



SENADO FEDERAL

PARECER **Nº 1.393, DE 2012**

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 60, de 2012, (nº 6.562/2009, na Casa de origem, do Deputado Carlos Bezerra), que altera a redação do art. 4º e acrescenta o art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, a fim de tratar da locação nos contratos de construção ajustada.

RELATOR: Senador **GIM ARGELLO**

I – RELATÓRIO

Esta Comissão examina, em caráter terminativo, o Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 60, de 2012, que *altera a redação do art. 4º e acrescenta o art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, a fim de tratar da locação nos contratos de construção ajustada.*

Originalmente, o projeto foi apresentado pelo Deputado Carlos Bezerra na Câmara dos Deputados, onde foi registrado como Projeto de Lei (PL) nº 6.562, de 2009.

Da justificação, depreende-se que o proponente tem por objetivo instituir, em sede de lei, regramento para o assim chamado contrato *built to suit*, que, no dizer do jurista Marcelo José Lomba Valença (em seu artigo *Built to suit – operação de crédito estruturada*, publicado na Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais, v. 8, n. 27, pp. 328-343, jan/mar 2005, e mencionado na justificação do PLC), “consiste em um modelo (...) no qual a parte interessada em ocupar um imóvel para o desenvolvimento de uma atividade empresarial (‘ocupante’) contrata com um empreendedor imobiliário (‘empreendedor’) a (i) aquisição de um terreno em uma localização estrategicamente selecionada pelo Ocupante (‘terreno’); (ii) a construção de um edifício no Terreno para atender as necessidades empresariais do Ocupante (‘edifício’); e (iii) a locação, do Empreendedor para o Ocupante, do Terreno com o Edifício (terreno e edifício, coletivamente, o ‘imóvel’)”.

A necessidade de tipificação dessa espécie de contrato decorreria da “circunstância de o (...) *built to suit* trazer em seu bojo uma relação locatícia incidental”, o que estaria a amparar “a compreensão de que a [Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato)], teria aplicabilidade sobre esse instituto”. Entretanto, ainda de acordo com a justificação do projeto, “as particularidades dessa modalidade de contratação [se mostrariam] incompatíveis com algumas das disposições da Lei do Inquilinato, em especial aquelas atinentes ao prazo máximo de vigência, à denúncia, à ação revisional e à multa compensatória”. O objetivo do projeto seria, assim, “conferir segurança jurídica aos contratantes dessas operações, sem, contudo, mitigar seu dinamismo e evolução”.

Em 20 de abril do corrente ano, a proposição veio ao Senado Federal, onde passou a ser identificada como PLC nº 60, de 2012, compondo-se de quatro artigos, descritos a seguir, e tendo sido distribuída a esta Comissão, em caráter terminativo.

Em consonância com a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998 (que *dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal*), a qual estabelece, em seu art. 7º, *caput*, que o primeiro artigo do texto da lei indicará seu objeto e o respectivo âmbito de aplicação,

no **art. 1º** do PLC, é declarado que se pretende alterar o art. 4º da Lei do Inquilinato e acrescentar-lhe art. 54, a fim de tratar da **locação nos contratos de construção ajustada** (que é a expressão vernácula empregada no projeto para aludir ao *built to suit*).

Em seguida, conforme anunciado, o **art. 2º** do projeto dá nova redação ao art. 4º da Lei do Inquilinato, estatuinto que a locação de imóvel urbano nos contratos de construção ajustada implica exceção à regra segundo a qual ao locatário é autorizada a denúncia vazia mediante pagamento de multa proporcional ao período de cumprimento do contrato.

