CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.412, DE 2014

(Do Sr. Jean Wyllys)

Altera disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-693/1999.

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL
Art. 137, caput - RICD

C0048917E

O Congresso Nacional decreta:

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

"Art. 37. No contrato de locação, o locatário poderá optar entre as seguintes modalidades de garantia:

I – fiança;

II – caução em dinheiro;

III – seguro de fiança locatícia.

§ 1º É vedada, sob pena de nulidade, a adoção de mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação."

Art. 2º. O artigo 38 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 38. A caução em dinheiro e o seguro de fiança locatícia devem obedecer ao seguinte:

§ 1º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o valor equivalente a três meses de aluguel, deve ser depositada em caderneta de poupança autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 2º Para os contratos celebrados com garantia sob a modalidade de seguro de fiança locatícia, caberá ao locatário escolher o corretor de seguros, devidamente registrado na Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, não podendo o locador ou o agente imobiliário compelir o locatário a escolher determinado corretor ou companhia de seguros ou interferir nessa escolha.

§ 3º O prêmio anual do seguro de fiança locatícia não poderá exceder o valor equivalente a um mês de aluguel, acrescido dos encargos a ele referentes."

Art. 3º. O caput do artigo 40 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

> "Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, respeitadas as disposições dos artigos 37 e 38, nos seguintes casos:"

Art. 4º. O artigo 43 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

> "Artigo 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:
>
> I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;
>
> II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação, ou condicionar a aceitação de alguma das modalidades previstas a requisitos distintos dos estabelecidos na presente lei;
>
> III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.
>
> IV - exigir, por motivo de locação ou sublocação sob a modalidade de seguro de fiança locatícia, a escolha de uma determinada companhia asseguradora ou de um determinado corretor de seguros."

Art. 5º. Revogam-se os incisos VI, VIII, IX do art. 40 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e demais disposições em contrário.

Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Segundo um estudo do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada — IPEA, entre 2007 e 2012, pelo menos meio milhão de famílias (537.148) com renda de até três salários mínimos e que moram nos centros urbanos passaram a comprometer mais de 30% de seu orçamento com a locação de moradia e,

desconsiderando a inflação e o aumento da renda do brasileiro, de 2002 a 2012, o valor dos aluguéis aumentou 50%.

Mas o aumento dos aluguéis não é a única dificuldade que enfrentam as pessoas que não têm casa própria e precisam alugar. As dificuldades para conseguir um fiador que cumpra com todos os requisitos exigidos pelas imobiliárias (que vão muito além daqueles exigidos pela lei) e a não aceitação da modalidade de caução em dinheiro por parte de muitas imobiliárias levam muitas pessoas a ter que "optar" pela contratação do seguro de fiança locatícia, modalidade de garantia em que uma instituição financeira assume o papel de fiador, recebendo para isso um prêmio anual em dinheiro que não é recuperado pelo locatário no final do contrato, mesmo que ele jamais tenha se atrasado no pagamento do aluguel ou em quaisquer outras obrigações contratuais. Segundo dados do Sindicato da Habitação de São Paulo, de fevereiro de 2014, 20% dos contratos de aluguel celebrados nessa cidade usaram a modalidade de seguro de fiança locatícia.

A introdução dessa forma de garantia na lei teve por objetivo "libertar" os inquilinos da necessidade de pedir a algum amigo ou familiar que seja seu fiador, devido às dificuldades e constrangimentos que isso produz. De fato, existiram já nessa casa vários projetos de lei propondo, diretamente, a eliminação da figura do fiador e a limitação das alternativas a, apenas, caução em dinheiro ou seguro de fiança locatícia. Contudo, o que tem acontecido na prática dista muito dos objetivos que as diversas reformas e proposições supostamente almejavam.

De acordo com uma reportagem da Folha de São Paulo de 20 de agosto de 2013, uma única companhia, a Porto Seguro, tem 94% do mercado do seguro de fiança locatícia no país. Esse mercado hegemônico tem permitido a essa companhia estabelecer as regras do mercado e receber lucros extraordinários. Segundo a citada reportagem, de maio de 2012 a maio de 2013, a empresa teve uma receita de 283 milhões com a venda desse tipo de garantia, somando apenas 73 milhões em desembolsos por inadimplência dos inquilinos, o que representa uma inadimplência de 26%, bem inferior à média de 48% de inadimplência registrada pela mesma companhia nas outras modalidades de seguro — e sendo que a

sinistralidade média de outras companhias que não têm participação significativa no mercado de fianças locatícias oscila entre 59 e 67%.

