



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI Nº 30, DE 2020

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para dispor sobre a notificação do fiador para fins do exercício da opção de exoneração na hipótese de sub-rogação prevista no caput do art. 12.

**AUTORIA:** Senador Fernando Bezerra Coelho (MDB/PE)



[Página da matéria](#)



## PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2019

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para dispor sobre a notificação do fiador para fins do exercício da opção de exoneração na hipótese de sub-rogação prevista no *caput* do art. 12.



SF/19316.26363-14

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 12 .....

.....

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo locador ou pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

§ 3º Sendo comunicado o fiador tanto pelo locador quanto pelo sub-rogado, contar-se da primeira comunicação recebida o prazo para o exercício da exoneração” (NR)

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



## JUSTIFICAÇÃO

A atual redação do art. 12, § 2º, da chamada Lei do Inquilinato foi incorporada ao referido diploma normativo pela Lei nº 12.112, de 2009, que desdobrou o antigo parágrafo único em dois parágrafos.

Prescreve a atual redação do § 2º que incumbe ao sub-rogado remanescente no contrato originalmente firmado por cônjuges ou companheiros – que encerraram o relacionamento por separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável – o dever de comunicar a ocorrência do fato ao fiador, a fim de que ele possa optar ou não por exonerar-se da fiança antes concedida.

A prática, porém, é que na maioria das vezes, o sub-rogado não cumpre com o dever previsto no § 1º, o que ocasiona insegurança jurídica para o credor da relação.

1. exoneração do fiador: considerando que o contrato acessório de fiança é arrimado na confiança existente entre o fiador e o afiançado, a nova redação deste artigo passou a permitir que, na hipótese de rompimento da relação do casal locatício, o fiador se exonere das suas responsabilidades. Para tanto, deve notificar o locador de sua intenção no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado. Na prática, é comum o inquilino não atender ao determinado no § 1º; nesse caso, o prazo para o fiador se exonerar do contrato de fiança correrá da data em que tiver efetivo conhecimento da separação do casal. (ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. *Prática de locação*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2014, p. 09-10)





Como se sabe, a garantia do contrato se presta ao locador e não ao locatário, não podendo aquele ser prejudicado em razão da inércia do sub-rogado. Ocorre, porém, muitas vezes esse prejuízo é consubstanciado com a aquiescência do Poder Judiciário, como se demonstra no seguinte precedente:

APELAÇÃO CÍVEL - SUB-ROGAÇÃO -  
COMPANHEIRO QUE PERMANECEU NO IMÓVEL -  
CESSAR OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA (FIANÇA) -  
CONTRATO ORIGINÁRIO - RECURSO IMPROVIDO.

1 - Comunicado formalmente acerca da sub-rogação, ao locador, assistia o direito de, no trintídio subsequente, se reputasse conveniente, a exigir a substituição das garantias locatícias. Não o fazendo, presume-se que aceitou o novo contrato, sem a primitiva garantia, eis que esta não admite interpretação extensivamente.

2 - Assim, se o contrato principal foi extinto em relação ao locatário original, estou em que se deve exigir o mesmo em relação à fiança, que é um simples acessório do principal.

3 - Portanto, na presente situação, considerando que o locatário original foi exonerado do encargo a partir da data que notificou o locador da sub-rogação (17/03/2010), tenho que a responsabilidade dos fiadores pelos encargos locatícios também não pode ultrapassar tal data.

4 - O fiador não deve ser obrigado a permanecer como garante do contrato de locação quando alterados os termos do contrato a que se aderiu como garantidor.

5 - Isto posto, mesmo que não haja comprovante de entrega da notificação enviada, diante da ciência inequívoca do locador da separação do casal, através da notificação (e-





SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Fernando Bezerra Coelho

mail) enviada pelo locatário em 17/03/2010, a obrigação do fiador, ora apelado, deve subsistir até esta data.

6 – Recurso conhecido e ao qual se nega provimento.

(TJ-ES - APL: 00267490320118080024, Relator: Ronaldo Gonçalves de Sousa, Data de Julgamento: 13/05/2014, Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: 30/05/2014)

Ora, legitimar a inércia sub-rogado em desfavor do locador – o que inclusive pode ocorrer de má-fé que conte com a anuência do fiador – vai de encontro com o próprio sistema de incentivos e de proteção das relações pertinentes ao contrato de locação.

Assim sendo, tendo em vista que é interesse do locador manter a higidez das suas garantias contratuais, deve-se conceder a ele, tanto quanto ao sub-rogado, o direito de comunicar ao fiador a ocorrência da sub-rogação legal ocorrida no contrato de locação.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos nobres pares com vistas à aprovação desta proposição, que tem o intuito de resguardar a coerência do sistema de incentivos que regula a formalização e a continuidade dos contratos de locação.

Sala das Sessões,

Senador FERNANDO BEZERRA COELHO



# LEGISLAÇÃO CITADA

- Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991 - Lei do Inquilinato (1991); Lei de Locações; Lei de Locações dos Imóveis Urbanos; Lei das Locações; Lei das Locações dos Imóveis Urbanos - 8245/91  
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1991;8245>
- Lei nº 12.112, de 9 de Dezembro de 2009 - LEI-12112-2009-12-09 , LEI DO INQUILINATO - 12112/09  
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2009;12112>