O **art. 3º** insere na mencionada lei um art. 54-A, composto de *caput* e três parágrafos:

- no *caput* do art. 54-A, define-se a locação nos contratos de construção ajustada como aquela que “decorra de operações em que o empreendedor adquira, construa ou reforme substancialmente, por si ou por terceiros, o imóvel indicado pelo pretendente à locação, locando-o por prazo determinado”. A seguir, estatui-se ainda que, nessa espécie de locação, **bem como em qualquer outra de imóvel urbano destinada a fim não residencial** (*sic*), prevalecerão sobre as disposições da Lei do Inquilinato as condições livremente pactuadas nos contratos respectivos, salvo aquelas de natureza procedimental, semelhantemente, aliás, ao que já faz o atual art. 54 da lei para as relações entre lojistas e empreendedores dos centros de compras (ou *shopping centers*);
- como consectário do *caput*, o § 1º do aventado art. 54-A autoriza aos contratantes convencionar a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, afastando, dessa forma, a incidência do art. 19 da lei sobre a locação nos contratos de construção ajustada;
- o § 2º do art. 54-A esclarece a alteração alvitrada, no art. 2º do PLC nº 60, de 2012, para o art. 4º da Lei do Inquilinato, ao dispor que, no caso de denúncia do vínculo locatício pelo locatário, este deverá arcar com a multa

eventualmente convencionada, que, a despeito de não se submeter às regras fixadas na 2ª parte do *caput* do art. 4º da lei, não excederá à soma dos valores dos aluguéis até o termo final da locação;

- o § 3º do sugerido art. 54-A autoriza ao locador a cessão de seus créditos relacionados aos valores dos aluguéis a receber, desde que o contrato de locação esteja tombado no registro de títulos e documentos de situação do imóvel, na forma dos arts. 286 a 298 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Por fim, o **art. 4º** fixa a cláusula de vigência, ao definir que a lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Nesta Casa, não foram oferecidas emendas ao PLC nº 60, de 2012, no prazo regimental.

II – ANÁLISE

Quanto aos requisitos formais e materiais de constitucionalidade, nada há a opor ao PLC nº 60, de 2012, tendo em vista que *i)* compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal (CF); *ii)* cabe ao Congresso Nacional dispor sobre todas as matérias de competência da União (CF, art. 48, *caput*); *iii)* os termos da proposição não importam em violação de cláusula pétrea; e *iv)* não há vício de iniciativa, nos termos do art. 61 da Carta Magna.

No que concerne à juridicidade, o projeto se afigura correto, porquanto *i)* o *meio* eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; *ii)* a matéria nele vertida *inova* o ordenamento jurídico; *iii)* possui o atributo da *generalidade*; *iv)* é consentâneo com os *princípios gerais do Direito*; e *v)* se afigura dotado de potencial *coercitividade*.

No mérito, é oportuna a regulamentação, alvitrada no PLC nº 60, de 2012, do contrato atípico ao qual o uso corrente tem vinculado a

designação *built to suit*, principalmente se ponderarmos que órgãos jurisdicionais pátrios o têm considerado, com relativa frequência, típica locação de imóvel urbano – sujeita, portanto, à incidência da Lei do Inquilinato – e que, como figuram na lei algumas disposições conflitantes com certas características imanentes ao *built to suit*, tem havido dificuldades para que se explorem, em nosso País, todas as potencialidades dessa espécie de avença.

Registre-se como razoável a técnica legislativa empregada na confecção da proposição sob exame, nos moldes exigidos pela Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que *dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal*.

No entanto, faz-se importante ressaltar o erro de redação perpetrado no *caput* ventilado para o novel art. 54-A da Lei do Inquilinato: inserindo-se ali, e daquela forma, o adjunto adverbial “na locação de imóvel urbano destinado a fim não residencial” – de modo absolutamente dispensável, a propósito, já que todo o teor da lei se atém à locação imobiliária urbana e, ademais, o art. 54-A estará situado na Seção III do Capítulo II do Título I da lei, que versa precisamente sobre a locação não residencial –, poder-se-á conduzir o destinatário da lei à fatal interpretação segundo a qual, em toda e qualquer locação de imóvel urbano destinado a fim não residencial (e não apenas nas locações de imóvel pré-ajustado), prevalecerão as condições livremente pactuadas nos respectivos contratos. Evidentemente, esse não é o objetivo do PLC nº 60, de 2012, o que se pode concluir até pela simples verificação das justificações esposadas ao longo de sua tramitação na Câmara dos Deputados. Por tal motivo, apresentamos emenda de redação.

