

PARECER Nº , DE 2008

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 25, de 2010, do Senador ANTONIO CARLOS JÚNIOR, que *altera os arts. 23, 44, 47, 50 e 58 a 61 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para permitir que o locador transfira ao locatário o contrato de prestação dos serviços de telefonia, energia, gás, água e esgoto referentes ao imóvel, e estabelecer que a locação, quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, podendo o locador denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de sessenta dias para desocupação.*

RELATOR: Senador **GIM ARGELLO**

I – RELATÓRIO

Submete-se a exame o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 25, de 2010, de autoria do Senador Antonio Carlos Júnior, que tem por objetivo a alteração dos arts. 23, 44, 47, 50 e 58 a 61 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para facultar ao locador a transferência ao locatário dos contratos de prestação dos serviços referentes ao respectivo imóvel, bem como a denúncia vazia do contrato a qualquer tempo, nos casos de prorrogação automática da locação originalmente ajustada com prazo inferior a trinta meses.

A proposição compõe-se de nove artigos, descritos a seguir.

O **art. 1º** acrescenta um § 4º ao art. 23 da Lei do Inquilinato, autorizando ao locador a transferência para o nome do locatário da titularidade dos contratos arrolados no inciso VIII do *caput* desse mesmo

artigo, relativos aos serviços de telefonia, esgoto e consumo de energia elétrica, gás e água.

Já o **art. 3º** da proposição em tela altera o art. 47 da lei, de modo a autorizar ao locador irrestritamente a denúncia vazia do contrato de locação cujo prazo seja inferior a trinta meses e tenha já expirado, concedendo ao locatário sessenta dias para a desocupação do imóvel.

Por seu turno, os **arts. 2º, 4º a 7º e 9º** do PLS nº 25, de 2010, meramente adaptam os arts. 44, 50 e 58 a 61 da Lei do Inquilinato – que carregam remissões ao mencionado art. 47 – àquela alteração alvitrada pelo art. 3º do projeto.

O **art. 8º** fixa a cláusula de vigência, ao definir que a lei entrará em vigor noventa dias após a data de sua publicação.

Não foram apresentadas emendas.

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101, incisos I e II, alínea *d*, do Regimento Interno desta Casa, cabe à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos, bem como, no mérito, sobre as matérias de competência da União e, mais especialmente, sobre direito civil.

Quanto aos requisitos formais e materiais de constitucionalidade, nada há a opor ao PLS nº 25, de 2010, tendo em vista que: *i*) compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal (CF); *ii*) cabe ao Congresso Nacional dispor sobre todas as matérias de competência da União (CF, art. 48, *caput*); e *iii*) os termos da proposição não importam em violação manifesta de cláusula pétrea. Ademais, não há vício de iniciativa, nos termos do art. 61 da Carta Magna.

No que concerne à juridicidade, o projeto se afigura correto, porquanto: *i*) o meio eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; *ii*) a matéria nele vertida inova o ordenamento jurídico; *iii*) possui o atributo da generalidade; *iv*) é

consentâneo com os princípios gerais do Direito; e v) é dotado de potencial coercitividade.

No mérito, porém, devem-se contrapor ressalvas à iniciativa consubstanciada no PLS nº 25, de 2010.

De acordo com os termos da própria justificação do projeto, seu objetivo seria “incentivar os proprietários a disponibilizarem seus imóveis para locação”, visto que uma pretensa rigidez da atual legislação estaria a desestimular tal prontificação, “reduzindo o tamanho do mercado de locação de imóveis e colaborando para o aumento do preço das locações”.

Não à toa, os argumentos esposados pelo proponente são bastante semelhantes àqueles empregados por agentes do mercado imobiliário que combativamente defendiam a aprovação da proposição que deu origem à Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009 (que, tamanha a sua relevância no trato da matéria, tem sido chamada de *Nova Lei do Inquilinato*). Como é notório, essa lei veio promover uma profunda modificação na Lei nº 8.245, de 1991, e, desde seu advento, mudanças benéficas se têm feito evidentes na dinâmica do mercado de locações imobiliárias.

A título de exemplo, segundo dados fornecidos pelo Sindicato de Habitação do Estado de São Paulo (SECOVI-SP), antes mesmo de a Lei nº 12.112, de 2009, ter completado um ano de vigência, seus efeitos positivos já se faziam sentir. De janeiro a novembro de 2010, haviam sido ajuizadas 12,8% a menos de ações de natureza locatícia na Comarca de São Paulo (onde vive o maior número de jurisdicionados do País) em relação ao mesmo período do ano anterior, sendo a redução das ações por falta de pagamento ainda mais significativa, com um índice de 16,8%.

Com a devida vênia, o fato é que não nos parece despropositado cogitar que a apresentação do PLS nº 25, de 2010, em 11 de fevereiro de 2010, tenha sido um tanto precipitada, já que ocorreu somente poucos dias após a entrada em vigor da Lei nº 12.112, de 2009. Assim, ao proponente certamente não era possível avaliar com segurança as boas repercussões que esse diploma legal traria às relações estabelecidas no mercado de locações imobiliárias. Mas isso não representa, em absoluto, demérito algum para o insigne Parlamentar.

O que nos pareceria inapropriado e inoportuno, contudo, seria agora, em tempos tão alvissareiros para o setor, avaliar essas novas

mudanças propostas para a Lei do Inquilinato, especialmente considerando que a Lei nº 12.112, de 2009, tem se afigurado suficientemente apta ao incremento do mercado, já hoje aquecido, e que tais modificações trariam benefícios exclusivamente aos senhorios, em óbvio detrimento dos inquilinos, os quais constituem, afinal, nessa relação, a parte mais frágil e, portanto, merecedora de nossa especial atenção.

III – VOTO

Pelos motivos expostos, concluímos pela **rejeição** do PLS nº 25, de 2010.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator