

PARECER Nº , DE 2009

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em caráter terminativo, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 140, de 2009 (Projeto de Lei nº 71, de 2007, na origem), do Deputado José Carlos Araújo, que *altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes.*

RELATORA: Senadora **IDELI SALVATTI**

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 140, de 2009, de autoria do Deputado José Carlos Araújo, tem por fim alterar regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano.

O art. 1º enuncia o objetivo da lei que resultar da aprovação do projeto: introduzir alterações na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

O art. 2º propõe modificação nos seguintes dispositivos da chamada Lei do Inquilinato: arts. 4º, 12, 13, 39, 40, 52, 59, 62, 63, 64, 68, 71, 74 e 75.

O art. 3º estabelece que a lei que resultar da aprovação do projeto entrará em vigor na data de sua publicação.

Na justificação do projeto, seu autor alega que, decorridos mais de quinze anos da entrada em vigor da lei de locações, constata-se a necessidade de se promoverem aperfeiçoamentos na lei, notadamente “em função das modificações advindas com o Código Civil que entrou em vigor em 2002, as mudanças das regras processuais que foram aprovadas nesse período e a alentada jurisprudência acumulada com as interpretações decorrentes dos conflitos jurídicos estabelecidos entre as partes”.

Na Câmara dos Deputados, o projeto foi aprovado pela Comissão de Desenvolvimento, Indústria e Comércio e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Apreciado, em decisão terminativa, naquela Casa, o projeto foi encaminhado ao Senado Federal para revisão e distribuído a esta Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, para manifestação, em caráter terminativo, quanto à constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito da proposta.

Não foram apresentadas emendas.

II – ANÁLISE

O projeto cuida de matéria inserida na competência legislativa privativa da União. Cabe ao Congresso Nacional dispor sobre a matéria, e é legítima a iniciativa parlamentar, nos termos do art. 61 da Lei Maior.

Não há norma constitucional que, no aspecto material, esteja em conflito com o teor da proposição em exame. Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à constitucionalidade da medida. Tampouco se verifica vício de injuridicidade.

Quanto à regimentalidade, cabe destacar que seu trâmite observou o disposto no art. 101, II, *d*, do Regimento Interno desta Casa, de acordo com o qual compete à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania opinar sobre assuntos atinentes ao direito civil.

Acerca da técnica legislativa, o projeto observa as regras previstas na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001. Não há inclusão de matéria diversa do tema tratado na proposição, e a sua redação, a nosso ver, apresenta-se adequada, exceto em relação a um aspecto: a ementa do projeto não explicita o seu objetivo.

No mérito, a alteração proposta representa aperfeiçoamento da legislação que trata da locação de imóveis urbanos.

A modificação do *caput* do art. 4º tem por objetivo eliminar a remissão contida no texto da lei a dispositivo do Código Civil revogado em 2002.

A alteração do *caput* do art. 12 visa a explicitar que, nos casos de dissolução do vínculo conjugal ou da união estável, o prosseguimento da locação com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel aplica-se somente a locações residenciais. A modificação do § 1º do art. 12 prevê que as mencionadas dissoluções familiares, bem como a morte do locatário (prevista no art. 11 da lei), devem implicar a comunicação por escrito da respectiva sub-rogação de locação ao locador e, se for ao caso, ao fiador. O § 2º do art. 12 prevê adequadamente que o fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de trinta dias contados do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, mas fica responsável pelos efeitos da fiança durante cento e vinte dias após a notificação ao locador.

A alteração prevista com a inclusão de § 3º ao art. 13 tem a finalidade de reforçar o entendimento, tradicional no direito brasileiro, de que inclusive a cessão da locação de caráter não-residencial somente é lícita quando autorizada pelo locador.

O *caput* do art. 39 é modificado para prever que a fiança se estende até a efetiva devolução do imóvel, não se limitando ao prazo contratual.