III – VOTO

Ante o exposto, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei da Câmara nº 60, de 2012, com a seguinte emenda de redação:

EMENDA Nº 1 – CCJ
(de redação)

Dê-se a seguinte redação ao *caput* do art. 54-A, a ser acrescido à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, na forma do art. 3º do PLC nº 60, de 2012:

“**Art. 54-A.** Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente a locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

.....”

Sala da Comissão, 14 de novembro de 2012.

Senador EUNÍCIO OLIVEIRA, Presidente

, Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

PROPOSIÇÃO: P.I-C Nº 60 DE 2012

ASSINAM O PARECER NA REUNIÃO DE 14/10/2012, OS SENHORES(AS) SENADORES(AS):

PRESIDENTE: <u>Senador EUNÍCIO OLIVEIRA</u>	
RELATOR: <u>Senador Gáim</u>	
BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PT, PDT, PSB, PC do B e PRB)	
JOSÉ PIMENTEL	1. EDUARDO SUPLICY <u>[assinatura]</u>
ANA RITA <u>[assinatura]</u>	2. LÍDICE DA MATA
PEDRO TAQUES <u>[assinatura]</u>	3. ANÍBAL DINIZ
JORGE VIANA	4. ACIR GURGACZ
ANTONIO CARLOS VALADARES	5. LINDBERGH FARIAS
INÁCIO ARRUDA <u>[assinatura]</u>	6. RODRIGO ROLLEMBERG <u>[assinatura]</u>
EDUARDO LOPES <u>[assinatura]</u>	7. HUMBERTO COSTA <u>[assinatura]</u>
BLOCO PARLAMENTAR DA MAIORIA (PMDB, PP, PV)	
RICARDO FERRAÇO	1. RENAN CALHEIROS
EUNÍCIO OLIVEIRA <u>[assinatura]</u>	2. ROBERTO REQUIÃO <u>[assinatura]</u>
PEDRO SIMON <u>[assinatura]</u>	3. TOMÁS CORREIA <u>[assinatura]</u>
ROMERO JUCÁ	4. EDUARDO BRAGA
VITAL DO RÊGO	5. LOBÃO FILHO
LUIZ HENRIQUE <u>[assinatura]</u>	6. WALDEMIR MOKA
FRANCISCO DORNELLES	7. BENEDITO DE LIRA <u>[assinatura]</u>
BLOCO PARLAMENTAR MINORIA (PSDB, DEM)	
AÉCIO NEVES	1. LÚCIA VÂNIA <u>[assinatura]</u>
ALOYSIO NUNES FERREIRA	2. FLEXA RIBEIRO <u>[assinatura]</u>
ALVARO DIAS <u>[assinatura]</u>	3. CÍCERO LUCENA
JOSÉ AGRIPINO <u>[assinatura]</u>	4. PAULO BAUER
BLOCO PARLAMENTAR UNIÃO E FORÇA (PTB, PR, PSC/PPL)	
ARMANDO MONTEIRO	1. MOZARILDO CAVALCANTI <u>[assinatura]</u>
GIM	2. CIRO NOGUEIRA
MAGNO MALTA <u>[assinatura]</u>	3. JOÃO RIBEIRO
	4. EDUARDO AMORIM
PSOL	
RANDOLFE RODRIGUES <u>[assinatura]</u>	
PSD	
SÉRGIO PETECÃO	1. MARCO ANTÔNIO COSTA

