

52

SSC 15
06/08

Classificado de acordo com o art. 214
Revisão 56 / 19 74 Sub-secraria
Arquivo 20 de abril de 19 74
M. da Silva
(Data de saída de arquivo de Propostas)



SENADO FEDERAL

RECHADO

PROJETO DE LEI DA CÂMARA

Nº 52, DE 1991

(Projeto de Lei nº 912-B, de 1991, na Câmara dos Deputados)

EMENTA: DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS URBANOS E OS PROCEDIMENTOS A ELAS PERTI-
NENTES.

(DO PODER EXECUTIVO)

MENSAGEM N.º 112, DE 1991 -CN

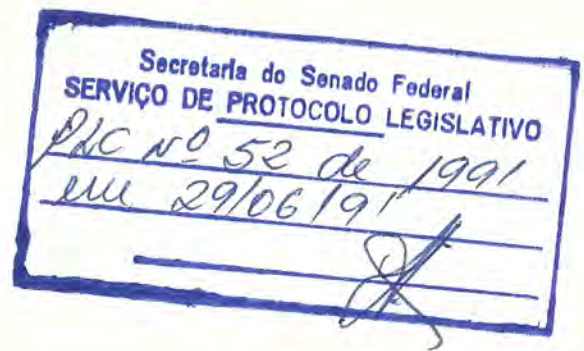
(n.º 565 / 91, na origem)

VETO

PRAZOS:

NA COMISSÃO: 18.11.91

NO CONGRESSO: 28.11.91



PS-GSE/ 181 /91

Brasília, 29 de junho de 1991.

Senhor Secretário,

Tenho a honra de enviar a Vossa Excelência, nos termos do art. 134 do Regimento Comum, o Projeto de Lei nº 912-B, de 1991, que "dispõe sobre a locação de imóvel urbano", submetido à deliberação do Congresso nos termos do § 1º do art. 64 da Constituição Federal.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de estima e apreço.

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

Primeiro Secretário

A Sua Excelência o Senhor
Senador DIRCEU CARNEIRO

DD. Primeiro Secretário do Senado Federal

N E S T A



*A Comissão de Constituição, Justiça
e Cidadania -
Em 29.6.91
[assinatura]*

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Da Locação em Geral**

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam reguladas pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedades da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 92/91
Fls. 02

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado; o locatário poderá devolvê-lo pagando a multa pactuada, 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. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se havia aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade se consolidou em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão subrogados 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 subrogação 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 do art. 13, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Seção II Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Seção III Do Aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a estipulação em moeda estrangeira e a vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito as partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediação, nesta compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo Único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou a acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridos em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar, por sua conta e risco, a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo, a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o

aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízos pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias poderá resilir o contrato.

Seção V

Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem

vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado, pelo menos trinta dias antes da alienação, junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI

Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII

Das Garantias Locatícias

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.

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

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder ao equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 64.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Seção IX

Das Nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Capítulo II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I

Da Locação Residencial

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. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido a locação prorrogase 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 se relacione 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 à 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 na 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.

Seção II

Da Locação para Temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros

fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso da locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontrem.

Art. 49. O locador poderá receber, de uma só vez e antecipadamente, os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Seção III

Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito à renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito à renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

§ 6º Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

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 importarão na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumentará 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 inquilino, 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 a 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. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem assim de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de "Shopping Center", prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em "Shopping Center":

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem em modificar o projeto ou o memorial descritivo, da data do habite-se, e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 56. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II **Dos Procedimentos**

CAPÍTULO I **Das Disposições Gerais**

Art. 57. Resssalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II Das Ações de Despejo

Art. 58. 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 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 - na morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - quando o sublocatário, extinta a locação, celebrada com o locatário, permanecer no imóvel.

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

Art. 59. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 60. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 61. 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 atualiza-

do, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

- a) os aluguéis e acessórios da locação que se 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, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

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

VI - em 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 acolhidas.

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. 62. 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 houver 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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público 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 nos casos em que entre a citação e a sen-

tença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

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

Art. 63. 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, e 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. 64. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 65. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III

Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 66. Na ação objetivando o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação será observado:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código do Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado para, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que se vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido declarando quitadas as

obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) o depósito não ter sido efetuado no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) o depósito não ter sido integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 67. 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 contra-proposta 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, ou 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. 68. O aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 69. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V Da ação Renovatória

Art. 70. 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. 71. 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, poderão pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente de 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. 72. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 73. Na hipótese do inciso III do art. 71, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 74. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 75. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 76. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedidos os seguintes prazos de desocupação:

I - se a locação perdura por prazo inferior a dois anos: doze meses;

II - se a locação perdura por prazo igual ou superior a dois anos: nove meses.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 77. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 78. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 79. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

Art. 169.

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e

subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 80. O art. 3º, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 81. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

"§ 4º Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador não compareça à reunião assemblear."

Art. 82. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 83. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto à preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 84. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O Sistema Financeiro da Habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:"

Art. 85. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo único. O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o donatário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie.

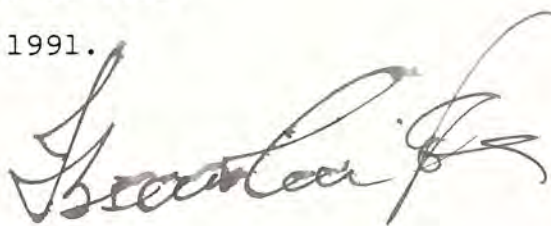
Art. 86. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel serão deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo.

Art. 87. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 88. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

- I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
- II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987;
- VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Câmara dos Deputados, em de junho 1991.





MENSAGEM Nº 216-A

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO CONGRESSO NACIONAL:

Nos termos do parágrafo 1º do artigo 64 da Constituição Federal, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhado de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros de Estado da Justiça, Economia, Fazenda e Planejamento e da Ação Social, o anexo projeto de lei que "Dispõe sobre a locação de imóvel urbano".

Brasília, em 15 de maio de 1991.

f. Collor-

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 72/91
Fls. 25



E. M. nº 42 / 91.

Em 5 de abril de 1991.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Temos a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência o projeto de lei de locações, elaborado pela Comissão Interministerial constituída para este fim.

2. Reunindo os segmentos mais representativos da sociedade, buscou a Comissão ouvir, de forma ampla, locadores, locatários, administradores de imóveis e construtores e, a partir das inúmeras sugestões encaminhadas, dar expressão jurídica às inquietações que envolvem o mercado de locações de imóveis.

3. Percebeu-se, sem grande dificuldade, que a atual Lei do Inquilinato, ao presumir a hipossuficiência de uma das partes na relação locatícia, restou por inviabilizar a locação de imóveis e os investimentos que tradicionalmente eram destinados à construção civil, especialmente na área de habitação.

4. Verificou-se, também, que a excessiva proteção ao inquilino já instalado, acarretando a queda de investimentos em imóveis residenciais, restou por desconsiderar os inquilinos em potencial, que não dispõem de imóveis para locação.

5. Criou-se, por força da atual Lei de Locações, uma profunda escassez de imóveis residenciais para locação, o que tem

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 92/91
Fls. 26

cu



(Fls. 2 da E.M. Conjunta MJ/MEFP/MAS nº 42, de 5/4/91).

levado o mercado a elevar excessivamente o valor inicial do aluguel, gerando, entre outras consequências, a elevação dos índices inflacionários.

6. Certamente, as limitações que a atual legislação impõe ao exercício do direito de retomada podem ser elencadas como obstativas dos investimentos no setor. Mais que isto, a excessiva restrição ao direito de propriedade resultou em cinco milhões de moradias fechadas ou cedidas, o que não pode ser desconsiderado quando se tem no País 6,5 (seis vírgula cinco) milhões de moradias em regime de locação.

7. Sensível às expectativas da sociedade, a Comissão Interministerial buscou criar uma legislação que, de fato, viesse ao encontro das necessidades do mercado de locação residencial, tratando de compor prudentemente os interesses envolvidos.

8. Na proposta ora enviada a Vossa Excelência, garante-se uma estabilidade ainda maior ao locatário na ocupação do imóvel, que só poderá ser retomado após um prazo mínimo de trinta meses, garantidos ainda mais seis meses para desocupação, caso haja acordo judicial ou extrajudicial. Ao mesmo tempo, garantiu-se, ao contrário da legislação vigente, a possibilidade da não renovação automática do contrato.

9. Nos contratos residenciais fixados de início por prazo inferior a trinta meses, a retomada do imóvel só poderá ser viabilizada em hipóteses especialíssimas, como para uso próprio, para ascendente ou descendente, aplicando-se severas penalidades ao retomante insincero. Ainda nos contratos com prazo inferior a trinta meses, facultou-se ao locador a retomada ao término de cinco anos de utilização do imóvel pelo locatário, assegurando-se, também por este mecanismo, a necessária estabilidade do inquilino e de sua família.

10. Manteve o projeto a Ação Revisional após três anos de contrato, com fixação provisória do aluguel em valor não supe-



(Fls. 3 da E.M. Conjunta MJ/MEFP/MAS nº 42, de 5 / 4 / 91).

rior a oitenta por cento do locativo de mercado, nos moldes da orientação anteriormente traçada por Vossa Excelência e já convertida em lei.

11. Nas locações não residenciais, constatou-se que a atual lei estava a exigir, apenas, pequenos contornos de modernidade, sendo pouco alterada na sua essência. Assegurou-se, assim, o direito à ação renovatória às locações em shopping centers, algo que o já antigo Decreto-lei nº 24.150, elaborado no distante ano de 1934, não poderia mesmo prever. As renovatórias, apenas nestes casos, não permitirão a recusa à renovação com fundamento no uso próprio do locador, com que se evitará a rotatividade do fundo de comércio de espaço originariamente destinado à locação.

12. Nas formas previstas em lei, propõe-se a aplicação do aluguel-pena, já previsto no art. 920, do Código Civil, como forma de assegurar o efetivo cumprimento do contrato.

13. Dentre tantas e profundas alterações, preocupou-se a Comissão em celerizar o andamento das ações de despejo, introduzindo, inclusive, a figura do despejo liminar, nos casos de acordo extrajudicial para desocupação em seis meses; ruptura de contrato de trabalho em que o imóvel locado ao empregado tenha relação com o emprego e nas locações por temporada.

14. Ainda, no intuito de dinamizar o desfecho das ações, retirou-se o efeito suspensivo do recurso contra a sentença que decreta o despejo. Garante-se, com este procedimento, a célere retomada do imóvel e o efetivo cumprimento do acordo antes celebrado pelas partes.

15. A nova orientação adotada revela que as partes não deverão se prevalecer da morosidade do Poder Judiciário para retardar o resultado do que livremente pactuaram, bem como, ante as abreviações impostas ao rito processual, terão suas despesas com custas e honorários drasticamente reduzidas, já que, inclusive, o ato citatório poderá ser feito por carta com aviso de recebimento.

[Handwritten signature]

84

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52 PL
Fls. 28

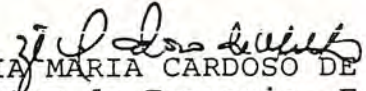
(Fls. 4 da E.M. Conjunta MJ/MEFP/MAS nº 42, de 5/4/91).

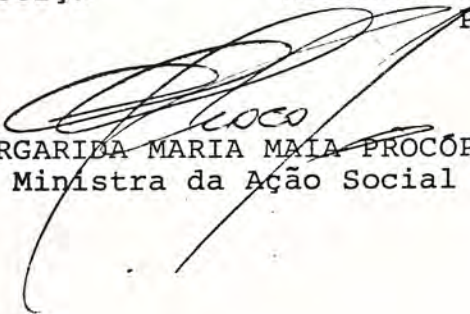
16. Há muito o que fazer até que as necessidades dos brasileiros por moradia sejam definitivamente supridas. O presente projeto de lei do inquilinato, ao buscar o equilíbrio de mercado através da livre negociação e da ausência de regras excessivamente protecionistas, certamente contribuirá para minimizar o grave problema habitacional do País.

17. Estas, Senhor Presidente, as razões da presente Exposição de Motivos e do projeto que faz parte da Política Habitacional traçada pelo Ministério da Ação Social e que ora submetemos à decisão final de Vossa Excelência.

Queira aceitar os protestos do nosso mais profundo respeito.


JARBAS GONÇALVES PASSARINHO
Ministro da Justiça


ZELIA MARIA CARDOSO DE MELLO
Ministra da Economia, Fazenda e Planejamento


MARGARIDA MARIA MAIA PROCÓPIO
Ministra da Ação Social

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52/91

F.º 29



Em 15 / 05 / 91.

Presidente

PROJETO DE LEI

912/91

Dispõe sobre a locação de imóvel urbano.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da Locação em Geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam reguladas pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal se igual ou superior a dez anos.

(Fls. 2 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado, nem o locatário devolvê-lo, senão pagando a multa pactuada ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se havia aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade se consolidou em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

§ 1º Denunciada a locação, após o decurso do prazo e até a desocupação, o locatário responderá também pela cominação arbitrada na comunicação, a qual não poderá exceder o valor da obrigação principal (Código Civil, art. 920).

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promitente comprador e o promitente cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º Denunciada a locação, após o decurso do prazo e até a desocupação, o locatário responderá também pela cominação arbitrada na comunicação, a qual não poderá exceder o valor da obrigação principal (Código Civil, art. 920).

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52 IV

Fls. 31

(Fls. 3 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

§ 3º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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 consentí-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão subrogados 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 subrogação 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.

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

Seção II Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52, II

Fls. 32

(Fls. 4 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, cientificado o sublocatário da ação proposta, se não declarar logo que adiantou os aluguéis ao sublocador, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamentos adiantados, salvo prova inequívoca em contrário.

Seção III Do Aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a estipulação em moeda estrangeira e a vinculação à variação cambial ou ao salário-mínimo.

§ 1º Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajuste previstos na legislação específica.

§ 2º Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado.

Art. 18. Salvo as hipóteses do art. 40 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 19. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 20. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

92111

53



(Fls. 5 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas não compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 21. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o dia cinco do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel finda a locação, no estado em que

(Fls. 6 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar, por sua conta e risco, a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) seguro contra incêndio e outros sinistros;

(Fls. 7 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

i) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

j) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que cientificado previamente da previsão anual e do rateio mensal, podendo exigir a comprovação das mesmas.

