



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 284, DE 2007

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.

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 inciso XI:

“**Art. 22.**

XI – levar ao conhecimento dos fiadores o surgimento de 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.

.....(NR)”

Art. 2º O art. 39 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 39.** Exceto a fiança, que se limita ao período originalmente contratado, as garantias da locação se estendem até a efetiva devolução do imóvel, salvo disposição contratual em contrário. (NR)”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Esta proposição visa alterar 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* (Lei do Inquilinato), para incentivar o crescimento do setor imobiliário no País.

Devido aos freqüentes casos de inadimplência no pagamento de aluguéis e encargos, a cláusula de fiança nos contratos de locação de imóveis urbanos vem sendo objeto de preocupação cada vez maior da doutrina e da jurisprudência de nossos tribunais.

Em regra, o prazo da fiança estipulada em tais contratos decorre da norma prevista no art. 39 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, segundo o qual a fiança deve manter o fiador atrelado ao contrato de locação, caso o inquilino, após o vencimento do ajuste, continue 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, mantidas as demais cláusulas e condições inicialmente fixadas).

A Lei do Inquilinato prevê também a possibilidade de ajuste da fiança por prazo certo. Note-se que o art. 39 da lei estabelece que as garantias da locação se estendem até a 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: 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 tribunais entendiam, de forma pacífica, por força dos arts. 39 e 40, 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, desde a edição da súmula, o STJ tem limitado o alcance da garantia graciosa, determinando que o fiador não é mais responsável pelos aluguéis e demais encargos da locação, vencidos após a prorrogação do contrato, sem a sua anuência.

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).

Uma alteração simples no art. 39 da Lei do Inquilinato bastará para harmonizar a legislação com o entendimento do STJ.

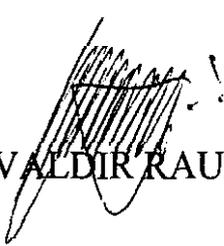
Outrossim, a sistemática atual da Lei do Inquilinato dispensa do fiador a comunicação da mora do inquilino. É comum que os fiadores somente saibam da existência da dívida, decorrente do inadimplemento da obrigação, ao serem citados pela Justiça, para pagar o débito, em 24 horas, isto é, após a propositura da ação de execução pelo locador.

Independentemente da condição que o fiador ostente – idôneo ou não –, este deveria ser informado a respeito do inadimplemento contratual do inquilino afiançado, o que poderia ser feito por meio de carta registrada.

Daí a inserção de um inciso XI no 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 a inclusão do seu nome no serviço de proteção ao crédito e a ação de execução na Justiça.

Pelas razões expendidas, cremos poder contar com amplo apoio dos ilustres Pares para a aprovação deste projeto de lei, com o que estaremos balizando, no País, de modo mais equânime, as relações jurídicas entre locadores e inquilinos de imóveis urbanos.

Sala das Sessões, 29 de maio de 2007.


Senador VALDIR RAUPP

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.

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 - exhibir 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.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

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

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

CAPÍTULO II

Das Disposições Especiais

SEÇÃO I

Da locação residencial

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.

Institui o Código Civil.

Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.

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

Publicado no *Diário do Senado Federal*, de 30/5/2007.