

Minuta

PROJETO DE LEI DO SENADO N° , 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 afiançem 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 sob fiança, pode vir até a perder o seu bem. Quando o cidadão comum é fiador de um contrato de locação, ele abdica desavisadamente da proteção legal da impenhorabilidade do bem de família, se desconhecer o teor do art. 82 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,

Senador ALBERTO SILVA