Atualizada em: 07/11/2012

PROPOSIÇÃO: PLC Nº 60, DE 2012

LISTA DE VOTAÇÃO NOMINAL

TITULARES - BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PDT, PSB, PT, PC do B e PRB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PDT, PSB, PT, PC do B e PRB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
JOSE PIMENTEL					1 - EDUARDO SUPLICY	X			
ANA RITA	X				2 - LIDICE DA MATA				
PEDRO TAQUES	X				3 - ANIBAL DINIZ				
JORGE VIANA					4 - ACIR GURGACZ				
ANTONIO CARLOS VALADARES					5 - LINDBERGH FARIAS				
INACIO ARRUDA	X				6 - RODRIGO ROLLEMBERG	X			
EDUARDO LOPES	X				7 - HUMBERTO COSTA	X			
TITULARES - Bloco Parlamentar da Maioria (PMDB, PP, PV)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Parlamentar da Maioria (PMDB, PP, PV)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
RICARDO FERRAÇO					1 - RENAN CALHEIROS				
EUNICIO OLIVEIRA					2 - ROBERTO REQUIÃO				
PEDRO SIMON					3 - TOMÁS CORREIA	X			
ROMERO JUCÁ					4 - EDUARDO BRAGA				
VITAL DO RÉGO					5 - LOBÃO FILHO				
LUÍZ HENRIQUE	X				6 - WALDEMIR MOKA				
FRANCISCO DORNELLES					7 - BENEDITO DE LIRA				
TITULARES - Bloco Parlamentar Minoria (PSDB, DEM)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Parlamentar Minoria (PSDB, DEM)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
AÉCIO NEVES					1 - LÚCIA VÂNIA				
ALOYSIO NUNES FERREIRA					2 - FLEXA RIBEIRO	X			
ALVARO DIAS	X				3 - CÍCERO LUCENA				
JOSÉ AGRIPINO	X				4 - PAULO BAUER				
TITULARES - Bloco Parlamentar União e Força (PTB, PR, PSC, PPL)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Parlamentar União e Força (PTB, PR, PSC, PPL)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
ARMANDO MONTEIRO					1 - MOZARILDO CAVALCANTI	X			
GIM					2 - CIRO NOGUEIRA				
MAGNO MALTA	X				3 - JOÃO RIBEIRO				
					4 - EDUARDO AMORIM				
TITULAR - PSOL	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PSOL	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
RANDOLFE RODRIGUES	X								
TITULAR - PSD	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PSD	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
SÉRGIO PETEÇAO					1 - MARCO ANTÔNIO COSTA				

TOTAL: 16 SIM: 15 NÃO: 1 ABSTENÇÃO: 1 AUTOR: 1 PRESIDENTE 1
 SALA DAS REUNIÕES, EM 14 / 11 / 2012


 Senador EUNÍCIO OLIVEIRA

Presidente

O VOTO DO AUTOR DA PROPOSIÇÃO NÃO SERÁ COMPUTADO, CONSIGNANDO-SE SUA PRESENÇA PARA EFEITO DE QUORUM (art. 132, § 8º, do RISF)
 (atualizado em 07/11/2012).

