

PARECER Nº , DE 2015

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 284, de 2007, do Senador Valdir Raupp, que altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para obrigar o locador a comunicar, aos fiadores do inquilino, a inadimplência deste, bem como limitar, nos contratos de locação, o prazo da fiança, quando este não tenha sido expressamente ajustado.

RELATOR: Senador **BENEDITO DE LIRA**

I – RELATÓRIO

Submete-se, nesta oportunidade, ao crivo desta Comissão, em decisão terminativa, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 284, de 2007, do Senador VALDIR RAUPP, que pretende acrescentar o inciso XI ao art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para atribuir ao locador o dever de levar ao conhecimento dos fiadores qualquer violação dos encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o décimo dia útil do mês seguinte, por meio de carta registrada; além disso, pretende alterar o art. 39 da Lei do Inquilinato para estipular que, exceto no caso da fiança, qualquer das garantias da locação se estenda até a efetiva devolução do imóvel, salvo disposição contratual em contrário.

Não foram apresentadas emendas ao projeto.

II – ANÁLISE

O projeto em análise não apresenta vício de regimentalidade. Nos termos do art. 101, incisos I e II, alínea *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 inquilinato.

Os requisitos formais e materiais de constitucionalidade, por sua vez, foram atendidos pelo projeto, 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 (art. 61, § 1º, da CF). Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à constitucionalidade das medidas propostas pelo projeto em análise.

Quanto ao mérito do projeto, devemos pôr em destaque que, devido aos frequentes casos de inadimplência no pagamento de aluguéis e encargos, a exoneração de fiança, nos contratos de locação de imóveis urbanos, vem sendo objeto de preocupação cada vez maior da doutrina nacional e da jurisprudência de nossos tribunais.

Em regra, o prazo da fiança estipulada nos contratos de locação de imóveis urbanos decorre da norma prevista no art. 39 da Lei do Inquilinato, alterada pela Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009, nos seguintes termos:

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

Assim, em princípio, a fiança deveria manter o fiador atrelado ao contrato de locação, caso o inquilino, após o vencimento do ajuste, continuasse a residir no imóvel alugado, por mais de trinta dias, sem oposição do locador (neste caso, o § 1º do art. 46 da Lei do Inquilinato presume que

houve a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado,³ mantidas as demais cláusulas e condições inicialmente fixadas).

A Lei do Inquilinato, contudo, prevê também a possibilidade de ajuste da fiança por prazo certo. Note-se que o art. 39 da Lei do Inquilinato estabelece que as garantias da locação estendem-se até a efetiva devolução das chaves, salvo disposição contratual em contrário. Dessa forma, se, no contrato de locação, for ajustada fiança por prazo certo, ficará valendo tal ajuste.

Em consonância com o art. 39, dispõe o art. 40, inciso V, da Lei do Inquilinato, que ao locador é permitido exigir novo fiador do inquilino, caso haja prorrogação da locação por prazo indeterminado e a fiança tenha sido inicialmente ajustada por prazo certo.

Conclui-se, enfim, que a lei é clara e apresenta interpretação unívoca no que se refere à cessação da responsabilidade do fiador, a saber: será no vencimento do prazo originalmente estipulado para o contrato de locação, caso tenha sido esse o ajuste; ou será no instante da entrega das chaves às mãos do locador, caso assim se tenha convencionado ou, simplesmente, caso o contrato seja omissivo sobre o assunto.

E, de fato, até 2 de outubro de 1998 – data de publicação da Súmula nº 214 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) –, os nossos tribunais entendiam, de forma pacífica, por força dos arts. 39 e 40, inciso V, da Lei do Inquilinato, que a responsabilidade dos fiadores se estendia até a efetiva devolução do imóvel locado, com a entrega das chaves às mãos do locador. O inquilino que continuasse a residir no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do locador, apesar do vencimento do contrato de locação, tinha direito, até então, à prorrogação do aluguel por tempo indeterminado, mantendo as modalidades de garantia da locação, em especial, a fiança.

