



SENADO FEDERAL

PARECER

Nº 1.909, DE 2009

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 140, de 2009 (nº 71/2007, na Casa de 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

1 – 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. 1º, 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 atendida 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 alvitrado 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.

Sen. Doméstico Torres, Presidente


, Relatora

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

PROPOSIÇÃO: PLC Nº 140 DE 2009

ASSINAM O PARECER NA REUNIÃO DE 28/10/2009, OS SENHORES(AS) SENADORES(AS):

PRESIDENTE: <i>Senador Demóstenes Torres</i>	
RELATOR: <i>Sen. Ideli Salvatti</i>	
BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PT, PR, PSB, PCdoB, PRB)	
SERYS SLHESSARENKO	1. RENATO CASAGRANDE
ALOIZIO MERCADANTE	2. AUGUSTO BOTELHO
EDUARDO SUPICY	3. MARCELO CRIVELLA
ANTONIO CARLOS VALADARES	4. INÁCIO ARRUDA
IDELI SALVATTI	5. CÉSAR BORGES <i>Cesar Borges</i>
JOÃO PEDRO	6. MARINA SILVA (PV)
MAIORIA (PMDB, PP)	
PEDRO SIMON	1. ROMERO JUCÁ
ALMEIDA LIMA	2. LEOMAR QUINTANILHA
GILVAM BORGES	3. GERALDO MESQUITA JÚNIOR
FRANCISCO DORNELLES	4. LOBÃO FILHO
VALTER PEREIRA	5. VALDIR RAUPP
WELLINGTON SALGADO DE OLIVEIRA	6. NEUTO DE CONTO
BLOCO DA MINORIA (DEM, PSDB)	
KÁTIA ABREU	1. EFRAIM MORAIS <i>Fiamy</i>
DEMÓSTENES TORRES	2. ADELMIR SANTANA
OSVALDO SOBRINHO	3. RAIMUNDO COLOMBO
MARCO MACIEL	4. JOSÉ AGRIPINO
ANTONIO CARLOS JÚNIOR	5. ELISEU RESENDE
ALVARO DIAS	6. EDUARDO AZEREDO
JARBAS VASCONCELOS	7. MARCONI PERILLO
LÚCIA VÂNIA	8. ARTHUR VIRGÍLIO <i>Arthur Virgílio (SEM VOTO)</i>
TASSO JEREISSATI	9. EXPEDITO JÚNIOR
PTB	
ROMEU TUMA	1. GIM ARGELLO
PDT	
OSMAR DIAS	1. FLÁVIO TORRES

Atualizada em: 08/10/2009

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

PROPOSIÇÃO: PLC Nº 140, DE 2009

LISTA DE VOTAÇÃO NOMINAL

TITULARES - BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PT, PR, PSB, PCdoB e PRB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PT, PR, PSB, PCdoB e PRB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
SERYS SHLESSARENKO	X				1 - RENATO CASAGRANDE				
ALCIZIO MERCADANTE	X				2 - AUGUSTO BOTELHO				
EDUARDO SUPLICY	X				3 - MARCELO CALVETTA				
ANTONIO CARLOS VALADARES	X				4 - INACIO ARRUDA	X			
IDELI SALVATTI <i>elativa</i>	X				5 - CÉSAR BORGES				
JOAO PEDRO					6 - MARINA SILVA (PV)				
TITULARES - PMDB e PP	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PMDB e PP	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
PEDRO SIMON					1 - ROMERO JUCA				
ALMEIDA LIMA					2 - LEONAR QUINTANILHA				
GILVAM BORGES					3 - GERALDO MESQUITA JUNIOR				
FRANCISCO DORNELLES	X				4 - LOBÃO FILHO	X			
VALTER PEREIRA	X				5 - VALDIR RAUPP				
WELLINGTON SALGADO DE OLIVEIRA	X				6 - NEUTO DE CONTO				
TITULARES - BLOCO DA MINORIA (DEM e PSDB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - BLOCO DA MINORIA (DEM e PSDB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
KÁTIA ABRUJO	X				1 - EFRAIM MORAIS	X			
DEMÓSTENES TORRES <i>(Voto em branco)</i>					2 - ADELMIR SANTANA				
OSVALDO SOBRINHO					3 - RAIMUNDO COLOMBO				
MARCO MACIEL	X				4 - JOSÉ AGRIPINO	X			
ANTONIO CARLOS JUNIOR	X				5 - ELISEU RESENDE				
ALVARO DIAS	X				6 - EDUARDO AZEREDO				
JAEBAS VASCONCELOS	X				7 - MARCONI PERILLO	X			
LÚCIA VÂNIA					8 - ARTHUR VIRGILIO				
TASSO JEREISSATI					9 - EXPEDITO JÚNIOR				
TITULAR - PTB	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PTB	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
ROMÉUL TUMA	X				1 - GIM ARGELLO				
TITULAR - PDT	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PDT	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
OSMAR DIAS					1 - FLAVIO TORRES				

TOTAL: 19 SIM: 18 NÃO: - ABSTENÇÃO: - AUTOR: - PRESIDENTE 4

SALA DAS REUNIÕES, EM 28/10/2009

Senador  Presidente

O VOTO DO AUTOR DA PROPOSIÇÃO NÃO SERÁ COMPUTADO, CONSIGNANDO-SE SUA PRESENÇA PARA EFEITO DE QUORUM (art. 132, § 8º, do RISF)
U:\CCJ2009\Reunião\Votação nominal.doc (atualizado em 08/10/2009).