Art. 22. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

Parágrafo único. O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

Art. 23. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 24. Necessitando o imóvel de reparos urgentes cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

Seção V Do Direito de Preferência

Art. 25. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter, minuciosamente, todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 26. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

(Fls. 8 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

Art. 27. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados.

Art. 28. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo.

Art. 29. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 30. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 31. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado, pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 32. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI Das Benfeitorias

Art. 33. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 34. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII Das Garantias Locatícias

Art. 35. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

52 194

37





(Fls. 9 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

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

Art. 36. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder ao equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 37. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Art. 38. 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.

Art. 39. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 40. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o quinto dia do mês vincendo.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52, 192

38

(Fls. 10 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

Seção VIII Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 41. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses, do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo as hipóteses do art. 40 e da locação para temporada.

Art. 42. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 45, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 45, inciso I do art. 50 e inciso II do art. 51, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega, salvo motivo de força maior;

IV - executar o locador o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 61.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Seção IX Das Nulidades

Art. 43. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 45, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 49, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52/94
Fls. 39





(Fls. 11 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I Da Locação Residencial

Art. 44. 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. 45. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com 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 se relaciona 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 à 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 na 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 de-



(Fls. 12 do Projeto de lei que dispõe sobre a locação de imóvel).

verá comprovar ser proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 3º Na hipótese do inciso V e durante o processo de retomada, o locatário também responderá pela cominação que o locador arbitrar, a qual não poderá exceder o valor da obrigação principal (Código Civil, art. 920).

Seção II Da Locação para Temporada

Art. 46. Considera-se locação para temporada aquela relacionada com imóvel situado na orla marítima ou em estação climática, desde que o contrato seja formalizado por escrito e por prazo não superior a dois meses.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontrem.

Art. 47. O locador poderá receber, de uma só vez e antecipadamente, os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 35 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 48. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato nas hipóteses e condições do art. 45. Após esse prazo e até a devolução do imóvel, o locatário responderá também pela cominação que o locador arbitrar na comunicação, a qual não poderá exceder o valor da obrigação principal (Código Civil, art. 920).

Seção III Da Locação não Residencial

Art. 49. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exer-

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

52 191
44



(Fls. 13 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

cido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito à renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica subrogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito à renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 50. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarão na sua radical transformação ou modificação de tal natureza que aumentará o valor 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 inquilino, 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 que tiver que arcar com a 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. 51. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem assim de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52-196
Fls. 42

(Fls. 14 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

II - se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumentar minimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 52. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 53. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos trinta dias para a desocupação.

Parágrafo único. O locatário responderá também, após esse prazo e até a desocupação do imóvel, pela cominação que o locador arbitrar na comunicação, a qual não poderá exceder o valor da obrigação principal (Código Civil, art. 920).

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 54. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e encargos, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o juízo do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel ou, na hipótese do inciso II do art. 45, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, mediante telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

(Fls. 15 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

Capítulo II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 55. Com as modificações constantes deste Capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

Parágrafo único. Conceder-se-á liminar para desocupação em cinco 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 inciso II do art. 45, 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.

Art. 56. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 45 e inciso II do art. 51, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 57. Nas ações fundadas no § 2º do art. 44 e nos incisos III e IV do art. 45, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 58. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e encargos, observar-se-á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e encargos, 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 encargos que se vencerem até a sua efetivação;

b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

(Fls. 16 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

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, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

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

VI - em havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta somente poderá ter início após obtida a 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. 59. 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. 44.

§ 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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 51, o prazo será de um ano, exceto nos casos 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.

(Fls. 17 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

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

Art. 60. Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, III e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução, em valor fixado na sentença, não superior a dezoito meses do aluguel.

§ 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. 61. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o sétimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 62. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, verificado o fato e se o requerer o autor, o juiz expedir-lhe-á mandado de imissão de posse.

Capítulo III DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ENCARGOS

Art. 63. Na ação objetivando o pagamento dos aluguéis e encargos mediante consignação será observado:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código do Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e encargos com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado para, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que se vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;



(Fls. 18 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;

b) ter sido justa a recusa;

c) o depósito não ter sido efetuado no prazo ou no lugar do pagamento;

d) o depósito não ter sido integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

Capítulo IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 64. 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, não comparecendo o réu, será acolhido o pedido na forma pleiteada; apresentada a



(Fls. 19 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

contestação, que deverá conter contra-proposta 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.

Parágrafo único. Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel ou tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

Art. 65. O aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, serão atualizadas e pagas em seis parcelas mensais corrigidas a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

Parágrafo único. A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 66. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

Capítulo V DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 67. 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. 49;

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



(Fls. 20 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

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. 68. 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. 50).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contra-proposta, 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. 50, 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.

Art. 69. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 70. Na hipótese do § 3º do art. 50, primeira parte, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 71. Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

Art. 72. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

(Fls. 21 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

Art. 73. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedidos os seguintes prazos de desocupação:

I - se a locação perdura por prazo inferior a dois anos: doze meses;

II - se a locação perdura por prazo igual ou superior a dois anos, não tendo atingido quatro anos: nove meses;

III - se a locação perdura por prazo igual ou superior a quatro anos: seis meses.

Parágrafo único. Em todos os casos o locatário ficará obrigado também a pagar, após o decurso do prazo e até a devolução do imóvel, a cominação que o locador arbitrar na comunicação, a qual não poderá exceder o valor da obrigação principal (Código Civil, art. 920).

Art. 74. No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 75. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 76. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

"Art. 169.

.....
III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 77. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

(Fls. 22 do Projeto de Lei que dispõe sobre a locação de imóvel urbano).

Art. 78. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

"§ 4º Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador não compareça à reunião assemblear."

Art. 79. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta Lei.

Art. 80. Esta Lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 81. Revogam-se:

- I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
- II - o número 3 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973;
- III - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- IV - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- V - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- VI - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VII - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VIII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987;
- IX - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Brasília,

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/191

Fls. 57

[Assinatura]



CÂMARA DOS DEPUTADOS

LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO
DAS COMISSÕES PERMANENTES



CONSTITUIÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1988

Título IV

DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES

Capítulo III DO PODER JUDICIÁRIO

Seção I *Disposições Gerais*

Art. 98. A União, no Distrito Federal e nos Territórios, e os Estados criarão:

I — juizados especiais, providos por juizes togados, ou togados e leigos, competentes para a conciliação, o julgamento e a execução de causas cíveis de menor complexidade e infrações penais de menor potencial ofensivo, mediante os procedimentos oral e sumariíssimo, permitidos, nas hipóteses previstas em lei, a transação e o julgamento de recursos por turmas de juizes de primeiro grau;

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/191

Fls. 52

LEI Nº 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916

Código Civil.



LIVRO III DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO I DAS MODALIDADES DAS OBRIGAÇÕES

CAPÍTULO VII DA CLÁUSULA PENAL

Art. 920. O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

TÍTULO VII DO PROCESSO E DO PROCEDIMENTO

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO SUMARÍSSIMO

Art. 276. Na petição inicial exporá o autor os fatos e os fundamentos jurídicos, formulará o pedido e indicará as provas, oferecendo desde logo o rol de testemunhas e documentos.

TÍTULO VIII DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

• Vide a Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973, art. 12, sobre locação comercial.

CAPÍTULO I DA PETIÇÃO INICIAL

Seção I Dos Requisitos da Petição Inicial

Art. 282. A petição inicial indicará:

- I — o juiz ou tribunal, a que é dirigida;
- II — os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do autor e do réu;
- III — o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
- IV — o pedido, com as suas especificações;
- V — o valor da causa;
- VI — as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;
- VII — o requerimento para a citação do réu.





TÍTULO V — DO REGISTRO DE IMÓVEIS (1)

CAPÍTULO I — DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 167 — No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

- I — o registro:
 - 1) da instituição de bem de família;
 - 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
 - 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
 - 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
 - 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
 - 6) das servidões em geral;
 - 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
 - 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
 - 9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrendimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
 - 10) da enfiteuse;
 - 11) da anticrese;
 - 12) das convenções antenupciais;
 - 13) das cédulas de crédito rural;
 - 14) das cédulas de crédito industrial;
 - 15) dos contratos de penhor rural;
 - 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
 - 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
 - 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
 - 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
 - 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
 - 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
 - 22) (Revogado pela Lei n.º 6.850, de 12-11-80);
 - 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
 - 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
 - 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
 - 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
 - 27) do dote;
 - 28) das sentenças declaratórias de usucapião;
 - 29) da compra e venda pura e da condicional;
 - 30) da permuta;
 - 31) da dação em pagamento;
 - 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
 - 33) da doação entre vivos;
 - 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- II — a averbação:
 - 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
 - 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
 - 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
 - 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
 - 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro e nas pessoas nele interessadas;
 - 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
 - 7) das cédulas hipotecárias;
 - 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
 - 9) das sentenças de separação de dote;
 - 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
 - 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
 - 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
 - 13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público;
 - 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas, existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;
 - 15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjecto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistir outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/191

Fts. 54

DO PROCESSO DE RENOVACÃO DOS CONTRATOS

Art. 5.º — O locatário formulará a petição inicial requerendo a citação do proprietário, para responder à ação, devendo essa petição ser instruída na seguinte conformidade:

- a) prova do preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 2.º;
- b) prova do exato cumprimento do contrato de locação em curso;
- c) prova de quitação com os impostos, taxas e emolumentos cujo pagamento lhe caiba e possam afetar o imóvel, objeto da locação;
- d) indicação clara e precisa, no seu próprio texto ou em papel ou documento à parte, das condições oferecidas para a locação;
- e) indicação do fiador, quando o houver, e, se for pessoa física, referir o nome, por inteiro, estado civil, nacionalidade e profissão, e, se pessoa jurídica, declarar a sua natureza e domicílio e a prova de regularidade da sua existência; em ambos os casos, deverá ser, também, desde logo, comprovada a idoneidade do fiador oferecido;
- f) prova, por documento autêntico e de valor legal, de que o fiador ou fiadores indicados aceitam, solidariamente, os encargos da fiança e têm qualidade legal para essa aceitação;
- g) prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor em virtude de título oponível ao proprietário.

Art. 6.º —

Art. 7.º —

Parágrafo único —

(Revogados pelo artigo 12 da Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973, que tem a seguinte redação:

"Art. 12 — O procedimento nas ações fundadas no Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, é ordinário, aplicando-se as normas do Código de Processo Civil.")

Art. 8.º — A contestação do locador, além da defesa do direito que lhe possa caber, ou que se regulará pelos princípios gerais, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

- a) não preencher o autor ou autores os requisitos estabelecidos na presente Lei e reputados como essenciais para a propositura da ação;
- b) que a proposta do locatário, excluída a valorização trazida pelo locatário ao ponto ou lugar, não atende ao valor locativo real do imóvel, em face das condições de valorização do lugar, na época da renovação do contrato.

Parágrafo único — Nesse caso o locador deve logo apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel na forma prevista pela letra b.

- c) que tem proposta de terceiro, competentemente individuado, para a locação do prédio por prazo pelo menos igual ao mínimo constante da proposta ajuizada, e em condições melhores.

§ 1.º — Essa proposta de terceiro deverá ser assinada pelo proponente, seu representante ou procurador, com poderes especiais, com duas testemunhas, competentemente individuadas, sendo todas as firmas reconhecidas, e nela se indicará que o uso da coisa, pelo terceiro proponente, seus cessionários ou sucessores, não colidirá com o gênero de comércio ou indústria explorado no imóvel pelo inquilino com o contrato em curso.

§ 2.º — Se a preposta tiver indicação de fiador, deverá preencher, para valer como prova, os requisitos das letras e e f do art. 3.º.

- d) que está obrigado, por determinação de autoridades públicas, a realizar no prédio obras que importarão na sua radical transformação, ou modificações de tal natureza que aumentarão o valor da propriedade.

Parágrafo único — Essa alegação deverá ser apoiada em relatório minucioso e pormenorizado, com estimativas parceladas e devidamente justificadas, assinado por engenheiro construtor, legalmente habilitado.

- e) que o prédio vai ser usado por ele próprio locador, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes, devendo provar, em se tratando de alegação de necessitar do imóvel para pessoa de sua família, que o mesmo se destina a transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano. (10)

Parágrafo único — Nessa hipótese, todavia, o prédio não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo de comércio ou indústria do inquilino no contrato em trânsito.

Art. 9.º —

Art. 10 —

Art. 11 —

Art. 12 —

Art. 13 —

Art. 14 —

Art. 15 —

(Revogados pelo artigo 12 da Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973.)

Art. 16 — O juiz apreciará, para proferir a sentença, além das regras de direito, os princípios de equidade, tendo sobretudo em vista as circunstâncias especiais de cada caso concreto, para o que poderá converter o julgamento em diligência, a fim de melhor se elucidar.

Parágrafo único — As diligências determinadas pelo juiz deverão ser promovidas pela parte que tiver interesse no andamento do processo.

Art. 17 — Na sentença, o juiz, quando for o caso, fixará logo a indenização a que tiver direito o locatário em consequência da não prorrogação da locação.

Art. 18 — Da sentença, julgando a ação, caberá apelação.

DA EXECUÇÃO DA SENTENÇA

Art. 19 — Passada em julgado a sentença decretando a renovação do contrato de arrendamento, será ela executada perante o próprio juiz da ação, pela expedição de mandado contra o oficial de Registro de Títulos e Documentos, para que registre nos seus livros a prorrogação decretada, que, assim, se considerará vigente, quer entre as próprias partes, quer em face de terceiros, a partir da data do registro desse mandado.

§ 1.º — O mandado a que se refere o presente artigo, além da transição integral das condições do contrato de locação, deverá reproduzir, também, integralmente, os julgados executivos.

§ 2.º — Se o contrato prorrogado estipular cláusula que torne obrigatória a sua vigência para com terceiros, no caso de alienação do prédio, o registro, a quem se refere este artigo, será igualmente feito no Registro de Imóveis da situação do prédio.

§ 3.º — Feito o registro do mandado, que ficará arquivado nos respectivos cartórios de registro, será intimado o locador para ciência da diligência, devendo a petição de intimação indicar a data do registro ou registros e respectivos números de ordem.



SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52171

Fls. 59

Art. 169 — Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

I — as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II — os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas.



DECRETO N.º 24.150 — DE 20 DE ABRIL DE 1934

REGULA AS CONDIÇÕES E PROCESSOS DE RENOVAMENTO DOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DESTINADOS A FINS
COMERCIAIS E INDUSTRIAIS.

