



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 119, DE 2012

Altera os arts. 4º, 9º e 47 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locação dos Imóveis Urbanos), a fim de possibilitar o desfazimento da locação por iniciativa do locador, antes do término de duração do contrato.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locação dos Imóveis Urbanos), 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, ressalvadas as hipóteses de que trata o art. 9º, em que a locação poderá ser desfeita ainda que na vigência desse prazo, tanto por iniciativa do locador quanto do locatário.

§ 1º O locatário, todavia, poderá devolvê-lo dentro do prazo de duração do contrato e fora das hipóteses ressalvadas no art. 9º, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ficando dispensado dessa 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 mínimo de trinta dias.

§ 2º Além das hipóteses previstas no art. 9º, o locador também poderá reaver o imóvel alugado sem que tenha vencido o prazo de duração do contrato, mediante pagamento da multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, não podendo essa multa, em qualquer caso, ser inferior a três vezes o valor do aluguel, assegurando-se ao locatário o prazo de cento e oitenta dias para a sua desocupação. (NR)”

Art. 2º O art. 9º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 9º** A locação também poderá ser desfeita, sem a imposição de multa:

.....

V – para moradia própria daquele a quem couber o imóvel na partilha de bens decorrente de separação de fato, separação judicial, divórcio ou separação do casal de locadores, assegurando-se ao locatário o prazo de cento e oitenta dias para a sua desocupação. (NR)”

Art. 3º O *caput* do art. 47 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 47** Quando ajustada verbalmente ou por escrito, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

..... (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto tem como propósito aprimorar a Lei de Locações dos Imóveis Urbanos e os procedimentos a eles pertinentes.

A primeira mudança pretende conferir maior clareza à referida lei, para aprimorar a redação do seu art. 4º mediante acréscimos no seu *caput* e rearranjo no seu parágrafo único. Assim, aglutinaram-se disposições que eram antes previstas no *caput* do art. 4º e no parágrafo único do mesmo artigo em novo § 1º, de maneira a não deixar dúvidas a respeito da faculdade legal de devolução do imóvel locado, previstas no art. 9º da referida Lei, ainda na vigência do contrato de locação, tornando possível ao intérprete saber, pela sua simples leitura, que há exceções previstas neste último.

Além disso, está sendo proposto o acréscimo de novo § 2º ao art. 4º, de modo a também permitir o desfazimento da locação pelo locador, antes do final do prazo estipulado contratualmente, tal como já se permite ao locatário. Nesse caso, porém, o locador terá que efetuar o pagamento de multa em favor do locatário, que nunca poderá ser inferior a três vezes o valor do aluguel, sendo assegurado a este o prazo de cento e oitenta dias para a desocupação do imóvel.

Outra mudança se verifica na alteração sugerida ao art. 9º, tornando explícito que as hipóteses de desfazimento da locação nele previstas não resultam na imposição de multa alguma. Tais hipóteses de desfazimento são: a) por mútuo acordo; b) em decorrência da prática de infração legal ou contratual; c) em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; e d) 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.

Ainda no mesmo art. 9º, propõe-se contemplar uma nova hipótese de desfazimento da locação sem imposição de multa, a partir da inclusão de novo inciso V que objetiva garantir a devolução do imóvel para moradia própria daquele a quem couber esse bem na partilha decorrente de separação de fato, separação judicial, divórcio ou separação do casal de locadores. Entretanto, para esta nova hipótese, é estipulado o prazo de 6 meses para que o locatário desocupe o imóvel. Esse prazo ampliado visa a não desorganizar a vida daquele que terá que procurar outro imóvel para morar, permitindo assim que o faça com calma.

Finalmente, o projeto altera a redação do *caput* do art. 47 para passar a possibilitar que os contratos de quaisquer prazos possam ser retomados nas hipóteses atualmente descritas naquele artigo, e não apenas os contratos inferiores a trinta meses.

Com tais medidas, esperamos poder contribuir com o aprimoramento de uma lei de tão importante cunho social, com é a Lei de Locação de Imóveis Urbanos, razão pela qual contamos com o apoio dos ilustres pares para a aprovação desta matéria.

Sala das Sessões,

Senador **SÉRGIO SOUZA**

LEGISLAÇÃO CITADA

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.

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. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

- I - Nos casos do art. 9º;
- II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

* * *

(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, em 25/04/2012.