A alteração do inciso II do art. 40 pretende dar o direito ao locador de exigir novo fiador, caso este ingresse no regime de recuperação judicial. A mudança tem o objetivo de dar

maior garantia ao locador e de exonerar a empresa fiadora que passa por crise econômico-financeira, além de adaptar a Lei do Inquilinato às disposições da nova legislação falimentar (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005). Alvitra-se a inclusão de um inciso X a esse art. 40, a fim de possibilitar ao locador a exigência de substituição da garantia também na hipótese de prorrogação da locação por prazo indeterminado em que, a despeito de a fiança não haver sido ajustada por prazo certo (como no inciso V), o fiador notifique o locador de sua intenção de desoneração. Ademais, o parágrafo único sugerido para o mesmo art. 40 estabelece que, depois de notificado pelo locador, o locatário terá de apresentar nova garantia em trinta dias, sob pena de desfazimento da locação.

É proposta, ainda, para as locações não residenciais, a supressão da indenização, prevista no § 3º do art. 52, devida no caso de resistência à ação renovatória fundada em melhor proposta de terceiro. Fica, assim, implícito que, para evitar a retomada do imóvel, o locatário deverá oferecer proposta pelo menos igual à do terceiro.

No art. 59 são criadas, por meio da inserção de incisos VI ao IX ao *caput* e de um § 3º, novas hipóteses que possibilitam ao juiz, na ação de despejo, a concessão de liminar para desocupação do imóvel, quais sejam a necessidade de proceder a reparações urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público; o término do prazo de trinta dias previsto no parágrafo único ora ventilado para o art. 40 da lei (descrito acima); o simples término da locação não residencial, desde que a ação de despejo tenha sido proposta em até trinta dias desse termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; e a falta de pagamento do aluguel e de seus acessórios quando esteja o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, sendo que, neste caso, o locatário poderá evitar a rescisão da locação, se depositar em juízo o valor total devido.

As alterações no art. 62 têm por objetivo estabelecer novas regras para as ações de despejo fundadas na falta de pagamento do aluguel e acessórios da locação, do aluguel provisório, das diferenças de aluguéis ou, mesmo, de quaisquer dos acessórios da locação, dentre as quais se destaca a que busca coibir, com maior eficiência, o abuso do direito de purgar a mora, o qual tem sido observado no mercado ultimamente, nas locações em geral.

O *caput* sugerido para o art. 63 prevê que, julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará, desde logo, a expedição do mandado de despejo, do qual constará o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária. Ainda, a redação proposta para a alínea *b* do § 1º do mesmo art. 63 fará com que tal se prazo se reduza para quinze dias em todas as hipóteses arroladas nos incisos do art. 9º (e não mais apenas naquelas concernentes a seus incisos II e III).

O alvitado art. 64 adequadamente reduz o valor da caução a ser prestada pelo locador que pretender a execução provisória do despejo.

No campo da legislação processual, o art. 68 do projeto aperfeiçoa a lei de locações em diversos pontos relacionados à ação revisional de aluguel: adapta o rito da ação ao procedimento sumário (art. 68, *caput* e inciso IV); cria limitadores diferenciados para o aluguel provisório requerido pelo locador (art. 68, II, *a*) e pelo locatário (art. 68, II, *b*); e aperfeiçoa a sistemática da revisão do aluguel provisório, ao interromper o prazo para interposição de recurso, caso alguma das partes requeira a revisão do aluguel provisório perante o juiz de primeiro grau (art. 68, V).

A modificação do inciso V do art. 71 explicita que o locatário tem o dever comprovar a idoneidade financeira do fiador indicado, mesmo quando ele for o mesmo do contrato renovado.

O *caput* do art. 74 passa a deixar claro que os recursos interpostos contra as decisões proferidas em ações renovatórias não têm efeito suspensivo, além de dar celeridade ao processo, na forma dos sugeridos §§ 1º, 2º e 3º.

Por fim, ainda sobre a ação renovatória, no caso de execução provisória de decisão que deferiu a retomada do imóvel, a forma sugerida para o art. 75 diz adequadamente que o locatário tem direito a ressarcimento por perdas e danos, caso a ação venha a ser julgada procedente. Em todo caso, fica vedado o retorno do locatário ao imóvel.

III – VOTO

Assim, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei da Câmara nº 140, de 2009, com a seguinte emenda.

EMENDA Nº 1 – CCJ (DE REDAÇÃO)

Dê-se à ementa do PLC nº 140, de 2009, a seguinte redação:

“Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano.”

Sala da Comissão, 28 de outubro de 2009.

Senador Demóstenes Torres, Presidente

Senadora Ideli Salvatti, Relatora