O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil:

Considerando que não só as legislações mais adiantadas como a própria legislação nacional, ao lado da desapropriação por necessidade e utilidade pública limitadora do direito de propriedade, têm admitido restrições à maneira de usar esse direito em benefício de interesses ou conveniências gerais;

Considerando que a necessidade de regular as relações entre proprietários e inquilinos, por princípios uniformes de equidade, se faz sentir universalmente, impondo como impês aos povos da mais elevada educação jurídica a instituição de leis especializadas;

Considerando que, se de um modo geral essa necessidade se impôs, mais ainda se torna imperioso, tendo em vista os estabelecimentos destinados ao comércio e à indústria, por isso que o valor incorpóreo do "Fundo do Comércio" se integra em parte no valor do imóvel, trazendo destarte pelo trabalho alheio benefícios ao proprietário;

Considerando assim que não seria justo atribuir exclusivamente ao proprietário tal quota de enriquecimento em detrimento, ou melhor, com o empobrecimento do inquilino que criou o valor;

Considerando que uma tal situação valeria por um locupletamento condenado pelo Direito moderno;

Considerando que o Governo Provisório tem sempre inspirado os seus atos no sentido de reconhecer e regular essas situações de justiça e equidade, seguindo destarte a orientação do Direito hodierno, sendo exemplo frásante dessa diretriz o Decreto número 1.573, de 7 de janeiro de 1931, que permitiu, nos casos enumerados, a rescisão dos contratos de arrendamento por prazo determinado;

Considerando que as leis regulando as condições e processos de prorrogação dos contratos de arrendamento de imóveis destinados a fins comerciais e industriais têm sido reconhecidas como imprescindíveis por outros países que já adotaram e estão sendo reclamadas pelas necessidades brasileiras;

Considerando que um grande número de associações de classe, expressão exponencial da vontade coletiva, já se pronunciou pela necessidade da promulgação de uma lei reguladora do assunto;

Considerando que a Assembléia Nacional Constituinte virtualmente já se pronunciou pela necessidade nacional dessa providência, subscrevendo, pela maioria dos seus deputados, uma emenda que manda prover o assunto pela legislação ordinária, o que torna evidente a inadmiabilidade da solução do problema;

Considerando que a lei elaborada a propósito, longe de comprimir quaisquer direitos, estabelece, ao contrário, regras em virtude das quais com justiça e equidade são tutelados todos os interesses;

Decreta:

PARTE GERAL

Art. 1.º — Não havendo acordo entre os interessados, a renovação dos contratos de arrendamento do prédio, urbano ou rústico, destinado, pelo locatário, a uso comercial ou industrial, será sempre feita na conformidade do disposto nesta Lei.

Art. 2.º — Para que as renovações de arrendamento fiquem sujeitas aos dispositivos desta Lei, é essencial que os respectivos contratos, além dos requisitos do artigo precedente (1.º), preencham os seguintes:

- a) a locação do contrato a renovar deve ser por tempo determinado;
- b) o prazo mínimo da locação, do contrato a renovar, deve ser de 5 (cinco) anos;
- c) o arrendamento deve estar em exploração do seu comércio ou indústria, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo ininterrupto de 3 (três) anos.

Art. 3.º — O direito assegurado aos locatários pela presente Lei poderá ser exercido pelos seus cessionários ou sucessores.

§ 1.º — Quando o locatário fizer parte de sociedade comercial, a que passe a pertencer o fundo de comércio instalado no imóvel, a ação renovatória caberá ao locatário ou à sociedade.

§ 2.º — Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, proceder-se-á à liquidação para apurar os haveres do morto, ficando o sócio sobrevivente sub-rogado, de pleno direito, nos benefícios da Lei, desde que continue na mesma atividade empresária.

§ 3.º — O sublocatário do imóvel, ou de parte dele, que exercer a ação de renovação, citará o sublocador e o proprietário como litisconsortes. Procedente a ação o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação. Todavia será dispensada a citação do proprietário, quando, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar-se a sublocação.

§ 4.º — O sublocatário que, nos termos do parágrafo antecedente, puder opor ao proprietário a renovação da sublocação, prestará, em falta de acordo, caução de valor correspondente a seis meses de aluguel.

§ 5.º — Nos contratos em que se inverter o ônus do pagamento de impostos, taxas e contribuições, o locatário será considerado em mora, para os efeitos de rescisão do contrato, se, notificado pelo locador, não efetuar o pagamento nos dez dias seguintes à notificação. (9)

Art. 4.º — O direito à renovação do contrato de locação, nas condições e modo estabelecidos nesta Lei, deve ser exercido pelo locatário, no interregno de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do contrato a prorrogar.

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 97/191

Fls. 96

DA INDENIZAÇÃO

Art. 20 — O inquilino que, por motivo de condições melhores, não puder renovar o contrato de locação, terá direito a uma indenização, na conformidade do direito comum, e nomeadamente para ressarcimento dos prejuízos com que tiver de arcar em consequência dos encargos da mudança, perda do lugar do comércio ou indústria e desvalorização do fundo de comércio.

§ 1.º — O terceiro que obtiver o contrato de locação é solidariamente responsável com o locador pelo pagamento dessa indenização e, por conseguinte, o julgado que mandar pagar a indenização poderá ser contra ele executado.

§ 2.º — A execução do julgado, na parte em que se referir à indenização, só poderá ter início a partir de seis meses precedentes à data da terminação do contrato em curso.

§ 3.º — A cobrança dessa indenização se fará pelo processo de execução de sentença.

Art. 21 — O locatário tem, ainda, direito à indenização, nos seguintes casos:

§ 1.º — Se o locador, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data em que passar em julgado a sentença que o autorizou, deixar de fazer por instrumento público ou particular, este registrado no Registro de Títulos e Documentos, contrato com o terceiro, que, pela sua oferta, impediu a prorrogação do contrato de arrendamento, ou fizer esse contrato com estipulações inferiores à proposta ajuizada.

§ 2.º — O terceiro, cuja proposta impediu a realização da prorrogação do contrato, responderá, solidariamente com o locador, pela indenização a que se refere o § 1.º deste artigo.

§ 3.º — Se o locador deixar de dar início às obras que alegou precisar fazer para impedir a prorrogação da locação, dentro de 3 (três) meses, a contar da data da entrega do prédio pelo inquilino.

§ 4.º — Se o locador vier a explorar, ou permitir que no prédio seja explorado o mesmo ramo de comércio ou indústria explorado pelo inquilino cujo contrato não foi renovado, por oposição do proprietário.

§ 5.º — O terceiro, que de má-fé fizer a exploração a que se refere o parágrafo precedente, responderá solidariamente com o locador, pela indenização.

Art. 22 — As indenizações a que se referem os artigos precedentes, se não estiverem fixadas na sentença da ação principal, devem ser fixadas por processo sumário, fundado na sentença da ação de renovação de locação.

Art. 23 — Se o valor da indenização já estiver fixado pelos julgados, na ação para prorrogação de locação, a sua cobrança se fará pelo processo de execução de sentença.

DA COMPETÊNCIA

Art. 24 — Os juízes competentes para as ações a que se refere a presente Lei serão sempre os Juízes de Direito cíveis, por distribuições voluntárias, dentro das suas respectivas jurisdições.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25 — No caso de não ser feita a prorrogação do contrato, o inquilino terá um prazo, que não excederá de seis meses, para desocupar o prédio.

§ 1.º — A fixação do prazo caberá ao juiz da respectiva ação, tendo em vista as condições singulares de cada caso.

§ 2.º — Esse prazo, em qualquer hipótese, se contará da data em que, por acordo ou por sentença passada em julgado, ficar estabelecida a não prorrogação do contrato.

Art. 26 — O locador poderá, nas mesmas condições do inquilino, propor a ação a que se refere a presente Lei para regular o seu dever de prorrogar ou não a locação, sendo-lhe, em consequência, aplicáveis todas as disposições desta Lei que possam ser pertinentes ao seu procedimento.

Art. 27 — O locador poderá promover, se lhe convier, a execução dos julgados, para tornar líquidos os seus direitos e obrigações em relação ao inquilino.

Art. 28 — Em qualquer fase do processo, poderão as partes fazer acordo, uma vez que não transgridam os princípios de ordem pública determinadores desta Lei.

Parágrafo único — Esses acordos serão sempre homologados por sentença, da qual não haverá recurso.

Art. 29 — São nulas de pleno direito as cláusulas de contrato de locação que, a partir da data da presente Lei, estabelecerem o pagamento antecipado de aluguel, por qualquer forma que seja: benefícios especiais ou extraordinários, e nomeadamente "luvas" e impostos sobre a renda, bem como a rescisão dos contratos pelo só fato de fazer o locatário concordata preventiva ou ser decretada a sua falência. (11)

Art. 30 — São, também, nulas de pleno direito quaisquer cláusulas que visem a ilidir os objetivos da presente Lei e nomeadamente as cláusulas proibitivas da renovação do contrato de locação, ou que impliquem em renúncia dos direitos tutelados por esta Lei.

Art. 31 — Se, em virtude da modificação das condições econômicas do lugar, o valor locativo fixado pelo contrato amigável ou em consequência das obrigações estatuidas pela presente Lei sofrer variações, além de 20% (vinte por cento) das estimativas, poderão os contraentes (locador ou locatário), findo o prazo de 3 (três) anos da data do início da prorrogação do contrato, promover a revisão do preço estipulado.

§ 1.º — O processo para essa revisão será o mesmo fixado por esta Lei para a prorrogação do contrato.

§ 2.º — Esse direito de revisão poderá ser exercido de três em três anos.

Art. 32 — As regras da presente Lei não se aplicam às locações em que a União Federal, os Estados, os Municípios e as autarquias forem partes. (12)

Art. 33 — A matéria não prevista por esta Lei se regulará pela legislação geral substantiva ou processual.

Art. 34 — Para o cálculo da taxa judiciária, tomar-se-á por base o valor de um ano de aluguel, segundo o preço do contrato em vigência.

Art. 35 — Os processos de que trata a presente Lei podem ser instaurados e não se suspendem durante as férias forenses.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 36 — Os locadores que na data da presente Lei já tiverem contratos de locação, por instrumentos que possam valer contra terceiros, sobre prédios alcançados por esta Lei, poderão impugnar a prorrogação de locação fundados nesses contratos.

Parágrafo único — Se, porém, esses contratos não tiverem execução, terão os inquilinos, que em consequência deles não puderem obter a prorrogação dos contratos de locação, direito à indenização a que se referem os arts. 20 a 23.

Art. 37 — A requerimento do inquilino poderão ser suspensas as ações propostas pelo locador contra o inquilino, ainda em curso, e cujos direitos estejam tutelados pela presente Lei.



SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 92/91

Flo. 77

Parágrafo único — O processo poderá prosseguir se o inquilino, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da sua suspensão, não instaurar a ação de prorrogação do contrato de arrendamento instituída por esta Lei.

Art. 38 — Para os contratos a terminar antes dos prazos fixados no art. 4.º, a contar da data desta Lei, não vigorarão tais prazos, podendo, em consequência, a ação instituída pela presente ser proposta até a terminação do prazo dos contratos.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39 — Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 40 — Revogam-se as disposições em contrário.



SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

92-171

Fls. 68



Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990

Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Art. 3º - A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

- I) em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;
- II) pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;
- III) pelo credor de pensão alimentícia;
- IV) para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;
- V) para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;
- VI) por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

LEI N.º 4.591 — DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 (2)

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

CAPÍTULO VII — DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 24 — Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1.º — As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo *quorum* que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2.º — O síndico nos oito dias subseqüentes à assembléia comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3.º — Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 57/191

Fls. 99

B



LEI N.º 6.239 , de 19 de setembro de 1975.

Regula as ações de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino.

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º - Nas locações de prédios utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino, somente caberá ação de despejo:

I - Se o locatário não pagar o aluguel no prazo convencionado ou, na falta de contrato escrito, até o décimo dia útil subsequente ao mês vencido;

II - Se o locatário infringir obrigação legal ou contratual;

III - Se o proprietário, promitente-comprador ou promitente-cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma, de que venha a resultar aumento mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área útil;

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.:

52 192
60



IV - Se o proprietário, promitente - comprador ou promitente-cessionário, nas condições do inciso anterior, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas pela autoridade pública competente, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, o locatário se recusar a nelas consentir.

Parágrafo único - A ação de despejo será precedida de notificação, com o prazo de 30 (trinta) dias para os casos de inciso I do art. 1º, e 90 (noventa) dias para as demais hipóteses.

Art. 2º - Nas ações de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino, dar-se-á ciência do pedido inicial aos eventuais sublocatários.

Art. 3º - Da sentença que decretar o despejo caberá apelação com efeito suspensivo, salvo no caso do inciso I, em que o efeito é devolutivo.

Art. 4º - Na execução da sentença o juiz fixará prazo não inferior a 90 (noventa) dias para desocupação do prédio, salvo se, entre a data da sentença de primeira instância e a execução da mesma houverem decorridos mais de 6 (seis) meses, hipótese em que o prazo de desocupação será de 30 (trinta) dias.

Art. 5º - Aplicam-se às ações de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino as demais disposições legais pertinentes, desde

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 92/191
Fls. 61



- 3 -

que não conflitem com esta Lei.

Art. 6º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de setembro de 1.975;
154º da Independência e 87º da República.

Emanoel Giral

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 92 AI

Fis. 62

[Signature]

REGULA A LOCAÇÃO PREDIAL URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS (1)

CAPÍTULO I — DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I — Da Locação em Geral

Art. 1.º — A locação do prédio urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

§ 1.º — Aplica-se à sublocação o disposto quanto à locação, no que couber.

§ 2.º — As locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 3.º — Não proposta a ação renovatória do contrato, prevista no Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta Lei.

§ 4.º — A locação dos prédios urbanos de propriedade da União continua regida pela legislação que lhe é própria.

§ 5.º — Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários, se o contrário não se estipulou.

Art. 2.º — O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo; se por mais de dez anos, depende de vênica conjugal.

Art. 3.º — Havendo prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador, antes do vencimento, reaver o prédio alugado; nem o locatário poderá devolvê-lo ao locador, senão pagando multa (VETADO).

Art. 4.º — A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta Lei.

§ 1.º — Seja qual for o fundamento do término da relação de locação, a ação do locador para reaver o prédio alugado é a de despejo.

