



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DA CÂMARA

### Nº 140, DE 2009

(nº 71/2007, na Casa de origem, do Deputado José Carlos Araújo)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes (altera procedimentos e normas para locação de imóvel urbano).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"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.

..... "(NR)

"Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador."(NR)

"Art. 13. ....

.....

§ 3º Nas locações não residenciais, equipara-se à cessão da locação qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica."(NR)

"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."(NR)

"Art. 40. ....

.....

II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

.....

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.

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."(NR)

"Art. 52. ....

.....

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio se o locador, no prazo de 3 (três) meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo poder público ou que declarou pretender realizar."(NR)

"Art. 59. ....

§ 1º ....

.....

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

VII - o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

.....

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62."(NR)

"Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II - o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

.....

III - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, cuja intimação poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;

IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

.....

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação." (NR)

"Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º .....

.....

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46.

..... "(NR)

"Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.

..... "(NR)

"Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

.....

II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

.....

IV - na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter

contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;

V - o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

..... "(NR)

"Art. 71. ....

.....

V - indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;

..... "(NR)

"Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, contados da

intimação do locatário, por si ou por seu advogado, quando houver, na contestação, pedido de retomada fundado em melhor proposta de terceiro.

§ 2º A desocupação liminar somente será indeferida se:

I - a proposta de terceiro não atender aos requisitos previstos no § 2º do art. 72;

II - o locatário aceitar, em réplica, as mesmas condições ofertadas pelo terceiro.

§ 3º A execução provisória da retomada fica condicionada à prestação de caução no valor não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução."(NR)

"Art. 75. Sendo executada provisoriamente a decisão ou sentença que conceder a retomada do imóvel, o locatário terá direito a reclamar, em ação própria, indenização por perdas e danos, caso a ação renovatória venha a ser julgada procedente ao final da demanda, vedado, em qualquer hipótese, o retorno do locatário ao imóvel."(NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



## **PROJETO DE LEI ORIGINAL Nº 71, DE 2007**

Altera dispositivos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

O Congresso Nacional **DECRETA**:

Art. 1º A presente lei promove alterações na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para introduzir aperfeiçoamentos nas normas que regulam as locações de imóveis urbanos, acrescentando e suprimindo dispositivos, nas condições que estabelece.

Art. 2º Os dispositivos a seguir mencionados da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“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, não podendo o locador recusar a restituição desde que o locatário pague a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.” (NR)

“Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.”(NR)

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo e no artigo 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de 30 (trinta) dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.”(NR)

“Art.13.....”

§ 3º. Nas locações não- residenciais, equipara-se à cessão da locação qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica.”(NR)

“Art.19.....”

Parágrafo único. Nas locações não- residenciais, as partes poderão prever, no contrato, a revisão extrajudicial do aluguel, por meio de arbitramento(NR).

“Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogado o contrato por prazo indeterminado, por força desta lei.”(NR)

“ Parágrafo único. Quando da prorrogação ou renovação do contrato, com a garantia de fiança, deverá haver expressa anuência do fiador, aplicando-se, quando houver a recusa, o disposto no caput do art. 40 e no inciso VI do art 71” (NR).

“Art.40.....

II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;” (NR)

“Art.52.....

§ 3º. O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.(NR)

“Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos respectivos contratos para a exploração de espaço comercial, aplicando-se as disposições procedimentais previstas nos parágrafos deste artigo e as pertinentes à ação renovatória (NR).

§ 1º. A reintegração na posse de espaço comercial em shopping center observará as seguintes disposições, não se lhe aplicando o disposto no art. 5º desta lei:

I – quando o fundamento da ação for a falta de pagamento de aluguel e/ou dos demais encargos contratuais, observar-se-á o seguinte:

a) o pedido de reintegração de posse poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e demais encargos contratuais, sem prejuízo da concessão de liminar, devendo ser acostada à inicial, em qualquer hipótese, memória de cálculo com discriminação do valor total do débito, que incluirá as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis, os juros de mora, as despesas processuais e os honorários do advogado do autor, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

b) a reintegração liminar na posse não será concedida se o réu efetuar, no prazo da contestação, o depósito judicial da integralidade da quantia indicada na memória de cálculo, observado o disposto no § 2º deste artigo;

II – quando o fundamento da ação for infração contratual, o juiz poderá determinar a retomada da posse, na forma do art. 273 do Código de Processo Civil, observado o disposto no § 6º deste artigo.

