

PARECER N° , DE 2019

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 114, de 2016, que *revoga o inciso II do art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a fim de excluir a fiança como modalidade de garantia nas locações em geral.*

Relator: Senador **ALESSANDRO VIEIRA**

I – RELATÓRIO

Esta Comissão aprecia, em caráter terminativo, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 114, de 2016, de autoria do Senador Paulo Paim, por meio do qual pretende revogar o inciso II do art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações), a fim de excluir a fiança do sistema de garantias nas locações em geral.

A proposição conta com apenas dois dispositivos. No art. 1º, opera-se a revogação alvitrada. O art. 2º, por sua vez, limita-se a estipular o início da vigência da norma em que se converter a proposição para a data de sua publicação.

Na justificção, o autor da matéria argumenta que são sérias e amplamente conhecidas as dificuldades encontradas por quem, necessitando alugar um imóvel residencial, vê-se diante da exigência de apresentação de um fiador proprietário – que, ainda quando aceita o encargo, não o faz sem receio e constrangimento. Com tais considerações, deseja ver suprimida a “a figura do fiador nas locações residenciais, [...] permanecendo, como garantia, a caução, o seguro-fiança e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, já previstos na legislação”.

Não foram oferecidas emendas à matéria no prazo regimental.



SF/19904.90279-03

II – ANÁLISE

O PLS nº 114, de 2016, não apresenta vício atinente à regimentalidade. Com efeito, nos termos do art. 99, inciso I, do Regimento Interno do Senado Federal, cabe à Comissão de Assuntos Econômicos opinar sobre o aspecto econômico e financeiro de qualquer matéria que lhe seja submetida por despacho do Presidente, por deliberação do Plenário ou por consulta de comissão.

Tendo em vista que o exame da proposição por esta Comissão se dá em caráter terminativo, parece-nos oportuno fazer considerações acerca de sua constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

Nesse sentido, cumpre destacar que os requisitos formais e materiais de constitucionalidade são atendidos pelo PLS nº 114, de 2016, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal, bem como por não ter sido vulnerada cláusula pétrea alguma. Ademais, a medida 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).

No que concerne à juridicidade, o projeto se afigura irretocável, porquanto i) o meio eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado, ii) a disposição nele vertida inova o ordenamento civil codificado, iii) possui o atributo da generalidade, iv) se mostra dotado de potencial coercitividade e v) compatível com os princípios diretores do sistema de direito pátrio.

Quanto à técnica legislativa, não detectamos nenhum vício de maior relevância.

No mérito, julgamos louvável a intenção do Senador Paulo Paim de procurar amenizar as agruras do locatário que se vê na difícil missão de encontrar um fiador, geralmente constringendo parentes, para a obtenção dessa garantia que é, de longe, a mais exigida pelos locadores em geral.

Todavia, a sua vedação pode ocasionar resultado contrário ao que se pretende com a medida proposta, pois, ao fim e ao cabo, diante da supressão dessa modalidade de garantia preferida nas locações, pode simplesmente acontecer de o mercado imobiliário para locação se retrair, diminuindo a oferta de imóveis com tal propósito.



Além disso, se for vedada a fiança, que é, a toda evidência, a modalidade de garantia de mais simples acesso no mercado e muito menos onerosa, se comparada com as demais remanescentes em Lei, restarão opções muito menos vantajosas aos inquilinos – pelo menos do ponto de vista de quem não dispõe de boa capacidade financeira –, quais sejam, a caução, o seguro de fiança locatícia e a cessão fiduciária de quotas de fundos de investimentos.

Nessa toada, se, na fiança, basta que se apresente fiador disposto a arcar com as responsabilidades inerentes ao contrato, nas demais modalidades, o pretendo locatário necessitará possuir ele próprio, em princípio, condições financeiras mais robustas, que, diante da nossa realidade econômico-social, fogem à grande parcela da população brasileira, assim tornando o oferecimento da garantia praticamente impossível.

Diante desse quadro, acreditamos que as medidas alvitradas na proposição em tela não se mostram adequadas e convenientes para minimizar as agruras da população mais carente que pretende alugar um imóvel e depende praticamente da única modalidade de garantia acessível aos menos afortunados, que é a fiança, uma vez que, à falta dela, esse mesmo locatário teria que buscar modalidades significativamente mais onerosas, o que na maioria das vezes simplesmente inviabilizaria a locação.

III – VOTO

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade do PLS nº 114, de 2016, e, no mérito, pela sua rejeição e remessa ao arquivo.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