§ 2.º — O disposto no parágrafo anterior não se aplica se a relação de locação termina em decorrência de desapropriação, com imissão do expropriante na posse do prédio alugado.

Art. 5.º — O contrato por tempo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso (VETADO).

Parágrafo único — (VETADO), findo o prazo contratual, (VETADO) presumir-se-á prorrogada a locação, nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 6.º — O locatário pode, mediante notificação ou aviso ao locador, com antecedência mínima de trinta dias, dar por findo o contrato por tempo indeterminado.

Art. 7.º — O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou o fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário.

Art. 8.º — O empregador pode (VETADO) dar por findo o contrato de locação com o empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho e o prédio locado se destinar a moradia de empregado.

Parágrafo único — (VETADO).

Art. 9.º — (VETADO).

Art. 10 — A cessão de locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, dependem do consentimento prévio, por escrito, do locador.

Parágrafo único — Não se presume o consentimento da simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

Art. 11 — Morrendo o locador, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado ou indeterminado.

Art. 12 — Morrendo o locatário, terão direito a continuar a locação ajustada por tempo indeterminado ou por prazo certo:

I — nas locações residenciais, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do locatário, desde que residentes no prédio;

II — nas locações não residenciais, o espólio do inquilino falecido e, a seguir, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 13 — Extinta, por separação judicial ou divórcio, a sociedade conjugal do locatário, prosseguirá a locação com o cônjuge que, por acordo ou decisão judicial, continuar residindo no prédio.

§ 1.º — Durante a separação de fato, sub-rogar-se-á na locação o cônjuge que permanecer no prédio.

§ 2.º — Nos casos deste artigo e do seu § 1.º, a sub-rogação será comunicada ao locador, se o sub-rogado for pessoa diversa da que contratou a locação, e o locador terá direito de exigir, nos termos do art. 31, novo fiador ou depósito em caução.

Art. 14 — Se, durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do Registro de Imóveis.

Seção II — Do Aluguel

Art. 15 — É livre a convenção do aluguel.

§ 1.º — A correção monetária do aluguel somente poderá ser exigida quando o contrato a estipular, fixando a época em que será efetuada e as condições a que ficará sujeita.

§ 2.º — A correção monetária do aluguel não poderá ultrapassar a variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

§ 3.º — Sem prejuízo do disposto no art. 31 do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, é admitida a correção monetária dos alugueres, na forma e pelos índices que o contrato fixar, limitada pelo disposto no § 2.º deste artigo.

Art. 16 — (VETADO).

Parágrafo único — (VETADO).

Art. 17 — (VETADO).



SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/191

Fls. 63

Seção III — Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 18 — O locador é obrigado:

I — a entregar o imóvel locado, ao locatário, em estado de servir ao uso a que se destina;

II — a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico do prédio locado;

III — a manter, durante o contrato de locação, a forma e o destino do prédio alugado;

IV — a pagar os impostos que incidam sobre o imóvel;

V — a dar ao locatário recibo das importâncias por este pagas, com a discriminação do aluguel e de cada um dos encargos convenccionados;

VI — a pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.

§ 1.º — Por despesas extraordinárias de condomínio compreendem-se todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral ou à aparência interna ou externa do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de habitabilidade, e que não se incluam nos custos de condomínio previstos no § 1.º do art. 19.

§ 2.º — O contrato pode estipular a obrigação de o locatário pagar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e as taxas municipais relativas ao prédio locado.

Art. 19 — O locatário é obrigado:

I — a servir-se do prédio locado para o uso convenccionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado, como se fosse seu;

II — a pagar pontualmente o aluguel, no prazo ajustado, ou, na falta de ajuste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido; (2)

III — a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros;

IV — a restituir o prédio, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;

V — a pagar os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento, bem como as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1.º — Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, a saber:

a) salários e demais encargos trabalhistas, além de contribuições previdenciárias dos empregados;

b) água, luz e força utilizadas nas instalações e partes de uso comum;

c) limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum;

e) manutenção e conservação de elevadores;

f) pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulicas e elétricas.

§ 2.º — A indenização dos danos, no caso de descumprimento do disposto no inciso IV, ficará sujeita a correção monetária.

Art. 20 — O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre o prédio locado, e responderá pelos seus vícios ou defeitos, anteriores à locação.

Art. 21 — Incumbem ao locador todas as reparações de que o prédio necessitar.

Art. 22 — O locatário é obrigado a fazer por sua conta, no prédio, as reparações de estragos a que der causa, desde que não provenham do uso normal.

Art. 23 — O locatário tem direito de exigir do locador, quando este lhe entregar o prédio, relação escrita do seu estado.

Art. 24 — No caso de venda, promessa de venda, ou cessão de direitos, o locatário tem preferência para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou comprovadamente efetuada.

§ 1.º — Se o prédio estiver sublocado em sua totalidade, a preferência caberá ao sublocatário e, sendo vários os sublocatários, a todos em comum ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

§ 2.º — Em se tratando de venda de mais de uma unidade imobiliária, a preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto de alienação.

§ 3.º — Havendo pluralidade de candidatos, caberá a preferência ao locatário mais antigo.

§ 4.º — O direito de preferência, previsto neste artigo, não alcança os casos de venda judicial, permuta e doação.

§ 5.º — Aplica-se o disposto neste artigo às locações regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 6.º — Caducará o direito de preferência não o exercendo o locatário nos trinta dias subsequentes àquele em que for notificado. (3)

Art. 25 — O locatário a quem não se notificar a venda, promessa de venda, ou cessão de direitos poderá, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses a contar da transcrição ou inscrição do ato competente no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1.º — Ressalvada a prioridade do condômino (Código Civil, art. 1.139), o locatário só poderá exercer o direito assegurado neste artigo e, pelo menos trinta dias antes da venda, promessa de venda ou cessão de direitos, estiver inscrito no registro imobiliário, na forma a ser estabelecida em Regulamento, o contrato de locação. (3)

§ 2.º — O locatário, preterido na sua preferência, poderá reclamar a alienante perdas e danos. (3)

Art. 26 — Não é lícito ao locatário reter o prédio alugado, exceto no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com consentimento, por escrito, do locador.

Art. 27 — O sublocatário responde, subsidiariamente, ao locador, pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos alugueres que se vencerem durante a lide.

§ 1.º — Neste caso, notificado o sublocatário da ação, se não declarar logo que adiantou alugueres ao sublocador, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamentos adiantados, salvo se constarem de escrito com data autenticada.

§ 2.º — Salvo o caso deste artigo, a sublocação não estabelece direitos nem obrigações entre sublocatário e locador.

Art. 28 — Rescindida ou finda a locação, resolvem-se as sublocações, salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador.

Parágrafo único — Permanecendo sublocatários no prédio, (VETADO) terão estes, mediante aviso ou notificação, o prazo de noventa dias para desocupá-lo.

Art. 29 — Se o prédio necessitar de reparos urgentes, o locatário será obrigado a contratá-los.

§ 1.º — Se os reparos durarem mais de quinze dias, o locatário poderá pedir abatimento proporcional ao aluguel.

§ 2.º — Se durarem mais de um mês, e tolherem o uso regular do prédio, o locatário poderá rescindir o contrato.

Art. 30 — O contrato pode estipular que, em caso de mora do locatário no pagamento de aluguel ou encargos convenccionados, a importância devida vencerá juros de até um por cento ao mês e que, se o atraso for superior a trinta dias, ficará também sujeita a correção monetária, com base na variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

Seção IV — Das Garantias Locatícias

Art. 31 — No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes garantias:

I — caução em dinheiro;

II — garantia fidejussória, na forma do art. 1.481 do Código Civil;

III — seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único — É vedada mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 32 — A caução em dinheiro não poderá exceder ao valor de três meses de aluguel.

§ 1.º — A caução será efetuada mediante depósito em carteira de poupança autorizada pelo Poder Público pelo prazo de duração da locação, cabendo ao locatário as vantagens daí decorrentes, por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 2.º — A infração ao disposto no § 1.º sujeitará o locador ou seu representante ao pagamento de uma multa equivalente às vantagens decorrentes do depósito, que o locatário poderá cobrar por via executiva.

Art. 33 — O Poder Executivo expedirá, no prazo de noventa dias a contar da publicação desta Lei, as normas regulamentares do seguro de fiança a que se refere o inciso III do art. 31.

Art. 34 — Se a fiança for por prazo certo, poderá o locador exigir do locatário, durante a prorrogação contratual, a apresentação de novo fiador, no prazo de trinta dias. Se este não o fizer, ficará sujeito à caução prevista no inciso I do art. 31.

Seção V — Da Ação de Despejo

Art. 35 — A ação de despejo será regulada pelo disposto nesta Seção. Parágrafo único — Além de citar-se o locatário, dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo, como assistentes do réu (Código de Processo Civil, art. 50).

Art. 36 — Fundando-se a ação de despejo em falta de pagamento, poderá o réu evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, lhe seja permitido o pagamento do aluguel e dos encargos devidos, inclusive os que se vencerem até a efetivação do pagamento; das multas, ou penalidades contratuais, quando aplicáveis; dos juros de mora; das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados estes, de plano, pelo juiz, em percentual sobre o valor do débito.

§ 1.º — O juiz marcará dia e hora para que, dentro em quinze dias, seja purgada a mora, procedendo-se ao depósito da importância, caso o locador se recuse a recebê-la.

§ 2.º — Não se admitirá a purgação da mora se o locatário já se houver beneficiado desta faculdade, por duas vezes, nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação, e se o débito, na data do ajuizamento da petição inicial, for superior a dois meses de aluguel (VETADO).

§ 3.º — Para os fins do disposto no parágrafo anterior, não serão consideradas as purgações realizadas até a entrada em vigor desta Lei.

§ 4.º — O disposto neste artigo aplica-se às locações amparadas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 37 — O juiz, ao julgar procedente a ação de despejo, assinará ao réu o prazo de sessenta dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, tiverem decorrido

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fis.

92/191

[Assinatura]

mais de três meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54, quando o prazo para a desocupação não excederá de quinze dias.

Art. 38 — Ressalvada a preferência do locatário, o sublocatário legítimo, desde que satisfaça as exigências do art. 35 e ofereça uma das modalidades de garantia previstas no art. 31, sub-rogar-se-á nos direitos decorrentes desta, com relação ao prédio.

Parágrafo único — Se houver mais de um pretendente, o juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos interessados.

Art. 39 — Ficará o retomante sujeito a pagar ao locatário multa arbitrária pelo juiz, até o máximo de vinte e quatro meses de aluguel, e mais vinte por cento de honorários de advogado, se, salvo motivo de força maior, nos casos dos incisos III a V e VII a X do art. 52, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias, ou nele não permanecer durante um ano.

Parágrafo único — A cobrança da multa e honorários far-se-á nos próprios autos da ação de despejo (VETADO).

Art. 40 — Se, rescindida amigavelmente a locação escrita ou verbal, ou sendo a locação por prazo indeterminado, morrer o locatário sem qualquer dos sucessores previstos no art. 12, o sublocatário legítimo poderá continuar a locação, desde que ofereça qualquer das garantias previstas no art. 31.

§ 1.º — Havendo mais de um sublocatário legítimo, é facultado ao locador optar entre reconhecer a todos, daí por diante, como locatários diretos, ou indicar aquele que deve continuar como locatário sublocador, o qual manterá as sublocações existentes.

§ 2.º — Não aceita a indicação pelo sublocatário escolhido, nem por qualquer daqueles que, em substituição, o locador indicar, todos os sublocatários serão havidos como locatários diretos.

Art. 41 — A sentença que julgar procedente a ação de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde ou de ensino, ou asilos, assinará ao réu o prazo de um ano para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de um ano, caso em que o prazo para a desocupação não excederá de seis meses.

Parágrafo único — Em se tratando de estabelecimento de ensino, o juiz, respeitado o prazo mínimo de seis meses, disporá de modo a que a desocupação se dê durante as férias escolares.

Art. 42 — Será recebida, somente no efeito devolutivo, a apelação interposta contra sentença que decretar o despejo por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54.

Art. 43 — A execução da sentença que decretar o despejo far-se-á por notificação ao réu, e, quando presentes, às pessoas que habitem o prédio, para que o desocupem no prazo assinado, sob pena de despejo.

§ 1.º — Findo o prazo, o prédio será despejado por dois oficiais de justiça, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 2.º — Os oficiais entregarão os móveis à guarda de depositário judicial, se não os quiser retirar o despejado.

§ 3.º — Sob pena de suspensão ou demissão, os oficiais não executarão o despejo até o sétimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que o habitem, e o sobrestarão, até nova ordem, quando houver no prédio pessoa acometida de enfermidade grave.

Art. 44 — Quando, após ajuizada a ação, o prédio for abandonado, o juiz, se o requerer o autor, verificado o fato, expedir-lhe-á mandado de imissão de posse, aplicando-se, se for o caso, o disposto no § 2.º do art. 43.

Seção VI — Das Penalidades

Art. 45 — Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, ou multa entre o valor de um a dez aluguéis vigentes à época da infração:

I — exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos;

II — recusar-se a fornecer recibo de aluguel ou de encargos;

III — cobrar o aluguel antecipadamente, salvo nos casos dos incisos I e II do art. 54;

IV — deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio, nos casos dos incisos III, V e X do art. 52, de usá-lo para o fim declarado;

V — não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos dos incisos VIII e IX do art. 52, a demolição ou a reparação do prédio, dentro de sessenta dias da entrega do imóvel salvo motivo de força maior.

Art. 46 — São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, e, nomeadamente, aquela que proíba a sua prorrogação.

Art. 47 — No que for omissa esta Lei, aplica-se o direito comum

CAPÍTULO II — DISPOSIÇÕES ESPECIAIS SOBRE LOCAÇÕES RESIDENCIAIS

Seção I — Da Prorrogação Contratual e do Reajustamento do Aluguel

Art. 48 — Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado todas as locações que se vencerem na vigência desta Lei, continuando em vigor as demais cláusulas contratuais.

Parágrafo único — Regulam-se, igualmente, por esta Lei os reajustamentos de aluguéis.

Art. 49 — No silêncio do contrato, o aluguel será reajustável anualmente.

§ 1.º — Na locação contratada por tempo determinado, sem cláusula de reajuste, o locador só poderá exigí-lo ao término do prazo contratual e a cada ano subsequente.

§ 2.º — O aluguel será reajustado proporcionalmente à variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, desde o dia do reajuste anterior ou, na falta deste, desde o início do contrato.