III – em caso de término do prazo convencionado e no de cessação do contrato por distrato ou por denúncia unilateral, será concedida, a requerimento do autor, liminar de reintegração de posse, para retomada imediata do imóvel, independentemente de audiência da parte contrária.

§ 2º. Na hipótese da letra “b” do inciso I do § 1º deste artigo:

I – à vista da contestação, o juiz autorizará o levantamento, pelo autor, da parcela incontroversa da quantia depositada;

II – os aluguéis e demais encargos contratuais que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, sob pena de imediata reintegração na posse, aplicando-se, no que couber, o disposto no inciso I deste parágrafo;

III – não se admitirá a purgação de mora se o réu já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

§ 3º. Na hipótese de o imóvel ser abandonado pelo lojista, o contrato ficará automaticamente extinto e o empreendedor poderá reintegrar-se na posse independentemente de autorização judicial, na presença de tabelião de notas, que atestará o abandono e descreverá o estado do imóvel em ata notarial, ficando entendido que, se na ocasião da reintegração ex-judicial na posse já houver ação judicial com pedido desta natureza, o juiz declarará a perda de seu objeto, condenando o réu nas custas processuais e honorários advocatícios.

§ 4º. Ocorrendo a reintegração na posse prevista nos §§ 1º e 3º deste artigo, os móveis e utensílios deixados no imóvel pelo lojista ficarão depositados com o empreendedor, até que o lojista os reivindique; se não os reivindicar em até 60 (sessenta) dias após a retomada da posse, operar-se-á, por abandono, a perda da propriedade móvel.

§ 5º. Não terão efeito suspensivo os recursos interpostos das decisões e sentenças proferidas nas ações a que se refere este artigo.

§ 6º. Sendo executada provisoriamente a decisão ou sentença que conceder a reintegração na posse, o réu terá direito a reclamar, em ação própria, indenização por perdas e danos, caso o pedido de reintegração na posse venha a ser julgado improcedente ao final da demanda, vedado, em qualquer hipótese, o retorno do réu ao imóvel.

§ 7º. Na ação consignatória de aluguéis e acessórios, se o empreendedor reconvier, pedindo a reintegração na posse com fundamento na insuficiência do depósito, observar-se-á, no que couber, o disposto no § 1º, inciso I, e § 2º deste artigo.”(NR)

"Art.62.....

IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; (NR)

.....

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação."(NR)

"Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 12 (doze) meses e nem superior a 18 (dezoito) meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução." (NR)

"Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data em que o locatário for intimado da sentença, por si ou seu advogado, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento(NR).

§ 1º Se o despejado não quiser retirar os móveis e utensílios, aplicar-se-á o disposto no parágrafo único do art. 66." (NR)

"Art.66.....

Parágrafo único. Os móveis e utensílios deixados no imóvel serão entregues à guarda de depositário, que poderá ser o locador ou pessoa por ele indicada, independentemente de autorização judicial, perdurando o encargo até que o locatário reivindique os bens; se não os reivindicar em até 60 (sessenta) dias após a imissão na posse, operar-se-á, por abandono, a perda da propriedade móvel."(NR)

"Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (NR)

.....

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes;

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 120% (cento e vinte por cento) do pedido. (NR).

.....

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento.(NR)

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para a interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório;" (NR)

"Art.71.....

V – indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;" (NR)

"Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz fixará na sentença o prazo de até 30 (trinta) dias para desocupação, contado da intimação do locatário, por si ou seu advogado, se houver pedido na contestação.(NR)

§ 1º. Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, contados da intimação do locatário , por si ou seu advogado, quando houver, na contestação, pedido de retomada fundado em melhor proposta de terceiro.(NR)

§ 2º. A desocupação liminar somente será indeferida se:

I – a proposta de terceiro não atender aos requisitos do § 2º do art. 72;

II – o locatário aceitar, em réplica, as mesmas condições ofertadas pelo terceiro.(NR)

§ 3º A execução provisória da retomada fica condicionada à prestação de caução no valor não inferior a 12 (doze) meses nem superior a 18 (dezoito) meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução."(NR)

"Art. 75. Sendo executada provisoriamente a decisão ou sentença que conceder a retomada do imóvel, o locatário terá direito a reclamar, em ação própria, indenização por perdas e danos, caso a ação renovatória venha a ser

julgada procedente ao final da demanda, vedado, em qualquer hipótese, o retorno do locatário ao imóvel.”(NR)

Art. 3º. Ficam revogados o § 1º do art. 69 e o § 5º do art. 72 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e as demais disposições em contrário.