LISTA DE VOTAÇÃO NOMINAL

Emenda nº 1-CCJ 08
PROPOSIÇÃO: PLC Nº 60, DE 2012

TITULARES - BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PDT, PSB, PT, PC do B e PRB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PDT, PSB, PT, PC do B e PRB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
JOSÉ PIMENTEL					1 - EDUARDO SUPLEY	X			
ANA RITA	X				2 - LIDICE DA MATA				
PEDRO TAQUES	X				3 - ANIBAL DINIZ				
JORGÊ VIANA					4 - ACIR GURGACZ				
ANTONIO CARLOS VALADARES					5 - LINDBERGH FARIAS				
INACIO ARRUDA	X				6 - RODRIGO ROLLEMBERG	X			
EDUARDO LOPES	X				7 - HUMBERTO COSTA	X			
TITULARES - Bloco Parlamentar da Maioria (PMDB, PP, PV)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Parlamentar da Maioria (PMDB, PP, PV)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
RICARDO FERRAÇO					1 - RENAN CALHEIROS				
EUNICIO OLIVEIRA Presidente					2 - ROBERTO REQUILÃO				
PEDRO SIMON					3 - TOMÁS CORREIA	X			
ROMERO JUCÁ					4 - EDUARDO BRAGA				
VITAL DO RÊGO					5 - LOBÃO FILHO				
LUIZ HENRIQUE	X				6 - WALDEMIR MOKA				
FRANCISCO DORNELLES					7 - BENEDITO DE LIRA				
TITULARES - Bloco Parlamentar Minoria (PSDB, DEM)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Parlamentar Minoria (PSDB, DEM)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
AÉCIO NEVES					1 - LUCIA VÂNIA				
ALOYSIO NUNES FERREIRA					2 - FLEXA RIBEIRO	X			
ALVARO DIAS	X				3 - CÍCERO LUCENA				
JOSÉ AGRIPINO	X				4 - PAULO BAUER				
TITULARES - Bloco Parlamentar União e Força (PTB, PR, PSC, PPL)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Parlamentar União e Força (PTB, PR, PSC, PPL)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
ARMANDO MONTEIRO					1 - MOZARILDO CAVALCANTI	X			
GIM					2 - CIRO NOGUEIRA				
MAGNO MALTA	X				3 - JOÃO RIBEIRO				
					4 - EDUARDO AMORIM				
TITULAR - PSOL	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PSOL	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
RANDOLFE RODRIGUES	X								
TITULAR - PSD	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PSD	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
SÉRGIO PETECÃO					1 - MARCO ANTÔNIO COSTA				

TOTAL: 16 SIM: 15 NÃO: 1 ABSTENÇÃO: 1
SALA DAS REUNIÕES, EM 14 / 11 / 2012

AUTOR: 1 PRESIDENTE 1

Senador EUNICIO OLIVEIRA

Presidente

O VOTO DO AUTOR DA PROPOSIÇÃO NÃO SERÁ COMPUTADO, CONSIGNANDO-SE SUA PRESENÇA PARA EFEITO DE QUORUM (art. 132, § 8º, do RISF) (atualizado em 07/11/2012).

SENADO FEDERAL
SECRETARIA-GERAL DA MESA
SECRETARIA DE COMISSÕES
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

TEXTO FINAL
do Projeto de Lei da Câmara nº 60, de 2012,
Na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania:

Altera a redação do art. 4º e acrescenta o art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, a fim de tratar da locação nos contratos de construção ajustada.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a redação do art. 4º e acrescenta o art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, a fim de tratar da locação nos contratos de construção ajustada.

Art. 2º O *caput* do art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

.....“(NR)

Art. 3º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 54-A:

“Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo

pretendente a locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas na Lei.

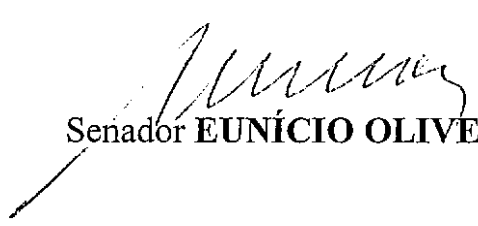
§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 3º Os valores relativos aos aluguéis a receber até o termo final contratado serão livremente negociáveis pelo locador com terceiros, desde que devidamente registrado o contrato de locação no registro de títulos e documentos da situação do imóvel, na forma dos arts. 286 a 298 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, responsabilizando-se o locatário e eventuais garantidores pelo respectivo adimplemento.”

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, 14 de novembro de 2012.



Senador **EUNÍCIO OLIVEIRA**, Presidente

LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA SECRETARIA-GERAL DA MESA

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

.....

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;

.....

Art. 48. Cabe ao Congresso Nacional, com a sanção do Presidente da República, não exigida esta para o especificado nos arts. 49, 51 e 52, dispor sobre todas as matérias de competência da União, especialmente sobre:

.....