§ 3.º — É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo aluguel.

§ 4.º — Não tendo havido acordo, nos termos do parágrafo antecedente, o locador, após cinco anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão

judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, aplicando-se o disposto nos §§ 2.º e 3.º do art. 53.

§ 5.º — A revisão judicial poderá ser requerida de cinco em cinco anos, contados do acordo, ou, na falta deste, do início do contrato. (I)

Art. 50 — O locador e o locatário podem, na vigência das prorrogações de que trata o art. 48, ajustar novo aluguel, fixado por mútuo acordo, assim como seu reajustamento nos termos do art. 49.

Seção II — Da Rescisão e Retomada

Art. 51 — A locação somente poderá ser rescindida:

I — (VETADO);

II — nos casos dos arts. (VETADO) 7.º, (VETADO) 14, 52 e 54;

III — por mútuo acordo ou por denúncia do locatário.

Art. 52 — O despejo (VETADO) será concedido:

I — se o locatário não pagar o aluguel da locação e demais encargos no prazo conveniado ou, na falta deste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

II — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração a obrigação contratual;

III — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente que não dispuser, nem o respectivo cônjuge, de prédio residencial próprio;

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupa, ou em que reside, para seu uso próprio ou para residência de descendente, ascendente ou de seu cônjuge;

V — se o locador que residir ou utilizar prédio próprio, ou de que seja promitente comprador ou promitente cessionário, pedir para seu uso outro de sua propriedade, ou do qual seja promitente comprador ou promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com imissão de posse e título registrado, comprovada em juízo a necessidade do pedido;

VI — se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho, e a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

VII — se o instituto ou a Caixa, promitente vendedor, pedir o prédio para residência de seu associado ou mutuário, promitente comprador;

VIII — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, que preencha as condições do inciso III, e haja quitado o preço da promessa, ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma, que lhe dê maior capacidade de utilização, considerando-se como tal a de que resulte aumento ao menos de vinte por cento na área construída. Se o prédio for destinado a exploração de hotel, o aumento deverá ser, no mínimo, de cinquenta por cento;

IX — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse em consenti-las;

X — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, residindo em prédio alheio ou dele se utilizando, pedir, pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio, ou se, já o havendo retomado anteriormente, comprovar em juízo a necessidade do pedido.

Art. 53 — A atualização dos aluguéis das locações residenciais, contratadas antes de 7 de abril de 1967, será feita por arbitramento judicial ou por acordo entre as partes. Após, reajustar-se-á na forma do art. 49 desta Lei.

§ 1.º — A ação poderá ser proposta:

a) para as locações contratadas até 30 de novembro de 1957;

b) a partir de 1.º de agosto de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1957 e 30 de novembro de 1964;

c) a partir de 1.º de dezembro de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1964 e 6 de abril de 1967.

§ 2.º — Na falta de acordo, o aluguel será arbitrado pelo juiz.

§ 3.º — Os acréscimos de aluguel correspondentes aos meses decorridos durante a ação de revisão serão pagos pelo locatário, corrigidos na proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, em parcelas mensais fixadas pelo juiz, até o máximo de seis, a partir do mês seguinte ao em que a sentença da ação de revisão transitar em julgado.

§ 4.º — Fundando-se a ação de despejo nos casos previstos nos incisos III, IV, V, VII, VIII e X do art. 52, se o locatário, no prazo de quinze dias, declarar nos autos que concorda com o pedido de desocupação do prédio, o juiz homologará o acordo por sentença, na qual fixará o prazo de seis meses, contados da citação, para desocupação, e imporá ao mesmo o ônus do pagamento das custas, fixando os honorários do advogado em vinte por cento do valor da causa. Se, findo o prazo, o locatário houver desocupado o imóvel, ficará isento do pagamento das custas e dos honorários. Em caso contrário, será expedido o mandado de despejo.

§ 5.º — Contestada a ação, o juiz, se a julgar procedente, assinará ao réu o prazo de cento e vinte dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de seis meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida com fundamento nos incisos I; II, VI e IX do art. 52, casos em que o prazo para a desocupação não excederá de trinta dias.

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/191

16

69

[Assinatura]

§ 6.º — No caso do inciso V do art. 52, o retomante é obrigado a dar ao locatário, em igualdade de condições com terceiros, a preferência para a locação do prédio que ocupa e do qual se queira mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio por autoridade pública.

Art. 54 — É vedado ao locador, nas locações residenciais, cobrar antecipadamente o aluguel, salvo:

I — (VETADO);

II — se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três meses a pessoa domiciliada em outra cidade, caso em que poderá ser convencionado o pagamento antecipado do aluguel pela temporada.

CAPÍTULO III — DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 55 — Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso (VETADO).

Art. 56 — (VETADO).

Parágrafo único — (VETADO).

Art. 57 — Observadas as condições e os limites fixados pelo Banco Nacional da Habitação, as Caixas Econômicas e demais entidades do Sistema Financeiro de Habitação poderão, até 31 de dezembro de 1983, destinar até quarenta por cento de suas aplicações, no setor habitacional, a empréstimos a inquilinos para aquisição do prédio em que residam, qualquer que seja a data da concessão do "habite-se".

Art. 58 — Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 59 — Ficam revogadas as disposições contrárias, especialmente:

I — o Decreto-lei n.º 7.959, de 17 de setembro de 1945;

II — o art. 9.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951;

III — a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964;

IV — os arts. 17 e 28 da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965;

V — o Decreto-lei n.º 4, de 7 de fevereiro de 1966;

VI — o Decreto-lei n.º 6, de 14 de abril de 1966;

VII — o Decreto-lei n.º 322, de 7 de abril de 1967;

VIII — a Lei n.º 5.334, de 12 de outubro de 1967;

IX — a Lei n.º 5.441, de 24 de maio de 1968;

X — o Decreto-lei n.º 890, de 26 de setembro de 1969;

XI — os arts. 8.º e 16 de Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973;

XII — os arts. 3.º, 5.º e 6.º da Lei n.º 6.071, de 3 de julho de 1974;

XIII — a Lei n.º 6.146, de 29 de novembro de 1974;

XIV — o Decreto-lei n.º 1.534, de 13 de abril de 1977.

LEI Nº 6.698, DE 15 DE OUTUBRO DE 1979

Dispõe sobre o reajuste do aluguel nas locações residenciais, e dá outras providências.

O Presidente da República Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º O artigo da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

«Art. 49 No silêncio do contrato, o aluguel será reajustável anualmente.

§ 1.º Na locação contratada por tempo determinado, sem cláusula de reajuste, o locador só poderá exigí-lo ao término do prazo contratual e a cada ano subsequente.

§ 2.º O aluguel será reajustado proporcionalmente à variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, desde o dia do reajuste anterior ou, na falta deste, desde o início do contrato.

§ 3.º E lícito às partes fixar, de comum acordo, novo aluguel.

§ 4.º Não tendo havido acordo, nos termos do parágrafo antecedente, o locador, após cinco anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, aplicando-se o disposto nos §§ 2.º e 3.º do art. 63.

§ 5.º A revisão judicial poderá ser requerida de cinco em cinco anos, contados do acordo, ou, na falta deste, do início do contrato.»

Art. 2.º Ressalvadas as disposições do contrato, o primeiro reajuste do aluguel residencial, após a publicação desta Lei, só será exigível:

I — a partir de 1.º de novembro de 1979, se o aluguel em vigor foi fixado antes de 1.º de agosto de 1978;

II — a partir de 1.º de dezembro de 1979, se fixado entre 1.º de agosto e 30 de setembro de 1978, inclusive;

III — a partir de 1.º de janeiro de 1980, se fixado entre 1.º de outubro e 30 de novembro de 1978, inclusive;

IV — a partir de 1.º de fevereiro de 1980, se fixado após 30 de novembro de 1978.

Art. 3.º Os artigos 24 e 25 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, passam a vigorar com o acréscimo dos parágrafos a seguir indicados:

«Art. 24

§ 6.º Caducará o direito de preferência não o exercendo o locatário nos trinta dias subsequentes àquele em que for notificado.»

«Art. 25

§ 1.º Ressalvada a prioridade do condômino (Código Civil, art. 1.139), o locatário só poderá exercer o direito assegurado neste artigo se, pelo menos trinta dias antes da venda, promessa de venda ou cessão de direitos, estiver inscrito no registro imobiliário, na forma a ser estabelecida em regulamento, o contrato de locação.

§ 2.º O locatário, preterido na sua preferência, poderá reclamar do alienante perdas e danos.»



SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 92/191
Fls. 66

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, em 15 de outubro de 1979; 158ª da Independência e 91ª da República.

JOÃO FIGUEIREDO

Petrônio Portella

Karlos Rischbieter

Delfim Neto



LEI Nº 7.355, DE 30 DE AGOSTO DE 1985

Altera o artigo 7º da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979 — Lei do Inquilinato.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º O artigo 7º da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

«Art. 7º O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou o fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário ou do fiduciário».

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 30 de agosto de 1985; 164ª da Independência e 97ª da República.

JOSÉ SARNEY

Fernando Lyra

LEI Nº 7.538, DE 24 DE SETEMBRO DE 1986

Suspende a execução de sentença em ações de despejo, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Nas ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais e não residenciais, regidas pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, nenhuma sentença será executada, a partir da data da vigência desta lei e até o dia 1º de março de 1987, ressalvado o disposto no artigo 4º desta lei.

Parágrafo único. Se, na data da vigência desta lei já houver decorrido o prazo fixado pelo juiz para a desocupação, e a retomada ainda não se tiver efetivado, suspender-se-á a sua execução até o dia 1º de março de 1987.

Art. 2º O prazo fixado pelo juiz para a desocupação do prédio, nas ações de que trata o artigo anterior não correrá entre a data da vigência desta lei e o dia 1º de março de 1987.

Parágrafo único. O prazo suspenso recomeçará a correr no dia 2 (dois) de março de 1987, por tempo igual ao que faltava para a sua complementação.

Art. 3º Ficam suspensos, a partir da data da vigência desta lei, e até o dia 1º de março de 1987, os processos de revisão judicial do aluguel (§§ 4º e 5º do artigo 49 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979 modificada pela Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979).

§ 1º Nas ações de revisão do aluguel, ajuizadas na vigência desta lei, suspender-se-á o processo imediatamente após a citação do réu.

§ 2º Findo o prazo da suspensão, o escrivão fará os autos conclusos ao juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. Nº 52/86
Fls. 67

Art. 4º Não se aplicam as disposições desta lei:

I — às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do artigo 54 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

II — às locações de prédios urbanos residenciais e não residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

- a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos;
- b) a infração pelo locatário de qualquer outra obrigação legal ou contratual;
- c) a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;
- d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou podendo ser, ele se recuse em consenti-las;
- e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário de um único imóvel residencial (vetado) e que esteja residindo em prédio alheio ou dele se utilizando, de retomar o prédio locado para uso próprio.

Art. 5º As disposições desta lei aplicar-se-ão desde logo aos processos pendentes, ressalvados aqueles cujas ações de despejo para a retomada de prédios urbanos residenciais tenham sido propostas antes de 28 de fevereiro de 1986, com fundamento no inciso III ou no inciso X do artigo 52 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 24 de setembro de 1986; 165ª da Independência e 98ª da República.

JOSE SARNEY
Paulo Brossard

LEI Nº 7.612, DE 9 DE JULHO DE 1987

Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Ficam suspensos por noventa dias, contados da vigência desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979.

§ 1º Nenhuma sentença de despejo será executada, mesmo que proferida anteriormente à vigência desta lei.

§ 2º Se, na data desta lei, já houver decorrido o prazo assinalado pelo Juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha esta sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3º Findo o prazo a que alude este artigo, o escrivão fará os autos conclusos ao Juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2º Os processos a que se refere o art. 1º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3º Durante a suspensão, é defeso praticar qualquer ato processual, podendo o Juiz, no entanto:

I — determinar a realização de atos urgentes, a fim de evitar dano irreparável; ou

II — mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que, assinado por estas e homologado pelo Juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.



Art. 4º Não se aplicam as disposições desta lei:

I — às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do art. 54 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

II — às locações de prédios urbanos residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos;
b) a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual;

c) a rescisão de contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse a admiti-las;

e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, de retomar o prédio para uso, desde que seja ele o único de sua propriedade.

III — às locações urbanas residenciais cujo inquilino seja proprietário de outro imóvel semelhante, alugado a terceiro.

Art. 5º As disposições desta lei aplicar-se-ão desde logo aos processos em curso.

Art. 6º (Vetado).

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 9 de julho de 1987; 166º da Independência e 99º da República.

JOSE SARNEY
Paulo Brossard



SENADO FEDERAL
Mesa do Legislativo
P.O. Nº 57-1987
16-69

Modifica a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, que regula a locação predial urbana, e dá outras providências.



O PRESIDENTE DA REPÚBLICA
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - (VETADO)

Art. 2º - Nas locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, e nas demais locações não residenciais, ter-se-á o reajuste do aluguel pelo índice livremente pactuado pelas partes, dentre os editados pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE ou por órgão oficial, exceto os de variação da taxa cambial e do salário mínimo.

Art. 3º - Na ação de revisão de aluguel residencial, o locador ou o locatário poderá pedir que o juiz, ao despachar a petição inicial e sem audiência do requerido, lhe arbitre, desde logo, à vista dos documentos indispensáveis à comprovação do valor locativo no mercado da situação do imóvel, o aluguel provisório.

§ 1º - O aluguel provisório, que não excederá oitenta por cento do valor indicado na petição inicial, vigorará até que proferida a sentença.

§ 2º - Quando houver fundado receio de lesão grave ou de difícil reparação, à vista das alegações e propostas oferecidas na resposta do requerido, o juiz poderá rever o valor do aluguel provisório.

§ 3º - Nas sentenças proferidas na ação de que trata este artigo, a apelação será recebida apenas no efeito devolutivo.

Art. 4º. Nas locações residenciais, o primeiro reajuste de aluguéis, após a data da publicação desta Lei, será feito considerando-se:

- I - até fevereiro de 1990, os índices pactuados;
- II - no mês de março de 1990, o índice de quarenta e um inteiros e vinte e oito centésimos por cento; e
- III - no período de abril a setembro, as metas para os percentuais de variação média dos preços fixados, nos atos expedidos com base no art. 2º, inciso III, da Lei nº 8.030, de 12 de abril de 1990.