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

### **JUSTIFICAÇÃO**

A atual lei das locações, conhecida como lei do inquilinato, veio a conferir um importante marco regulatório no ordenamento jurídico que disciplina as locações de imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes as relações entre locatário e locador. Decorridos, porém, mais de 15 anos de sua implementação, constata-se a necessidade de se promover aperfeiçoamentos neste diploma legal. Isto se justifica em função das modificações advindas com o Código Civil que entrou em vigor em 2002, as mudanças nas regras processuais que foram aprovadas nesse período e a alentada jurisprudência acumulada com as interpretações decorrentes dos conflitos jurídicos estabelecidos entre as partes.

Além disso, muitas das alterações que julguei pertinentes propor no presente projeto são resultantes de observações e comentários recolhidos ao longo desses anos, da parte de pessoas físicas e jurídicas diretamente envolvidas nas relações estabelecidas nesse segmento de mercado, bem como de discussões realizadas no âmbito do Parlamento, em audiências públicas, e em outros fóruns, com representantes da sociedade civil, de instituições de classe, de órgãos governamentais, advogados, juristas, etc.

Apresento, a seguir, as premissas e os fundamentos que justificam cada proposta de alteração dos dispositivos que identifiquei merecedores de modificações.

A alteração sugerida no art 4º tem por escopo explicitar que o exercício, pelo locatário, do seu direito à devolução antecipada do imóvel está condicionado ao cumprimento da correlata obrigação que lhe cabe, qual seja: o pagamento da multa pactuada para esse fim ou, à sua falta, da que for judicialmente arbitrada. Adicionalmente, a nova redação elimina remissão constante do texto vigente a uma disposição do antigo Código Civil, já revogado.

A regra do *caput* do art. 12 da Lei de Locações tem por objetivo a proteção da moradia do cônjuge ou companheiro em caso de dissolução do vínculo conjugal ou da sociedade concubinária, não dizendo respeito às locações não-residenciais (corroborando esse entendimento o tratamento dado pelo art. 11 a uma hipótese análoga – prosseguimento somente da locação residencial em caso de morte do cônjuge ou companheiro locatário). A modificação proposta visa a explicitar que a regra versa apenas sobre locações residenciais. Quanto ao parágrafo único deste artigo, propõe-se que a correta substituição de garantias prevista na lei seja

estendida também às hipóteses do art. 11, que igualmente tratam de casos nos quais há sub-rogação da locação com exoneração do primitivo fiador.

O texto inserido no novo § 3º do art 13 reforça o caráter personalíssimo também das locações não- residenciais, usualmente celebradas com pessoas jurídicas. Busca-se evitar que manobras societárias permitam ao locatário transferir, indiretamente, a locação a terceiros, burlando o legítimo direito de o locador escolher a quem deseja locar seu imóvel. Observe-se que já é da tradição do direito brasileiro que a cessão da locação só é possível quando autorizada pelo locador, conforme estabelece o caput do artigo

Com a inclusão de parágrafo único ao art. 19, confere-se à lei a moderna tendência de colocar à disposição das partes meios alternativos de solucionar conflitos, contribuindo para desafogar o Judiciário. No caso, passa a ser expressamente prevista a possibilidade de previsão, no contrato de locação não-residencial, de critérios para arbitramento extrajudicial do aluguel, caso as partes assim o desejem.

Apesar da clareza da redação atual do art. 39, existem precedentes na jurisprudência segundo os quais a fiança não necessariamente se estende até a efetiva devolução do imóvel, ficando limitada ao prazo contratual. De outro lado, sabe-se que vários Tribunais de Justiça vêm reagindo aos referidos precedentes, firmando gradualmente jurisprudência contrária, em linha com a letra do art. 39. Não obstante, com o objetivo de resolver a questão, sugere-se que a redação do dispositivo fique ainda mais clara, pacificando, assim, a controvérsia jurisprudencial. A inserção do parágrafo único visa a proteger o fiador, quando da renovação do contrato.