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

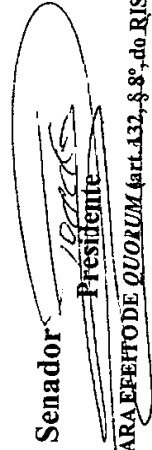
LISTA DE VOTAÇÃO NOMINAL

Emenda nº 1-CCJ ao
PROPOSIÇÃO: PLC Nº 140, DE 2009

TITULARES - BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PT, PR, PSB, PCdoB e PRB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PT, PR, PSB, PCdoB e PRB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
SERYS SLHESARENKO	X				1- RENATO CASAGRANDE				
ALOIZIO MERCADANTE					2- AUGUSTO BOTELHO				
EDUARDO SUPLEY	X				3- MARCELO CRIVELLA				
ANTONIO CARLOS VALADARES	X				4- INÁCIO ARRUDA	X			
IDELISALVATTI	X				5- CÉSAR BORGES				
JOÃO PEDRO					6- MARINA SILVA (PV)				
TITULARES - PMDB e PP	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PMDB e PP	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
PEDRO SIMON					1- ROMERO JUCA				
ALMEIDA LIMA					2- LEOMAR QUINTANILHA				
GILVAM BORGES					3- GERALDO MESQUITA JUNIOR				
FRANCISCO DORNELLES	X				4- LOBÃO FILHO				
VALTER PEREIRA	X				5- VALDIR RAUPP	X			
WELLINGTON SALGADO DE OLIVEIRA	X				6- NEUTO DE CONTO				
TITULARES - BLOCO DA MINORIA (DEM e PSDB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - BLOCO DA MINORIA (DEM e PSDB)	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
KÁTIA ABREU	X				1- EFRAIM MORAIS	X			
DEMÓSTENES TORRES					2- ADELMIR SANTANA				
OSVALDO SOBRINHO					3- RAIMUNDO COLOMBO				
MARCO MACIEL	X				4- JOSÉ AGRIPINO	X			
ANTONIO CARLOS JUNIOR	X				5- ELISEU RESENDE				
ALVARO DIAS	X				6- EDUARDO AZEREDO				
JARBAS VASCONCELOS	X				7- MARCONI PERILLO	X			
LÚCIA VÂNIA					8- ARTHUR VIRGÍLIO				
TASSO JEREISSATI					9- EXPEDITO JÚNIOR				
TITULAR - PTB	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PTB	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
ROMEU TUMA	X				1- GIM ARGELLO				
TITULAR - PDT	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - PDT	SIM	NÃO	AUTOR	ABSTENÇÃO
OSMAR DIAS					1- FLÁVIO TORRES				

TOTAL: 19 SIM: 18 NÃO: 1 ABSTENÇÃO: 1 AUTOR: 1 PRESIDENTE 1

SALA DAS REUNIÕES, EM 28 / 10 / 2009

Senador  Presidente

O VOTO DO AUTOR DA PROPOSIÇÃO NÃO SERÁ COMPUTADO, CONSIGNANDO-SE SUA PRESENÇA PARA EFEITO DE QUORUM (art. 132, § 8º, do RJSF).
UNCC/2009/Reunião/Votação nominal.doc (atualizado em 08/10/2009).

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

TEXTO FINAL

**Do Projeto de Lei da Câmara nº 140, de 2009,
Na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania que:**

“Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre 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 notificadorio 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;

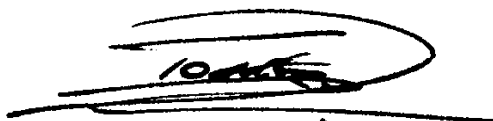
II – o locatário aceitar, em réplica, as mesmas condições ofertadas pelo terceiro.

§ 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.

Sala da Comissão, 28 de outubro de 2009.



, Presidente

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA SECRETARIA-GERAL DA MESA

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

.....

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.

.....

LEI COMPLEMENTAR Nº 107, DE 26 DE ABRIL DE 2001

Altera a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

.....

LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005.

Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

.....

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

Ofício nº 351/09-PREIDÊNCIA/CCJ

Brasília, 28 de outubro de 2009.

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

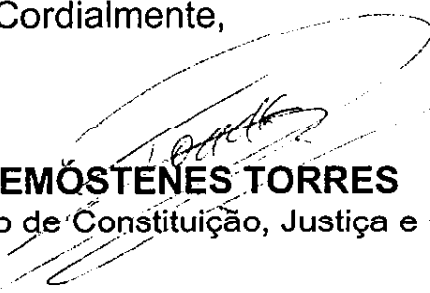
Assunto: decisão terminativa.

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 nº 1-CCJ de redação, do Projeto de Lei da Câmara nº 140, de 2009, 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. (altera procedimentos e normas para locação de imóvel urbano).", de autoria do Deputado José Carlos Araújo.

Aproveito a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração.

Cordialmente,



Senador **DEMÓSTENES TORRES**
Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania

Publicado no DSF, em 5/11/2009.