Art. 5º - (VETADO)

Art. 6º - As relações jurídicas decorrentes da Medida Provisória nº 227, de 20 de setembro de 1990 e da Medida Provisória nº 250, de 19 de outubro de 1990, serão disciplinadas pelo Congresso Nacional, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Revogam-se os arts. 6º e 7º da Lei nº 7.801, de 11 de julho de 1989, o art. 7º da Lei nº 8.030, de 12 de abril de 1990 e demais disposições em contrário.

Brasília, em 03 de janeiro de 1991;
170ª da Independência e 103ª da República.

FERNANDO COLLOR
Jarbas Passarinho
Zélia M. Cardoso de Mello

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº 97/191
Fls. 70



Aviso nº 352 - AL/SG.

Em 15 de maio de 1991.

Excelentíssimo Senhor Primeiro Secretário:

Tenho a honra de encaminhar a essa Secretaria a Mensagem do Excelentíssimo Senhor Presidente da República, acompanhada de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros de Estado da Justiça, Economia, Fazenda e Planejamento e da Ação Social, relativa a projeto de lei que "Dispõe sobre a locação de imóvel urbano".

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e consideração.

PRIMEIRA SECRETARIA

Em 15/05/91. Ao Senhor

Secretário-Geral da Mesa.

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

Primeiro Secretário

MARCIO DE OLIVEIRA DIAS
Secretário-Geral Interino
da Presidência da República

A Sua Excelência o Senhor
Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA
DD. Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados.
BRÁSILIA-DF.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/91

Fls. 71

REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI Nº 912-B, DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da Locação em Geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam reguladas pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedades da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênica conjugal se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênica conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 92 PL

Fls. 72



Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado; o locatário poderá devolvê-lo pagando a multa pactuada, 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. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se havia aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade se consolidou em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão subrogados 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 subrogação 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 do art. 13, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Seção II Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Seção III Do Aluguel

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52/71
Fls. 74

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a estipulação em moeda estrangeira e a vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo Único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito as partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo Único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediação, nesta compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou a acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridos em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar, por sua conta e risco, a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo, a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o

aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízos pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias poderá resilir o contrato.

Seção V

Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem

vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado, pelo menos trinta dias antes da alienação, junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI

Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII

Das Garantias Locatícias

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.

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

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder ao equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 64.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Seção IX

Das Nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Capítulo II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I

Da Locação Residencial

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

52191

Fis.

21

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. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido a locação prorrogar-se-á 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 se relacione 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 à 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 na 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.

Seção II

Da Locação para Temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros

fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso da locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontrem.

Art. 49. O locador poderá receber, de uma só vez e antecipadamente, os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Seção III

Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito à renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito à renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

§ 6º Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

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 importarão na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumentará 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 inquilino, 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 a 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. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem assim de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de "Shopping Center", prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em "Shopping Center":

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem em modificar o projeto ou o memorial descritivo, da data do habite-se, e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 56. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II **Dos Procedimentos**

CAPÍTULO I **Das Disposições Gerais**

Art. 57. Resssalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/91

Fls. 85



CAPÍTULO II

Das Ações de Despejo

Art. 58. 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 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 - na morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - quando o sublocatário, extinta a locação, celebrada com o locatário, permanecer no imóvel.

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

Art. 59. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 60. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 61. 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 atualiza-

do, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

- a) os aluguéis e acessórios da locação que se 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, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

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

VI - em 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 acolhidas.

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. 62. 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 houver 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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público 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 nos casos em que entre a citação e a sen-

tença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

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

Art. 63. 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, e 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. 64. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 65. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 66. Na ação objetivando o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação será observado:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código do Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado para, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que se vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido declarando quitadas as

obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) o depósito não ter sido efetuado no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) o depósito não ter sido integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 67. 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 contra-proposta 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, ou 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. 68. O aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 69. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V Da ação Renovatória

Art. 70. 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. 71. 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, poderão pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente de 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. 72. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 73. Na hipótese do inciso III do art. 71, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 74. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 75. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 76. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedidos os seguintes prazos de desocupação:

I - se a locação perdura por prazo inferior a dois anos: doze meses;

II - se a locação perdura por prazo igual ou superior a dois anos: nove meses.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 77. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 78. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 79. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

Art. 169.
.....

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e

SENADO FEDERAL

Poderes Legislativo

P.O. N.º

72

subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 80. O art. 3º, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 81. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

"§ 4º Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador não compareça à reunião assemblear."

Art. 82. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 83. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto à preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 84. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O Sistema Financeiro da Habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:"

Art. 85. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo único. O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o donatário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie.

Art. 86. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel serão deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo.

Art. 87. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 88. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

- I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
- II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987;
- VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Sala das Sessões, 27 de junho de 1991.

Deputado

Relator.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 92-191
Fls. 94



2

CÂMARA DOS DEPUTADOS
SEÇÃO DE SINOPSE

PROJETO DE LEI N.º 912

de 1991

AUTOR

EMENTA

Dispõe sobre a locação de imóvel urbano.

(Dispondo sobre normas para o inquilinato, incluindo a locação residencial, locação comercial, locação para temporada, a revisão judicial do aluguel, a retomada do imóvel, a ação de despejo e os prazos de desocupação do imóvel).

PODER EXECUTIVO

(MENSAGEM Nº 216-A/91)

ANDAMENTO (PRAZO:45 dias)

Sancionado ou promulgado

MESA

Despacho: As Comissões de Constituição e Justiça e de Economia, Indústria e Comércio.

PLENÁRIO

E lido e vai a imprimir.

BCN 18.05.91, pág. 6673, col. 01.

17.05.91

ENTRADA NA CD: 15.05.91

PRAZO PARA EMENDAS: 1a SESSÃO 21.05.91
2a SESSÃO 22.05.91
3a SESSÃO 23.05.91
4a SESSÃO 28.05.91
5a SESSÃO 29.05.91

PRAZO NA CD: 29.06.91

APENSADO: PL. 4.742/90

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 92/91

Fls. 94

PL. 912/91

MESA

Deferido Ofício nº 86/91, da CDCMAM, solicitando audiência para este projeto.

29.05.91

MESA

Requerimento do Dep. Carlos Santana, Presidente da CVTDUI, solicitando audiência para este projeto.

29.05.91

MESA

Deferido requerimento do Dep. Renato Vianna, solicitando a apensação do PL. 4.742/90, a este.

29.05.91

PLENÁRIO

Apresentação de 207 emendas, assim distribuídas:

21.05.91

AUTOR	EMENDA	AUTOR	EMENDA
ADRIANO STRECK	0020, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025	NILSON GIBSON	0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0017, 0018, 0019
ALDO REBELO	0155, 0156, 0167, 0168, 0169	OSVALDO HELO	0030, 0031, 0032
ANTONIO BRITTO	0050, 0091, 0092, 0093, 0094, 0095, 0096	PAUDERNEY ANELINO	0205
CARLOS KAYATH	0103, 0104	RICHARDO IZAR	0026, 0027, 0028, 0029, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025, 0026
CARLOS LUPÍ	0001, 0028, 0029, 0030, 0031, 0032, 0033, 0034, 0035, 0036, 0037	ROBERTO FREIRE	0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080
CARRION JUNIOR	0130, 0139, 0140, 0141	RUBEN MEDINA	0081, 0082, 0083, 0084, 0085, 0086, 0087
DELIO BRAZ	0157, 0148, 0149, 0150, 0151, 0152, 0153, 0154, 0155, 0156, 0157	SANIR TANNUS	0087
EDUARDO SIQUEIRA CARPOS	0158, 0159, 0160, 0161, 0162	SERGIO BRITO	0202
ERNESTO GRADILLA	0033, 0034	SIGMARINHA SEIXAS	0088, 0089
EVERALDO DE OLIVEIRA	0203, 0204	TERESA JUCA	0090, 0097, 0010
FRANCISCO DORNELLES	0114, 0115, 0116, 0117, 0118, 0119, 0120	TUGA ANGELO	0099, 0100
GENESIO BECHARDINO	0127	VIVILDO BARBOSA	0199, 0200, 0201, 0202, 0203
JOSE FORTUNATI	0041	VLADIMIR PALMEIRA	0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113
JOSE SANTANA DE VASCONCELLOS	0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198	WALTER NOBY	0036, 0037, 0038, 0039, 0040
JOSE SERRA	0053, 0087		
JURANDYR PAIXAO	0011		
KOTU IHA	0142, 0143, 0144, 0145, 0146		
MARCELINO KOFANO RACHADO	0002, 0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0014		
MARIA VALDINO	0097, 0098		
NILMARIO MIRANDA	0101, 0102		
	0035		
	0042, 0043, 0044, 0045, 0046, 0047, 0048, 0049, 0050, 0051, 0052		
	0053, 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0059, 0060, 0061, 0062, 0063, 0064		
	0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075		
	0076, 0077, 0078, 0079, 0080, 0081, 0082, 0083, 0084, 0085, 0086		

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52/91
Fls. 96

ANDAMENTO

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO
Distribuído ao relator, Dep. GILSON MACHADO.

DCN / / . Pág. . Est. .

*

MESA

06.06.91 Deferido requerimento do Dep. Nilmário Miranda, solicitando a retirada da Emenda nº 74 de sua autoria.

DCN / / . Pág. . Est. .

COMISSÃO DE CONST. JUSTIÇA/REDAÇÃO
Distribuído ao (a) relator(a), Dep. RENATO VIANNA.

06.06.91

DCN / / . Pág. . Est. .

*

04.06.91 COMISSÃO DE VIÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR
Distribuído ao relator, Dep. GUSTAVO KRAUSE.

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS
Distribuído ao relator, Dep. AÉCIO NEVES.

13.06.91

PLENÁRIO

O Sr. Presidente anuncia a Discussão em Turno Único.

O Sr. Presidente concede a palavra aos Dep. Renato Viana, relator da CCJR; Dep. Aécio Neves, relator da CDCMM; Dep. Gustavo Krause, relator da CVTPUI; e Dep. Gilson Machado, relator da CEIC para pronunciarem-se sobre este projeto, que conluem pela aprovação, nos termos do substitutivo conjunto que apresentam. Discussão do projeto pelos Dep. Carlos Lupi, José Fortunatti, Ricardo Izar e Nilmário Miranda.

Encerrada a Discussão.

Retirado de pauta para a publicação de avulso do substitutivo.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 92/91
Fls. 97

27.06.91

PLENÁRIO

O Sr. Presidente anuncia a Votação em Turno Único.

Aprovada emenda que renúncia o § 6º do art. 51 do substitutivo dos relatores, com a mesma redação, como art. 55, renumerando os demais artigos.

Em votação o Substitutivo conjunto dos relatores da CCJR, CEIC, CVTDUI e CDCMAM, ressalvados os destaques: APROVADO

Apresentação e votação dos requerimentos de destaque:

01) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 147: PREJUDICADO.

02) do Dep. Socorro Gomes, para a emenda 187: REJEITADO.

03) do Dep. Socorro Gomes, para a supressão do § único do art. 7º do Substitutivo: REJEITADO.

04) do Dep. Socorro Gomes, para a emenda 62: REJEITADO.

05) do Dep. Socorro Gomes, para a emenda 61: REJEITADO.

06) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 149: APROVADO.

Em votação a Emenda 149: APROVADA.

07) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 134: RETIRADO.

08) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 128: RETIRADO.

09) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 140: REJEITADO.

10) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 206: RETIRADO.

11) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 139: REJEITADO.

12) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 150: REJEITADO.

13) do Dep. José Genoíno, para a emenda 109: PREJUDICADO.

14) do Dep. Maria Valadão, para a supressão da alínea "f" do art. 22 do substitutivo: PREJUDICADO.

15) do Dep. José Genoíno, para a emenda 110: REJEITADO.

16) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 199: REJEITADO.

17) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 151: REJEITADO.

18) do Dep. José Genoíno, para a emenda 85: REJEITADO.

19) do Dep. José Genoíno, para a emenda 84: REJEITADO.

20) do Dep. Maria Valadão, para a supressão da expressão "inclusive lucros cessantes", constante do caput

do art. 29 do Substitutivo: RETIRADO.

21) do Dep. José Luiz Maia, para a supressão da expressão "inclusive lucros cessantes", constante do caput

do art. 29 do Substitutivo: RETIRADO.

22) do Dep. José Genoíno, para a emenda 83: REJEITADO.

23) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 152: REJEITADO.

24) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 153: REJEITADO.

25) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 200: REJEITADO.

26) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 154: RETIRADO.

27) do Dep. José Genoíno, para a emenda 82: REJEITADO.

28) do Dep. José Genoíno, para a emenda 73: REJEITADO.

29) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 155: REJEITADO.

30) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 156: RETIRADO.

31) do Dep. José Genoíno, para a emenda 77: REJEITADO.

32) do Dep. José Genoíno, para a emenda 78: RETIRADO.

33) do Dep. Maria Valadão, para a supressão do art. 43 do Substitutivo: RETIRADO.

34) do Dep. José Genoíno, para a supressão da expressão "salvo motivo de força maior ou caso fortuito", constante dos arts. 43 e 44 do Substitutivo: REJEITADO.

35) do Dep. Maria Valadão, para a supressão da expressão "crime de ação pública", constante do caput do art. 44 do Substitutivo: RETIRADO.

continua

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

57/91

98

ANDAMENTO

27.06.91

PLENÁRIO

continuação da pág anterior. (Apresentação e votação de requerimentos de destaques)

36) do Dep. Ernesto Gradella, para a supressão do art. 46 e seus §§ do Substitutivo: REJEITADO.

37) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 132: PREJUDICADO

38) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 207: REJEITADO.

39) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 157: REJEITADO.

40) do Dep. José Genoíno, para a emenda 87: RETIRADO.

41) do Dep. José Genoíno, para a emenda 50: REJEITADO.

42) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 141: RETIRADO.

43) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 158: RETIRADO.

44) do Dep. José Luiz Maia, para a supressão do art. 50 do Substitutivo: RETIRADO.

45) da Dep. Sandra Cavalcante, para a supressão do inciso III do art. 53 do Substitutivo: APROVADO.

Em votação o destaque para a supressão do inciso III do art. 53 do Substitutivo: APROVADO. (sai do texto)

46) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a supressão do art. 54 do Substitutivo: REJEITADO

47) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 133: RETIRADO.

48) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 135: REJEITADO.

