



SENADO FEDERAL

GABINETE DO SENADOR DÁRIO BERGER

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2016

Altera o art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para facultar ao locatário de imóvel urbano a escolha da garantia locatícia.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 37.** Caso o locador exija garantia para o contrato de locação, o locatário terá a faculdade de optar por uma dentre as seguintes modalidades:

.....” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

À época da edição da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, certo acréscimo então feito à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) pareceu especialmente alvissareiro para o mercado de locação de imóveis urbanos: a inclusão de um inciso IV a seu art. 37 inaugurava a possibilidade de utilização de uma nova modalidade de garantia locatícia, a saber, a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Passados mais de dez anos, contudo, resta evidente que os locadores – a quem, afinal, o texto vigente da lei atribui a faculdade de optar



SF/16053.74250-43

pelas espécies possíveis de garantia – permanecem dando preferência à fiança (conquanto, reconheça-se, venham admitindo, mais e mais, o seguro fiança).

Não é a esmo: a fiança pode ser tida como o modo de garantia que mais favorece o locador, porque, em regra, não é preciso fazer nenhum tipo de controle ao longo da vigência do contrato, não há burocracia, é de celebração rápida, não existe limite para a quantidade de aluguéis garantida e o contrato pode incluir a cobertura de outras despesas, como o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) e danos ao imóvel.

Além disso, os senhorios, ou as imobiliárias que representam seus interesses, costumam tornar sua própria situação ainda mais cômoda, ao impor requisitos outros não previstos em lei em relação aos atributos com que deve ser contemplado o fiador, a exemplo de residência na cidade onde será celebrado o contrato locatício e – como se não bastasse – propriedade quitada de pelo menos um ou, até mesmo, dois bens imóveis na dita localidade.

Tais demandas são feitas, evidentemente, em detrimento dos interesses do aspirante a inquilino, que, não raro, é um forasteiro, um recém-chegado àquela cidade, em mudança por motivos profissionais ou outras contingências. Em semelhante condição, não lhe é dado conhecer ali ninguém que possa funcionar como seu fiador. Não obstante, com uma desconcertante frequência, vê-se impotente diante da exigência tirânica da fiança e é, assim, impedido de exercer com a devida brevidade o direito à moradia, a todos outorgado pelo art. 6º da própria Carta Magna. Quem não possui, em sua família ou círculo de amigos, alguém que se tenha deparado com essa constrangedora circunstância?

Vimos, então, com este projeto de lei, propor a transferência da faculdade de escolha de tal garantia do locador – a quem, afinal, o ordenamento jurídico já autoriza exigir uma garantia para o contrato, o que, por si só, representa uma substancial prerrogativa – para o locatário – que é decerto mais frágil nessa espécie de avença, pois, no mais das vezes, por encontrar-se em situação de premência, é levado a aderir, sem maiores indagações, ao teor de cláusulas contratuais padronizadas e formuladas por sua contraparte.

Diante desses veementes motivos, esperamos granjear o apoio dos nobres Parlamentares para a aprovação desta proposição.



Sala das Sessões,

Senador DÁRIO BERGER



SF/16053.74250-43