Art. 59. O processo legislativo compreende a elaboração de:

I - emendas à Constituição;

II - leis complementares;

III - leis ordinárias;

IV - leis delegadas;

V - medidas provisórias;

VI - decretos legislativos;

VII - resoluções.

Parágrafo único. Lei complementar disporá sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

.....

Art. 61. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara dos Deputados, do Senado Federal ou do Congresso Nacional, ao Presidente da República, ao Supremo Tribunal Federal, aos Tribunais Superiores, ao Procurador-Geral da República e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.

.....

LEI COMPLEMENTAR Nº 95, DE 26 DE FEVEREIRO DE 1998

Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona.

.....

Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

.....

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

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

.....

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

.....

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

.....

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center* :

- a) as despesas referidas nas alíneas a , b e d do parágrafo único do art. 22; e
- b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Considera - se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar - se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.

Institui o Código Civil.

.....

Art. 286. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor; a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação.

Art. 287. Salvo disposição em contrário, na cessão de um crédito abrangem-se todos os seus acessórios.

Art. 288. É ineficaz, em relação a terceiros, a transmissão de um crédito, se não celebrar-se mediante instrumento público, ou instrumento particular revestido das solenidades do § 1º do art. 654.

Art. 289. O cessionário de crédito hipotecário tem o direito de fazer averbar a cessão no registro do imóvel.

Art. 290. A cessão do crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita.

Art. 291. Ocorrendo várias cessões do mesmo crédito, prevalece a que se completar com a tradição do título do crédito cedido.

Art. 292. Fica desobrigado o devedor que, antes de ter conhecimento da cessão, paga ao credor primitivo, ou que, no caso de mais de uma cessão notificada, paga ao cessionário que lhe apresenta, com o título de cessão, o da obrigação cedida; quando o crédito constar de escritura pública, prevalecerá a prioridade da notificação.

Art. 293. Independentemente do conhecimento da cessão pelo devedor, pode o cessionário exercer os atos conservatórios do direito cedido.

Art. 294. O devedor pode opor ao cessionário as exceções que lhe competirem, bem como as que, no momento em que veio a ter conhecimento da cessão, tinha contra o cedente.

Art. 295. Na cessão por título oneroso, o cedente, ainda que não se responsabilize, fica responsável ao cessionário pela existência do crédito ao tempo em que lhe cedeu; a mesma responsabilidade lhe cabe nas cessões por título gratuito, se tiver procedido de má-fé.

Art. 296. Salvo estipulação em contrário, o cedente não responde pela solvência do devedor.

Art. 297. O cedente, responsável ao cessionário pela solvência do devedor, não responde por mais do que daquele recebeu, com os respectivos juros; mas tem de ressarcir-lhe as despesas da cessão e as que o cessionário houver feito com a cobrança.

Art. 298. O crédito, uma vez penhorado, não pode mais ser transferido pelo credor que tiver conhecimento da penhora; mas o devedor que o pagar, não tendo notificação dela, fica exonerado, subsistindo somente contra o credor os direitos de terceiro.

.....

Brasília, 14 de novembro de 2012

A Sua Excelência o Senhor
Senador **JOSÉ SARNEY**
Presidente do Senado Federal

Assunto: decisão terminativa.

Senhor Presidente,

Em cumprimento ao disposto no artigo 91, § 2º, do Regimento Interno desta Casa, comunico a Vossa Excelência que, em Reunião Ordinária realizada nesta data, esta Comissão deliberou, em caráter terminativo, pela **aprovação**, com a Emenda de Redação nº 1-CCJ, do Projeto de Lei da Câmara nº 60, de 2012, que "Altera a redação do art. 4º e acrescenta o art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, a fim de tratar da locação nos contratos de construção ajustada", de autoria do Deputado Carlos Bezerra.

Aproveito a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração.

Cordialmente,


Senador **EUNÍCIO OLIVEIRA**
Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania

Publicado no **DSF**, de 20/11/2012.