49) do Dep. José Genoíno, para a emenda 47: REJEITADO.

50) do Dep. José Genoíno, para a emenda 49: RETIRADO.

51) do Dep. José Genoíno, para a emenda 57: REJEITADO.

52) do Dep. José Genoíno, para a emenda 52: RETIRADO.

53) do Dep. José Genoíno, para a emenda 58: REJEITADO.

54) do Dep. José Genoíno, para a emenda 43: RETIRADO.

55) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 161: RETIRADO.

56) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 138: RETIRADO.

57) do Dep. Nelson Jobim, para a supressão das expressões "é desde que constatado o fato por autoridade policial competente" e "devendo comunicar o fato ao Juiz, por escrito e com anexação do documento emitido pela autoridade policial, no prazo máximo de 10 dias", constantes do caput do art. 65 do Substitutivo: APROVADO.

Em votação o destaque para a supressão das expressões do art. 65 do substitutivo: APROVADO. (sai do texto)

58) do Dep. José Genoíno, para a emenda 42: RETIRADO.

59) do Dep. Nelson Jobim, para a supressão da expressão "que terá rito sumaríssimo"; constante do caput do art. 67; supressão da expressão "designando desde logo audiência em continuação", constante do inciso IV do art. 276; e supressão do inciso I do art. 276, todos do Substitutivo: REJEITADO.

60) do Dep. José Genoíno, para a emenda 54: REJEITADO.

61) do Dep. José Genoíno, para o § 2º do art. 67 do Substitutivo: REJEITADO.

62) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 131: REJEITADO.

63) do Dep. José Genoíno, para o § 1º do art. 68 do Substitutivo: REJEITADO.

64) do Dep. José Genoíno, para o § 5º do art. 71 do Substitutivo: REJEITADO.

65) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 129: RETIRADO.

66) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 162: PREJUDICADO

67) do Dep. José Luiz Maia, para a supressão do art. 75 do Substitutivo: RETIRADO.

continua...

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

92/91

99

ANDAMENTO

27.06.91

PLENÁRIO

continuação da pág. anterior.

68) do Dep. José Genoíno, para votação em separado do art. 76 e seu § do Substitutivo. Em votação o art. 76 e seu §: APROVADO. (Fica no texto)

Verificação de votação solicitada pelo Dep. José Genoíno: SIM: 251; NÃO: 129; ABST.: 04; TOTAL: 384: APROVADO

69) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 136: PREJUDICADO.

70) do Dep. José Genoíno, para a emenda 113: REJEITADO.

71) do Dep. José Genoíno, para votação em separado do art. 83 do Substitutivo.

Em votação o art. 83 do Substitutivo: APROVADO. (Fica no texto)

72) do Dep. Gastone Righi, para votação em separado da expressão "cinco anos de", constante do inciso II do art. 83 do Projeto.

Em votação a expressão "cinco anos de", constante do inciso II do art. 83 do projeto: APROVADA. (Fica no texto)

73) do Dep. José Genoíno, para votação em separado do art. 84 e seu § do Substitutivo: REJEITADO. (sai do texto)

Em votação o art. 84 e seu § do Substitutivo: REJEITADO. (sai do texto)

74) do Dep. José Genoíno, para o art. 85 do Substitutivo.

Em votação o art. 85 do Substitutivo: REJEITADO. (sai do texto)

75) do Dep. José Genoíno, para o art. 86 do Substitutivo.

Em votação o art. 86 do Substitutivo: REJEITADO. (sai do texto)

76) do Dep. José Genoíno, para o art. 87 do Substitutivo.

Em votação o art. 87 do Substitutivo: REJEITADO. (sai do texto)

77) do Dep. José Genoíno, para votação em separado do art. 89 do Substitutivo.

Em votação o art. 89 do Substitutivo: REJEITADO. (sai do texto)

78) do Dep. José Genoíno, para votação em separado do art. 91 do Substitutivo.

Em votação o art. 91 do Substitutivo: REJEITADO. (sai do texto)

79) do Dep. Sandra Cavalcanti, para a supressão do inciso II do art. 94 do projeto: RETIRADO.

80) do Dep. Vivaldo Barbosa, para a emenda 201: RETIRADA.

81) do Dep. Odacir Klein, para substituir a expressão "Shopping Center" por "Centros Comerciais", constante do art. 54 do Substitutivo: RETIRADA.

Prejudicado o PL 4.742/90.

Vai à Redação Final.

PLENÁRIO

Em votação a Redação Final oferecida pelo relator, Dep.

Vai ao Senado Federal.

(PL 912-A/91)

27.06.91

: APROVADA.

AO SENADO FEDERAL, ATRAVÉS DO OF.

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

100

912/91

PS-GSE/ JS 29 /91

Brasília, 29 de JUNHO de 1991

Senhor Secretário,

Cumpre-me comunicar a Vossa Excelência - ter sido constatado erros nos autógrafos referentes ao Projeto de Lei 912-B, de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes", devido a lapso na elaboração da Redação Final.

Dando conhecimento do fato a Vossa Excelência, solicito se digne de determinar as seguintes retificações:

a) o § 6º do art. 51 passa a constituir-se no art. 55 do Projeto, com a mesma redação, conforme cópia anexa de emenda aprovada em Plenário, renumerando-se os demais artigos;

b) no art. 2º, onde se lê:

"Art. 2º - Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se contrário não se estipulou".

Leia-se:

"Art. 2º - Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou".

A Sua Excelência o Senhor
Senador DIRCEU CARNEIRO
DD. Primeiro Secretário do Senado Federal
N E S T A

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 52 DE 19 91
Fis. 101

c) onde se lê, no art. 44, inciso IV:

"IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 64".

Leia-se:

"IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65".

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de estima e apreço.

José Carlos Oliveira



Ande

EMENDA DE REDAÇÃO

O § 6º, do art. 51, do Substitutivo dos Relatores ao Projeto de Lei nº 912/91, passa a ser, com a mesma redação, artigo autônomo com o número 55, renumerando-se os demais.

Sala das Sessões, em

pela Comissão de Economia, Indústria e Comércio

Dep. GILSON MACHADO

Relator

pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação

Dep. RENATO VIANNA

Relator

pela Comissão de Desenvolvimento Urbano, Interior e Índio

Dep. GUSTAVO KRAUSE

Relator

pela Comissão de Defesa do Consumidor, do Meio-Ambiente e Minorias

Dep. AÉCIO NEVES

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 52 de 19 91
Fls. 103



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

1	ETIQUETA
01	

2	DATA	3	PROPOSIÇÃO
06	/07 / 91	PLC nº 52, de 1991	

4	AUTOR	5	Nº PRONTUÁRIO
Senador Pedro Simon		061	

6	TIP								
1	☒ SUPRESSIVA	2	☐ - SUBSTITUTIVA	3	☐ - MODIFICATIVA	4	☐ - ADITIVA	9	☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7	PÁGINA	8	ARTIGO	PARÁGRAFO	INCISO	ALÍNEA
		68		2º		

9	TEXTO
Suprima-se o § 2º do art. 68. J U S T I F I C A Ç Ã O Havendo o parcelamento - objeto de outra emenda apresentada - a execução nos autos fica impossível, porque ter-se-ia que aguardar o vencimento de todas as parcelas. Tais deferências, a rigor, são aluguel e podem ser pagas junto com o aluguel mensal, no recibo próprio.	

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 104

[Handwritten signature]

10	ASSINATURA
	<i>[Handwritten signature]</i>

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
- a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

02

2 DATA
06 / 07 / 913 PROPOSIÇÃO
PLC nº 52, de 19914 AUTOR
Senador Pedro Simon

5 Nº PRONTUÁRIO

6 TIPO
1 ☒ - SUPRESSIVA 2 ☐ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA

8 ARTIGO
13PARÁGRAFO
1º

INCISO

ALÍNEA

9 TEXTO

Suprima-se o parágrafo primeiro do art. 13.

J U S T I F I C A Ç ã O

Trata-se de matéria pacífica na jurisprudência. O convívio do novo locatário (cessionário, etc...) com o locador, sem que haja reclamação de parte deste, implica em anuência tácita com a substituição do locatário.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC nº 052 de 19 91
Fls. 105

10 ASSINATURA

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



031

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

2 DATA 06/07/91		3 PROPOSIÇÃO PLC nº 52, de 1991	
4 AUTOR Senador Pedro Simon		5 Nº PRONTUÁRIO 061	
6 TIPO 1 ☒ SUPRESSIVA 2 ☐ SUBSTITUTIVA 3 ☐ MODIFICATIVA 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ SUBSTITUTIVO GLOBAL			
7 PÁGINA	8 ARTIGO 44	PARÁGRAFO	INCISO IV
9 ALÍNEA			
9 TEXTO Suprimir o inciso IV do art. 44. J U S T I F I C A Ç Ã O Trata-se de pena excessivamente pesada para uma situação de gravidade menor, e normalmente sem possibilidade de controle por parte do locador.			
10 ASSINATURA 			

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 106

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscriptor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

1	ETIQUETA
04	

2	DATA	3	PROPOSIÇÃO
06/07/91		PLC nº 52, de 1991	

4	AUTOR	5	Nº PRONTUÁRIO
Senador Pedro Simon		061	

6	TIPO
1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☒ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL	

7	PÁGINA	8	ARTIGO	PARÁGRAFO	INCISO	ALÍNEA
		57			V	

9	TEXTO
Dê-se ao inciso V do art. 57 a seguinte redação: " V - As apelações interpostas conta sentenças em ação de despejo por falta de pagamento, ação de despejo com base na denúncia do contrato nos termos dos artigos 46, &2º, art. 47, inciso V, e art. 76, ação revisional de aluguel e ação de consignação em pagamento de aluguel e encargos, serão recebidas apenas no efeito devolutivo". J U S T I F I C A Ç Ã O Entende-se que nessas ações, o efeito suspensivo na hipótese de recurso de apelação não se mostra tão necessário. Mas nas renovatórias de locação comercial e ações de despejo motivadas, parece-nos temerário que os recursos sejam recebidos apenas no efeito devolutivo.	

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 107

10	ASSINATURA

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
- a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



05

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

2 DATA
06 / 07/ 913 PROPOSIÇÃO
PLC nº 52. de 19914 AUTOR
Senador Pedro Simon5 Nº PRONTUÁRIO
0616 TIPO
1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☒ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA

8 ARTIGO
65

PARÁGRAFO

INCISO

ALÍNEA

9 TEXTO

Dê-se ao artigo 65 a seguinte redação:

"Art. 65 - Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, verificando o fato e se o requerer o autor, o juiz expedir-lhe-á mandado de imissão de posse."

J U S T I F I C A Ç Ã O

A redação proposta assegura a imissão na posse mediante prévia anuência judicial.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 108

10 ASSINATURA

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
- a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06

2 DATA
06/07/913 PROPOSIÇÃO
PLC nº 52, de 19914 AUTOR
Senador Pedro Simon5 Nº PRONTUÁRIO
0616 TIPO
1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☒ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA

8 ARTIGO
67

TEXTO

Dê-se ao artigo 67 a seguinte redação:

"Art. 67 - Na ação revisional de aluguel, que terá o rito ordinário, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelo artigo 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - 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 - na contestação, o réu poderá pedir seja re visto o aluguel provisório, fornecendo elementos para tanto".

J U S T I F I C A Ç ã O

O tito sumaríssimo mostrou-se na prática inteiramente ineficiente, razão porque se propõe o rito ordinário para as ações revisionais.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 1991
Fls. 109

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões
3a. via - Relator/Assessor

2a. via - CEGRAF
4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

1	ETIQUETA
07	

2	DATA	3	PROPOSIÇÃO
06 / 07 / 91		PLC nº 52, de 1991	

4	AUTOR	5	Nº PRONTUÁRIO
Senador Pedro Simon		061	

6	TIPO			
1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☒ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL				

7	PÁGINA	8	ARTIGO	PARÁGRAFO	INCISO	ALÍNEA
		68				

9	TEXTO
Dê-se ao artigo 68 a seguinte redação: "Art. 68 - O aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas em seis parcelas mensais, corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel." J U S T I F I C A Ç Ã O A emenda introduz o pagamento parcelado, em seis meses, das diferenças entre os alugueres provisórios e os que afinal venham a constituir a decisão judicial.	

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 110

10	ASSINATURA

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEPTORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
- a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

1	ETIQUETA
08	

2	DATA	3	PROPOSIÇÃO
06 / 07 91		PLC nº 52, de 1991	

4	AUTOR	5	Nº PRONTUÁRIO
Senado Pedro Simon		061	

6	TÍPO			
1 ☒ - SUPRESSIVA	2 ☐ - SUBSTITUTIVA	3 ☐ - MODIFICATIVA	4 ☐ - ADITIVA	9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7	PÁGINA	8	ARTIGO	PARÁGRAFO	INCISO	ALÍNEA
		80				

9	TEXTO
Suprima-se o art. 80. J U S T I F I C A Ç Ã O A Lei nº 8.009 tornou impenhorável o imóvel da residência da família e bens móveis que o guarnece, definindo exceções no art. 3º. Não nos parece que fiança por locação tenha a mesma hierarquia das demais exceções postas na lei 8.009. Dir-se-á que essa lei é altamente discutível e injusta para com credores de um modo geral. Pode ser verdade, mas aí que se discuta de frente a lei como um todo. O equívoco no caso presente é a exceção injustificada, em face da realidade geral.	