A Súmula nº 214 do STJ adveio com o seguinte teor:

O fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

Por conseguinte, a partir da edição da Súmula nº 214, o STJ vinha limitando o alcance da garantia graciosa, determinando que o fiador não era mais responsável pelos aluguéis e demais encargos da locação, vencidos após a prorrogação do contrato, sem a sua anuência, até o advento da citada Lei nº 12.112, de 2009.

Com efeito, dar continuidade à fiança ou ampliar a extensão dela, sem expressa declaração de vontade do fiador, é ofender a interpretação restritiva, exigida pela Lei, que as garantias graciosas devem ter (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, art. 819).

Convém mencionar, por oportuno, que o Superior Tribunal de Justiça julgou, recentemente, o Agravo Regimental no Agravo de Instrumento em Recurso Especial nº 84.782/SP, cujo julgamento foi publicado no Diário de Justiça eletrônico de 17/10/2013, no qual ficou decidido que “Estabelecida transação entre locador e locatário sobre a dívida em anterior ação de despejo, sem a participação do fiador, legítima a extinção da fiança, nos termos do art. 1.503, I, do Código Civil de 1916, ou do art. 838, I, do Código Civil de 2002, de acordo com a jurisprudência desta Corte, sedimentada no enunciado nº 214 da Súmula”.

De todo modo, a alteração promovida pela Lei nº 12.112, de 2009, no art. 39 da Lei do Inquilinato bastou para harmonizar a legislação com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, mais uma vez consagrado – repise-se – no conteúdo normativo previsto na Súmula nº 214.

Outrossim, a sistemática atual da Lei do Inquilinato dispensa a comunicação da mora ao fiador. Por isso mesmo, é comum que os fiadores somente saibam da existência da dívida, decorrente do inadimplemento da obrigação, ao serem citados pela Justiça para pagar o débito, após a propositura da ação de execução da dívida locatícia pelo locador.

Independentemente da condição que o fiador ostente – idôneo ou não –, este deveria ser informado a respeito do inadimplemento contratual do inquilino afiançado em tempo hábil para evitar que a dívida se avolume consideravelmente, o que poderia ser feito por meio de carta registrada.

É com base nesses argumentos que concordamos com a inserção de um inciso XI ao art. 22 da Lei do Inquilinato: a comunicação da inadimplência ao fiador permitirá que ele pague os débitos atrasados do inquilino, antes do incremento da dívida pelos encargos decorrentes do inadimplemento (multa, juros moratórios, correção monetária, *etc.*), evitando, também, a inclusão do seu nome no serviço de proteção ao crédito e a ação de execução na Justiça Comum ou Especial.

No nosso entender, o PLS nº 284, de 2007, deve ser aproveitado, com alterações somente em relação ao acréscimo do inciso XI ao art. 22 da Lei do Inquilinato, embora seja preciso rejeitar, por prejudicialidade, a alteração proposta para o art. 39 da mesma lei. Isso porque, a expressão contida no início do art. 39 da Lei do Inquilinato (salvo disposição contratual em contrário) já alcança a fiança, o que torna desnecessário que se altere a redação do dispositivo para excetuar a fiança das garantias locatícias.

À guisa de fecho, no que se refere à Emenda nº 1 ao PLS nº 289, de 2007, a sugestão do ilustre Senador Pedro Simon não merece acolhimento, pois trata de matéria estranha a este projeto de lei. Realmente, ao passo que no PLS nº 289, de 2007, se busca reequilibrar a relação locatícia entre lojistas e empreendedores de shopping centers, o PLS nº 284, de 2007, trata da vedação de cobrança anual de mais que doze prestações de aluguel nos contratos de locação, sem mencionar o aluguel de lojas em shopping centers.

III – VOTO

Diante de todo o exposto, manifestamo-nos pela aprovação do Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 284, de 2007, com as seguintes emendas:

EMENDA Nº – CCJ

A ementa do Projeto de Lei do Senado nº 284, de 2007, passa a ter a seguinte redação:

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para obrigar o locador a comunicar aos fiadores a inadimplência do inquilino.

EMENDA Nº – CCJ

Fica excluído o art. 2º do Projeto de Lei do Senado nº 284, de 2007.

EMENDA Nº – CCJ

Renumere-se o art. 3º do Projeto de Lei do Senado nº 284, de 2007, como art. 2º.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator



SF/15994.85388-71