A modificação proposta no art. 40, inciso II, visa a adequar esse dispositivo à nova legislação falimentar (Lei nº 11.101/2005), que prevê o instituto da recuperação judicial. Facultando ao locador a exigência de substituição do fiador que ingresse no regime da recuperação judicial, a lei atenderá aos interesses não só do locador, mas também da própria empresa em recuperação, que poderá ver-se livre de novas obrigações, pertinentes ao pagamento de dívida do locatário. Com isso, aumenta a chance de êxito do procedimento de recuperação.

A lei prevê a possibilidade de resistência à ação renovatória fundada em melhor proposta de terceiro, mas impõe, em contrapartida, a obrigação solidária, entre locador e proponente, de pagar ampla indenização ao locatário preterido. Tal obrigação, na prática, faz letra morta dessa hipótese de retomada. Com isso, ao mesmo tempo que priva o locador de auferir maior rendimento de seu imóvel, permite ao locatário continuar usufruindo do espaço locado por preço inferior ao que o mercado está disposto a pagar. Diante da iniquidade dessa situação, e considerando a possibilidade de o locatário evitar a retomada oferecendo a mesma proposta do terceiro, sugere-se a supressão dessa indenização, prevista no art 52, § 3º.

No art. 54 estou propondo importantes alterações, atento à diferença entre a locação de loja em shopping center e a locação de loja de rua.

Desdobramos este artigo em parágrafos e incisos de forma a disciplinar de maneira mais ordenada os princípios que passam a regular as relações comerciais entre as partes.

Em linhas gerais, isto se justifica diante da dimensão e importância que os centros comerciais, conhecidos por shopping centers, ganharam no País, a partir dos anos 60. Hoje, já beirando meio século de experiência, esse segmento forma uma sólida indústria nacional de comércio varejista, ancorada em grande aceitação popular, considerando a excelência da oferta de bens, serviços e entretenimento que disponibiliza ao consumidor, com elevados níveis de geração de emprego e tributos.

Além disso, os shoppings adquiriram relevante papel na melhoria de vida nas cidades, quer nos grandes centros urbanos, quer no interior do país, em razão de sua capacidade de elevar os padrões arquitetônicos e operacionais do comércio varejista.

Embora o relacionamento entre empreendedor de shoppings e lojistas seja classificado pela legislação vigente como de locação comercial, na realidade a locação de lojas em shopping center tem peculiaridades que a diferem da locação de lojas de rua.

Na locação de loja de rua, o locador figura como um simples investidor, que direcionou a sua poupança para a aquisição de um imóvel, com vistas ao recebimento de renda imobiliária, representada pelo aluguel contratado, sendo-lhe absolutamente indiferente o tipo de comércio praticado na loja alugada, ou a satisfação do consumidor com o atendimento que lhe é deferido pelo locatário.

Já na locação de loja em shopping center, o empreendedor tem interesse tanto no tipo de comércio desenvolvido na loja alugada como no grau de satisfação do público com a atuação do locatário.

O legislador brasileiro distinguiu os dois regimes jurídicos, conferindo maior liberdade de contratar no primeiro caso, para permitir a efetiva participação do empreendedor em aspectos operacionais do dia-a-dia do lojista, como aqueles pertinentes ao horário de funcionamento da loja, ou à participação de cada lojista nas promoções coletivas do empreendimento, entre outros.

Apesar disto, a liberdade de contratar ainda é limitada, o que constitui um fator inibidor do desenvolvimento da indústria de shopping centers. Observe-se que, por força da parte final do *caput* do artigo 54 da Lei de Locações, o contrato entre empreendedor e lojista sofre a incidência obrigatória de regras legais concebidas para proteger os inquilinos em geral, os quais são tradicionalmente considerados hipossuficientes na relação locador-locatário, o que não se ocorrer com o lojista em shopping center, que apresenta uma característica preponderantemente elitista.

Oportuno mencionar que o regime jurídico de ampla liberdade contratual é o adotado em todos os países que possuem uma indústria de shopping center em funcionamento, constituindo regra efetivamente universal a de que a relação entre empreendedor e lojista é pautada pelo respeito à autonomia da vontade.



Neste contexto, a redação que proponho para o *caput* do art. 54 reafirma e amplia o princípio universal da liberdade contratual, na medida em que a relação entre empreendedores e lojistas deixa de ser objeto dos remédios processuais aplicáveis à generalidade das locações, exceção feita à ação renovatória, que foi preservada por representar antiga tradição legislativa brasileira, iniciada em 1934.