De acordo com a reportagem — e trata-se de um dado facilmente comprovável por qualquer pessoa que tenha alugado um imóvel nos últimos anos —, o monopólio da Porto Seguro é facilitado pelo fato de que a maioria das imobiliárias não permite a escolha de outras companhias (que, em outros tipos de seguros, é livre), obrigando o locatário a contratar seus serviços, inclusive, através do corretor indicado por elas. Este último ponto é absurdamente abusivo, já que muitas vezes o locatário já tem um corretor de seguro de confiança e já negociou o valor e as condições do seguro com ele, mas a imobiliária lhe exige, como condição para assinar o contrato, que ele "demita" o corretor e assine um termo pelo qual transfere a apólice já aprovada a outro corretor, indicado pela imobiliária, para que este receba a comissão. Esse absurdo é hoje uma prática habitual no mercado imobiliário.

O cidadão que precisa alugar um imóvel e não conta com fiador proprietário (fiança convencional) não tem possibilidade de escolha: em diferentes cidades, a imensa maioria das imobiliárias não aceita caução em dinheiro ou qualquer outra modalidade de garantia e, mesmo se locatário oferecer um fiador proprietário, muitas imobiliárias colocam condições de difícil cumprimento, como por exemplo, que o fiador possua duas propriedades na mesma cidade em que está localizado o imóvel a ser alugado, não admitindo fiadores com propriedades em outras cidades, mesmo que cumpram com todos os requisitos da lei. Outras alternativas, como os títulos de capitalização, têm condições quase impossíveis para quem precisa alugar um imóvel para moradia: exigem o depósito de até 10 dez meses de aluguel, o que torna inviável o negócio. Feita a "escolha" compulsória da modalidade seguro de fiança locatícia, a imobiliária indica o corretor e este informa o preço do prêmio anual do seguro, que supera em muito qualquer cálculo racional, chegando a equivaler na atualidade a 2,5 ou até 3 (três) aluguéis por ano, valor inclusive superior ao calculado pela Folha de São Paulo em 2013. O lucro da companhia está garantido, porque mesmo no caso de inadimplência, ela pode

processar o inquilino para reaver o dinheiro — o que não ocorre em outros tipos de seguro, como o seguro de vida ou os seguros para o carro — e o inquilino, mesmo que se mantenha adimplente, jamais recuperará o dinheiro investido.

A redação atual da lei 8.245/91, que estabelece diversas modalidades alternativas de garantia, não passa de uma *intentio legis* sem efeitos práticos e efetivos. O que ocorre, na prática, é que o mercado de locações imobiliárias vai em direção ao monopólio de uma única modalidade, controlada por uma única empresa, prejudicando todos aqueles que, não tendo casa própria nem acesso ao crédito para comprar uma, precisam alugar um imóvel.

É preciso, portanto, estabelecer novas regras que protejam o cidadão dos abusos do mercado.

O presente projeto prevê que o locatário possa escolher entre as três modalidades de garantia que são efetivamente utilizadas na prática, quais sejam, fiança, caução em dinheiro ou seguro de fiança locatícia. Busca-se evitar, portanto, que as imobiliárias detenham o poder de escolher o tipo de garantia de acordo com seus próprios interesses. Essa prática, na maioria das vezes, ultrapassa a autonomia de vontade das partes contratantes.

A presente alteração ainda retira da Lei 8245/1991 a modalidade denominada de cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, por tratar-se de modalidade que efetivamente não é utilizada devido ao valor das cotas do fundo estar sujeito à oscilação decorrente da variação do valor de mercado dos ativos que compõem o patrimônio do fundo, revelando-se, assim, uma aplicação financeira de risco.

No caso do seguro de fiança locatícia, o projeto estabelece duas regras que têm por objetivo eliminar as distorções impostas ao mercado pelo monopólio de uma única empresa: 1) que o valor anual do prêmio não exceda o valor equivalente a um mês de aluguel somado a um mês de encargos, 2) que o

locatário possa escolher a empresa e o corretor de seguros de sua preferência, garantindo-se, assim, a livre concorrência de mercado.

Sala das Sessões, 15 de abril de 2014.

JEAN WYLLYS

Deputado Federal

PSOL/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Seção VII
Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. *(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005)*

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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. *(Artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

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

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

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

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; *(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005)*

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. *(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005)*

X - prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. *(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. *(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII
Das penalidades criminais e civis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o , não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO