

PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2017

Altera o art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para impor ao locador o dever de informar trimestralmente o fiador sobre a situação de adimplência de aluguéis e acessórios da locação.

SF/17569.04630-24

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso XI:

“**Art. 22.**

.....
XI - informar trimestralmente o fiador sobre a situação de adimplência dos aluguéis e acessórios da locação, sob pena de extinção da garantia.

.....” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Não é por simples acaso que a fiança é a espécie de garantia mais utilizada nos contratos de locação de imóveis. Entre as demais modalidades autorizadas pelo art. 37 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) – quais sejam a caução, o seguro de fiança locatícia e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento –, ela sobressai, já que, em regra, é fácil e rapidamente formalizada, pode incluir a cobertura de outras despesas, como eventuais danos ao imóvel e o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), não há burocracia para sua consolidação, tampouco

limites para a quantidade de aluguéis garantida, e é desnecessário haver sobre ela um controle extenso durante a vigência do contrato.

Assim, torna-se fácil entender por que os locadores, diante da prerrogativa de exigência de garantia que lhes é assegurada pelo mencionado dispositivo de lei, em cerca de metade dos contratos de locação celebrados no País, optam por eleger a fiança como expediente a assegurar o correspondente adimplemento.

No entanto, se a possibilidade de utilização da fiança acorre precipuamente ao locador, tornando mais certo, em seu benefício, o cumprimento do contrato, a possibilidade de que ele se valha dessa garantia submete, em contrapartida, o fiador a uma permanente situação de desconforto, sobretudo quando este, em conformidade com o art. 828, inciso I, do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), renuncia ao benefício de ordem (isto é, ao seu direito de exigir que o credor acione primeiramente o devedor principal), o que não raro é feito mediante aquela que é praticamente uma cláusula de estilo, nos contratos de caráter adesivo dos quais se utilizam os senhorios ou as imobiliárias que os representam.

Impende lembrar que, quando ocorre tal renúncia, o fiador torna-se devedor solidário, em cujo patrimônio, portanto, o locador fica autorizado a, desde logo, buscar diretamente a quitação da dívida, independentemente de cobrança prévia ao inquilino.

Mas, mesmo que o fiador assuma a condição de devedor apenas subsidiário (Código Civil, art. 827), permanece a pairar sobre ele outra ameaça, e não menos inquietante: por força do art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990 (que *dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família*), ele pode ter de responder à dívida decorrente de contrato de locação com o bem que constitui sua própria residência, ainda que se trate do único imóvel a figurar em seu patrimônio.

Diante disso, torna-se simples depreender por que entendemos ser de suma importância velar pela tranquilidade do fiador, deixando-o ciente do modo como vêm sendo pagas as prestações do contrato de locação em que ele funciona como garantidor, até porque tais informações podem gerar repercussão no grau da confiança que ele deposita na pessoa do inquilino afiançado e que serviu de fundamento mesmo para a concessão da garantia. Note-se, por sinal, que tal confiança está expressa na própria etimologia do termo que dá nome ao instituto.

SF/17569.04630-24

Dispondo de tais informações, o fiador terá subsídios suficientes para posicionar-se acerca do papel que exerce no contrato locatício, seja mantendo-se inerte e sereno, seja optando por exonerar-se da obrigação, nas oportunidades em que a lei o autoriza a tanto, como quando o inquilino afiançado falece ou se divorcia (Lei do Inquilinato, arts. 11 e 12), ou quando o contrato é prorrogado por prazo indeterminado (art. 40, inciso X).

Sala das Sessões,

Senador GLADSON CAMELI

SF/17569.04630-24