Os §§ 1º e seguintes, a seu turno, criam mecanismos para agilizar a recuperação de espaços locados, substituindo a ação de despejo por outros procedimentos – especialmente a ação de reintegração de posse – em quatro diferentes hipóteses, cada qual com seu regime jurídico próprio: (a) casos de inadimplemento relativamente à obrigação de pagar aluguel ou encargos, em que se preserva, com aprimoramentos, o regime da purgação de mora previsto na Lei de Locações e só se admite a reintegração liminar após a contestação com ausência de purga da mora; (b) casos de infração contratual, como o de inobservância dos horários de funcionamento obrigatório das lojas, ou de realização de propaganda indevida etc., para os quais se remete ao prudente arbítrio do juiz a antecipação da tutela, nas condições contempladas no processo ordinário; (c) casos de término do contrato por decurso de prazo sem renovação, quando se admite a chamada liminar *inaudita altera parte*; e (d) casos de abandono da loja pelo lojista, com a inovadora previsão de recuperação extrajudicial do espaço locado, desde que com intervenção de notário público que ateste, com fé pública e em ata notarial, o estado de abandono. Nesta última hipótese, faculta-se ao empreendedor permanecer como depositário dos bens deixados no imóvel.

O §§ 5º e 6º repetem regra da Lei de Locações, quanto aos efeitos dos recursos judiciais e, além disso, disciplinam o direito dos lojistas em caso de exercício abusivo do pedido de reintegração liminar na posse de área locada, preconizando-se a solução de conflitos pela via indenizatória, sem possibilidade de regresso ao espaço locado, em nome tanto da estabilidade do conjunto de lojas como do direito de um possível novo locatário, terceiro de boa - fé, de ver preservada sua locação.

O § 7º busca compatibilizar a ação consignatória com o novo regime.

As alterações sugeridas no art. 62 visam ao aperfeiçoamento da sistemática de purgação da mora nas locações em geral, coibindo, com maior eficiência, o abuso do direito de purgar a mora.

Doutrina e jurisprudência entendem que o legislador cometeu um erro ao incluir, entre as hipóteses de dispensa da caução na execução provisória do despejo, apenas os incisos I, II e IV do art. 9º. Por meio de interpretação sistemática, vários Tribunais vêm dispensando também a prestação de caução na hipótese do inciso III do mesmo art. 9º, uma vez que a falta de pagamento (inciso III) constitui espécie de infração contratual (inciso II). Propõe-se retificar o dispositivo, esclarecendo-se, no art 64, que prescinde de caução a execução provisória do despejo fundado em qualquer das hipóteses do art. 9º. Em condições tais, a caução fica mantida para situações realmente justificáveis, como na retomada por melhor oferta de terceiro ou para a realização de obras.

As recentes reformas da legislação processual reconhecem que um dos principais pontos de estrangulamento do processo civil é a necessidade de localização pessoal da parte para intimação. Por esse motivo, a legislação, em especial o Código de Processo Civil, vem modernizando-se para admitir, em número cada vez maior de hipóteses, a intimação da parte na pessoa de seu advogado, que não só costuma ser mais facilmente encontrável, como também pode ser intimado pela Imprensa Oficial. É o que estamos propondo no art. 65.

Uma das causas frequentes de atraso na execução do despejo é a dificuldade de se conseguir vaga nos depósitos públicos para remessa dos bens deixados no imóvel pelo inquilino, não sendo raro, inclusive, o perecimento ou mesmo o desaparecimento de tais bens naqueles depósitos. Com a modificação proposta no art. 66, a legislação aperfeiçoa-se, facultando ao locador investir-se na qualidade de depositário dos bens, naturalmente com todos os rigorosos deveres inerentes a tal encargo. Essa hipótese, inclusive, já é admitida por diversos magistrados, mediante requerimento da parte. A alteração torna regra essa hipótese, dispensando a prévia autorização judicial.

As alterações propostas no art. 68 consistem, essencialmente: na adequação do rito da ação revisional de aluguel à reformulação da sistemática do procedimento sumário (que deixou de chamar-se sumaríssimo), na forma da Lei nº 9.245/1995, posterior à Lei de Locações; na criação de um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário, nos mesmos moldes do limitador já existente para o aluguel provisório postulado pelo locador, assim conferindo tratamento isonômico entre as partes; e no aperfeiçoamento da sistemática de revisão do aluguel provisório, desafogando-se os Tribunais de segunda instância ao conferir segurança jurídica para o réu questionar o valor do aluguel provisório perante o juiz de primeiro grau, sem precisar interpor desde logo recurso da decisão que o fixa.

