, 71, incisos V e VI, visam tão-somente adequar a redação desses dispositivos legais à proposta de extinção da figura do fiador. No art. 42, que trata da locação sem a garantia da caução ou do seguro de fiança locatícia, foi introduzida a exigência de pagamento de um mês antecipado. Estendemos essa regra contida no art. 42 à situação aventada no art. 12.

É de realçar que o art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, excetua o fiador da proteção desse diploma legal, sempre em razão de obrigação decorrente de fiança locatícia. Assim, tal responsabilidade representa um sério risco mesmo

para a pessoa de boa-fé que, muitas vezes, ao tentar ajudar um parente ou amigo, fica comprometida por um deslize ou problema do outro e, em caso de não conseguir pagar o aluguel do imóvel sob fiança, pode vir até a perder o seu bem. Quando o cidadão comum é fiador de um contrato de locação, ele abdica desavizadamente da proteção legal da referida Lei nº 8.245, de 1991. O presente projeto de lei revoga esse dispositivo legal que incluiu o inciso VII ao art. 3º da mencionada Lei nº 8.009, de 1990.

Ante o exposto, a fim de evitar constrangimentos e transtornos e porque, de fato, nem sempre a fiança assegura o pagamento, apresentamos este projeto de lei, para o qual conclamamos os ilustres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, 11 de novembro de 2004.  
– Senador Alberto Silva.

### LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

#### **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.**

O Presidente Da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

.....  
Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o com cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.  
.....

### SEÇÃO IV

#### **Dos Deveres do Locador e do Locatário**

Art. 22. O locador é obrigado a:

I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V – fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua

entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI – fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

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

VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX – exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X – pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.  
.....

### SEÇÃO VII

#### **Das Garantias Locatícias**

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.

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

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

- I – morte do fiador;
- II – ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;
- III – alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;
- IV – exoneração do fiador;
- V – prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;
- VI – desaparecimento dos bens móveis;
- VII – desapropriação ou alienação do imóvel.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

.....  
Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no Art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

- I – prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;
- II – prova do exato cumprimento do contrato em curso;
- III – prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;
- IV – indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V – indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;

VI – prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII – prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

.....  
Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

“Art. 3º.....

.....  
VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

.....  
(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania – decisão terminativa.)

Publicado no **Diário do Senado Federal** de 12 - 11 - 2004