

# Advogados questionam fundo para inadimplência de inquilino

31/01/2021

Tramita na Câmara dos Deputados o [Projeto de Lei 5327/20](#), que prevê a existência de um fundo garantidor, em favor do fiador, para o caso de inadimplência do locatário do imóvel. Especialistas criticam a proposta e afirmam que medida não solucionará o problema da inadimplência.

Tânia Rêgo/Agência Brasil



Tânia Rêgo/Agência Brasil

O PL é de autoria do deputado David Soares (DEM-SP), e determina que, em casos em que é exigido fiador, o dono do imóvel deva repassar um valor mensal ao fundo garantidor. Para contratos de até 12 meses, o repasse deve ser de 10% do valor do aluguel, já para contratos de até 24 meses, o valor é de 5%, e a partir de 36 meses, o repasse é 2% do valor do aluguel.

O advogado especialista em direito imobiliário e sócio da Advocacia Maciel, **Alexandre Matias**, explica que o PL altera o artigo 827 e revoga os incisos I e II do artigo 828 do Código Civil. Para ele, representa um retrocesso sem enfrentar verdadeiramente o problema, ao passo que apenas transfere a responsabilidade de garantia contratual do locatário para o locador.

De acordo com o deputado autor do PL, a proposta tem o objetivo de corrigir a situação de total fragilidade do fiador. O projeto também estabelece que a dívida do fiador só poderá ser executada após a liquidação do fundo garantidor.

Porém, Matias ressalta que o PL apenas transmite o ônus financeiro do custo garantidor para o dono do imóvel, que fatalmente irá repassar esse custo ao locatário.

"A medida não resolverá o problema da inadimplência e ainda trará o aumento do custo da locação, gerando um efeito cascata que será repassado ao locatário", afirma.

A advogada e sócia do Osório Batista Advogados, **Ana Carolina Osório**, concorda. "O fundo se assemelhará a um seguro fiança. O PL torna inócua a garantia da fiança e ainda onera o proprietário, ao retirar de sua esfera de disponibilidade parte do aluguel durante o prazo do contrato de locação."

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jan-31/advogados-questionam-fundo-garantidor-inadimplencia-inquilino/>