Encontram-se na jurisprudência precedentes que interpretam o art. 71, V, no sentido de dispensar o locatário de comprovar a idoneidade financeira do fiador indicado quando for o mesmo do contrato renovado, exigindo tal comprovação somente quando houver substituição do fiador. A apresentação dessa prova, contudo, justifica-se em qualquer dessas hipóteses, pois, ao longo do prazo contratual (que, em caso de renovação compulsória, não é menor que cinco anos), o fiador pode sofrer redução substancial no seu patrimônio, enfraquecendo a garantia.

As modificações propostas no *caput* do art. 74 objetivam conferir efetividade à regra segundo a qual não têm efeito suspensivo os recursos interpostos contra as decisões proferidas em ações locatícias. Dessa forma, permite-se a execução provisória da retomada do imóvel quando a renovação for rejeitada em sentença, extirpando-se a anomalia hoje existente na lei, que impede a reprise antes do trânsito em julgado da decisão que a defere. Com efeito, o locador, atualmente, tem de aguardar até mesmo o julgamento de recurso no Supremo Tribunal Federal para recuperar a posse do espaço no âmbito da ação renovatória, situação obviamente iníqua e dissonante da tendência legislativa de busca da celeridade e da efetividade do provimento jurisdicional. No que toca ao § 1º do art. 74, cria-se hipótese de

retomada liminar, em caso de resistência à renovação fundada em melhor proposta de terceiro, facultando-se ao locatário “cobrir” a proposta do terceiro. A liminar fundamenta-se no fato de que a demora na retomada faz perecer a proposta do terceiro, uma vez que nenhum comerciante contingenciará investimentos e aguardará pelo longo período de tramitação de um processo em primeira instância a implementação de um negócio que talvez não venha a ocorrer. A inserção do § 2º impõe ao locador a prestação de caução para promover a execução provisória da retomada, de modo a garantir indenização mínima para o locatário se porventura a decisão que deferiu a reprise venha a ser reformada.

A redação proposta para o art. 75 disciplina as consequências da reforma da decisão que defere a retomada, quando há execução provisória. Conferindo ao locatário o direito a amplo ressarcimento por perdas e danos, sem facultar o retorno ao imóvel, a lei passa a regular a matéria de maneira análoga ao tratamento dado à reforma da decisão que defere o despejo, após consumada sua execução provisória: de um lado, assegura-se a recomposição total dos prejuízos do locatário; de outro lado, promove-se segurança jurídica, ao preservar-se a estabilidade da retomada e o legítimo direito do novo locatário do imóvel retomado, terceiro de boa-fé.

Por último, proponho a revogação do § 1º do art 69 e do § 5º do art 72, por entender dispensável a sua manutenção para o contrato. A recomposição do equilíbrio econômico- financeiro da locação já é assegurada pela ação revisional que realinha o aluguel à média de mercado. O mesmo ocorre com a ação renovatória. A escolha do indexador que melhor atenda ao interesse das partes deve ficar ao exclusivo critério delas, constituindo matéria eminentemente negocial. No que toca a periodicidade do reajustamento, trata-se de questão afeta à política econômica nacional, pertinente à desindexação dos preços, que deve continuar sendo disciplinada pela legislação específica, de ordem pública, relativa ao Plano Real.

São estes os fundamentos que justificam as alterações que proponho por intermédio do presente projeto de lei, para o qual solicito o apoio dos meus pares para aprovação.

Sala das Sessões, em 7 de fevereiro de 2007.

**Deputado José Carlos Araújo**

## Legislação citada anexada pela Secretaria Geral da Mesa

### 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, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

.....

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

-----

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub - rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

.....

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. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

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

-----

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

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, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

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; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

.....

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

-----

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

.....

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

.....

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar - se - á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;

b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

c) os juros de mora;

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação;

IV - não sendo complementado o depósito, pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá - los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

.....

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes:

1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução.

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

.....

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;



II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.

1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

.....  
Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

.....

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

---

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

---

*(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania - decisão terminativa.)*

Publicado no DSF, de 15/7/2009.

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal – Brasília – DF

OS: 14808/2009