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC Nº 052 de 19 91
Fls. III

10	ASSINATURA

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
- a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



09

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

2 DATA
06 / 07 / 913 PROPOSIÇÃO
PLC nº 52, de 19914 AUTOR
Senador Pedro Simon

5 Nº PRONTUÁRIO

6 TIPO
1 ☒ SUPRESSIVA 2 ☐ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA

8 ARTIGO 35 PARÁGRAFO INCISO ALÍNEA

9 TEXTO

Suprimir do texto do artigo a expressão:

"salvo expressa disposição contratual em contrário"

J U S T I F I C A Ç Ã O

Justifica-se a supressão porque benfeitorias necessárias devem ser indenizadas, exatamente porque necessárias. É o que vige hoje, e funciona muito bem, além de ser manifestamente justo e equitativo.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC Nº 052 de 1991
Fls. 112

10 ASSINATURA

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
- a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

10

2 DATA 6 / 8 / 91		PROPOSIÇÃO PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 52/91 (Nº 912/91 DE ORIGEM DO EXECUTIVO)	
4 AUTOR SENADOR EDUARDO MATARAZZO SUPPLY		5 Nº PRONTUÁRIO 046	
6 TIPO 1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☒ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL			
7 PÁGINA 01	8 ARTIGO 13	PARÁGRAFO	INCISO
9 TEXTO EMENDA SUBSTITUTIVA			
Dê-se ao artigo 13 a seguinte redação: Artigo 13 - A cessão da locação, a sublocação e empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio escrito ou tácito do locador. JUSTIFICATIVA Considerar também o consentimento tácito, constitui-se uma medida de cunho social para atingir, na prática, a situação em que se encontram os cortiços. Os encortiçados hoje, somente na Cidade de São Paulo, somam 3.200.000 habitantes, população que chega a ser maior que a favelada. Tal procedimento visa trazer para o mercado formal uma situação informal, ou seja, objetiva regularizar essa situação informal hoje existente.			
10 ASSINATURA		COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA PLC Nº 052 de 1991 Fls. 113	

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



CONGRESSO NACIONAL

ETIQUETA

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

2 DATA
06/08/913 PROPOSIÇÃO
Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato4 AUTOR
Senador EDUARDO MATARAZZO SUPPLY5 Nº PRONTUÁRIO
0466 TIPO
1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☐ - SUBSTITUTIVA 3 ☒ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL7 PÁGINA
018 ARTIGO
22

PARÁGRAFO

INCISO
VIII

ALÍNEA

9 TEXTO

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao inciso VIII do artigo 22 do Projeto a seguinte redação:

" VIII - Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, na proporção máxima de 50% (cinquenta por cento do valor total)."

JUSTIFICATIVA

O pagamento de impostos e taxas, penalizam sempre o locatário pois o contrato de locação padrão prevê dispositivos neste sentido. Considerando-se que os impostos e taxas se referem também ao patrimônio imobiliário é justo que o proprietário assuma sua quota de responsabilidade.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 1991
Fls. 114

10

ASSINATURA

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

12

2 DATA
06 / 08 / 913 PROPOSIÇÃO
Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato.4 AUTOR
Senador EDUARDO MATARAZZO SUPLICY5 Nº PRONTUÁRIO
0466 TIPO
1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☒ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL7 PÁGINA
018 ARTIGO
43

PARÁGRAFO

INCISO

ALÍNEA

9 TEXTO

Dê-se ao caput do artigo 43 a seguinte redação:

"Art. 43 - Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de tres a doze meses do valor do último aluguel atualizado, ou revertida em favor do locatário:"

JUSTIFICATIVA

Tal alteração é exigível uma vez que não há hipótese de "força maior ou caso fortuito" que justifique qualquer das ocorrências previstas neste artigo, consideradas como contravenção penal e passíveis de penalidades.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
P.L.C. N.º 052 de 19 91
Fls. 115

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

13

2 DATA 06 / 08 / 91 3 PROPOSIÇÃO Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (Nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato.

4 AUTOR Senador EDUARDO MATARAZZO SUPPLY 5 Nº PRONTUÁRIO 046

6 TIPO 1 ☐ SUPRESSIVA 2 ☒ SUBSTITUTIVA 3 ☐ MODIFICATIVA 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA 01 8 ARTIGO 44 PARÁGRAFO INCISO ALÍNEA

9 TEXTO

Dê-se ao caput do artigo 44 a seguinte redação:

"Art.44 - Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade."

JUSTIFICATIVA

Tal alteração é exigível uma vez que não há hipótese de "força maior ou caso fortuito" que justifique qualquer das ocorrências previstas neste artigo, consideradas como crime de ação pública e passíveis de penalidades.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 116

10 ASSINATURA

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



14 ✓

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

2 DATA
6 / 8 / 91PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 52/91
(Nº 912/91 DE ORIGEM DO EXECUTIVO)4 AUTOR
SENADOR EDUARDO MATARAZZO SUPPLY5 Nº PRONTUÁRIO
0466 TIPO
1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☒ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL7 PÁGINA
018 ARTIGO
57

PARÁGRAFO

INCISO
V

ALÍNEA

9 TEXTO

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se ao inciso V do artigo 57 a seguinte redação:

"V - os recursos interpostos contra sentenças terão efeito devolutivo e suspensivo."

JUSTIFICATIVA

Constitui-se contrasenso a não ocorrência de efeito suspensivo nos recursos interpostos nas ações tratadas neste artigo, principalmente na ação de despejo, pois o locatário ao desocupar o imóvel alugado, conforme sentença de 1ª instância, ao recorrer à instância superior, caso vença a lide, terá direito a retomar o imóvel que antes ocupava.

Assim sendo, o bom-senso recomenda poupar os inquilinos dos transtornos advindos da ausência do efeito suspensivo.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 117

10

ASSINATURA

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
- a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

15

2 DATA 6 / 8 / 91 3 PROPOSIÇÃO Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato

4 AUTOR SENADOR EDUARDO MATARAZZO SUPLICY 5 Nº PRONTUÁRIO 046

6 TIPO 1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☐ - SUBSTITUTIVA 3 ☒ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA 8 ARTIGO PARÁGRAFO INCISO ALÍNEA

9 TEXTO

EMENDA MODIFICATIVA

Artigo 68 - O aluguel fixado na ação de revisão retroage à sentença e as diferenças devidas durante a ação, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar novo aluguel.

JUSTIFICATIVA

O locador já tem garantida a sua renda através do aluguel provisório, no que se refere à ação revisional. Não seria justo portanto caber ao inquilino arcar também com o ônus de uma dívida retroativa à citação.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 118

10 ASSINATURA *Eduardo Matarazzo Suplicy*

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



16

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

2 DATA 06/08/91		3 PROPOSIÇÃO Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato	
4 AUTOR Senador EDUARDO MATARAZZO SUPPLY		5 Nº PRONTUÁRIO 046	
6 TIPO 1 ☒ - SUPRESSIVA 2 ☐ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL			
7 PÁGINA 01	8 ARTIGO 68	PARÁGRAFO 1º	INCISO ALÍNEA

Suprima-se o parágrafo 1º do artigo 68.

JUSTIFICATIVA

Este parágrafo 1º é inconstitucional face ao artigo 5º, Inciso XXXV da Constituição Federal, uma vez que permite a alteração de regras de contratos já avençados, ferindo o direito adquirido.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC nº 052 de 19 91
Fls. 119

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEPTORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões
3a. via - Relator/Assessor

2a. via - CEGRAF
4a. via - Autor



17

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

2 DATA 06 / 08 / 91 3 PROPOSIÇÃO Projeto de lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato

4 AUTOR Senador Eduardo Matarazzo Suplicy 5 Nº PRONTUÁRIO 046

6 TIPO 1 ☐ SUPRESSIVA 2 ☒ SUBSTITUTIVA 3 ☐ MODIFICATIVA 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PAGINA 01 8 ARTIGO 76 PARÁGRAFO INCISO ALÍNEA

9 TEXTO

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se ao artigo 76 do projeto a seguinte redação:

" Art. 76 - Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo determinado, poderão ser denunciadas pelo locador, com prazo de 30 (trinta) meses, para a desocupação."

JUSTIFICATIVA

Não há justificativa para prazos diferenciados relativos a contratos novos (art. 46) e contratos vigentes, no que tange à retomada dos imóveis. Dessa forma estará mantida a equidade.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 120

10 ASSINATURA

Eduardo Matarazzo Suplicy

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
- a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

2 DATA 06 / 08 / 91 3 Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato

4 AUTOR Senador EDUARDO MATARAZZO SUPLICY 5 Nº PRONTUÁRIO 046

6 TIPO 1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☐ - SUBSTITUTIVA 3 ☒ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA 01 8 ARTIGO 81 PARÁGRAFO INCISO ALÍNEA

9 TEXTO

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao artigo 81 do Projeto a seguinte redação:

"art. 81 - Ao artigo 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido do seguinte § 4º:

§4º - Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o voto será do locatário. Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o voto caberá ao condômino-locador."

JUSTIFICATIVA

Do inquilino-condômino deve ser o direito de voto sobre as despesas ordinárias, uma vez que é ele quem arca com as mesmas.

Por outro lado no que se refere às despesas extraordinárias, de responsabilidade do locador-condômino, sobre estas cabe ao mesmo o direito ao voto.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 121

10 ASSINATURA

O TEXTO DEVE SER DATILOGRAFADO E APRESENTADO EM 4 VIAS

Não se admitirá emenda que diga respeito a mais de um dispositivo.

(art. 230 - RISF)

CAMPO A SER PREENCHIDO PELA UNIDADE RECEBEDORA

01 - ETIQUETA - Local reservado para numeração da Emenda.

CAMPOS A SEREM PREENCHIDOS PELO AUTOR

- 02 - DATA - Data da apresentação da Emenda;
- 03 - PROPOSIÇÃO - Identificação da matéria à qual será oferecida a Emenda;
- 04 - AUTOR - Nome do(s) autor(es) da Emenda, considerando-se o primeiro subscritor como Autor;
- 05 - Nº PRONTUÁRIO - Corresponde ao nº do prontuário do Parlamentar no histórico funcional;
- 06 - TIPO - Assinalar com um "X" o tipo da Emenda, sendo:
- 1) Supressiva;
 - 2) Substitutiva;
 - 3) Modificativa;
 - 4) Aditiva;
 - 5) Substitutivo Global;
- 07 - PÁGINA - Nº sequencial da(s) página(s);
- 08 - REFERÊNCIA - Artigo, Parágrafo, Inciso, Alínea.
- OBS.: Preencher estes campos com os correspondentes do dispositivo a ser emendado.
- Nos casos de serem as Emendas:
 - a) "Inclua-se onde couber", preencher o código "999" no campo correspondente ao artigo;
 - b) "Substitutivo Global", preencher o código "001" no campo correspondente ao artigo.
- 09 - TEXTO - Datilografar o texto da EMENDA e sua JUSTIFICATIVA;
- 10 - ASSINATURA - Local reservado para a assinatura do autor da EMENDA.

11 - DESTINO DAS VIAS:

1a. via - Original/Comissões

2a. via - CEGRAF

3a. via - Relator/Assessor

4a. via - Autor



PARECER Nº 279 , DE 1991

DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912-B, de 1991, na Casa de Origem), que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

RELATOR: SENADOR ELCIO ALVARES

I

Veio a esta Casa revisora e foi distribuído à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania - CCJ, em 29 de junho último, o Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912-B/91 na Casa de Origem), que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes."

2. O Projeto de Lei original, de iniciativa do Senhor Presidente da República, foi submetido à apreciação do Congresso Nacional pela Mensagem nº 216-A, de 15 de maio de 1991 (fls. 25), com solicitação de urgência, nos termos do § 1º do art. 64 da Constituição, acompanhado da Exposição de Motivos nº 42/91, de 5 de abril de 1991 (fls. 43-46), subscrita pelos Senhores Ministros de Estado da Justiça, da Economia, Fazenda e Planejamento e da Ação Social, na qual, em síntese, consta o seguinte:

a) o Projeto foi elaborado por Comissão Intermministerial, que reuniu os segmentos mais representativos da sociedade e buscou ouvir, de forma ampla, locadores, locatários, administradores de imóveis e construtores;

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 52 de 1991
122



b) percebeu-se que a atual Lei do Inquilinato, ao presumir como economicamente mais fraco o inquilino já instalado — daí sua proteção excessiva —, acabou por inviabilizar a locação de imóveis e os investimentos destinados à construção civil, sobretudo na área de habitação;

c) por conseguinte, foram desconsiderados os inquilinos em potencial, que tiveram de enfrentar profunda escassez de imóveis residenciais e um mercado elevando em excesso o valor inicial dos aluguéis, com reflexos perversos nos índices inflacionários;

d) as vigentes limitações legais ao proprietário-locador quanto ao exercício do direito de retomada têm obstado os investimentos no setor, daí resultando cinco milhões de moradias fechadas ou cedidas, a par de seis milhões e meio de moradias em regime de locação;

e) quanto ao mercado de locações residenciais, a Comissão Interministerial buscou, na elaboração do Projeto, compor prudentemente os interesses envolvidos:

e.1) garantindo-se ainda maior estabilidade ao locatário na ocupação do imóvel, para este só poder ser retomado após um prazo mínimo de 30 meses, acrescidos de mais 6 meses para desocupação, na hipótese de haver acordo judicial ou extrajudicial;

e.2) em contrapartida, garantindo-se a possibilidade da não renovação automática do contrato, ao contrário da legislação vigente;

e.3) nos contratos residenciais celebrados por prazo inferior a 30 meses (dois anos e meio), apenas se admitindo a retomada do imóvel em hipóteses especialíssimas, como para uso próprio e de ascendente ou descendente, com previsão de severas penalidades ao retomante insincero; mas facultando-se ao locador a retomada do imóvel após cinco anos de utilização pelo locatário, mecanismo esse que também assegura a necessária estabilidade do inquilino e sua família;

f) é mantida a ação revisional após três anos de contrato, com fixação provisória do aluguel em valor não superior a

ae2108j3

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC n.º 052 de 19 91
Fls. 123



80% do locativo de mercado, nos moldes de orientação presidencial convertida em lei recente (Lei nº 8.157, de 1991);

g) nas locações não residenciais, a lei atual é pouco alterada na sua essência: assegurou-se o direito à ação renovatória para locações em shopping centers, algo que o antigo Decreto nº 24.150, de 1934 (Lei de Luvas) não poderia prever; as renovatórias, apenas nestes casos, não permitirão a recusa à renovação com fundamento no uso próprio do locador, assim se evitando a rotatividade do fundo de comércio do espaço originariamente destinado à locação;

h) nas formas previstas em lei, propõe-se a aplicação do aluguel-pena (art. 920 do Código Civil) para melhor assegurar o cumprimento do contrato;

i) visando apressar o andamento das ações de despejo, introduziu-se a figura do despejo liminar, no caso de descumprimento de acordo extrajudicial para desocupação em seis meses, no de rescisão do contrato de trabalho, se a locação se relaciona com o emprego, e no de locações por temporada; além de se retirar o efeito suspensivo do recurso contra a sentença que decreta o despejo;

j) essa nova orientação fará com que as partes não se prevaleçam da morosidade do Poder Judiciário para retardarem o resultado do que hajam pactuado livremente; até porque, com a simplificação do rito processual — inclusive podendo a citação ser feita por carta com aviso de recebimento —, as despesas com custas e honorários serão reduzidas drasticamente;

l) assim, espera-se que o Projeto de Lei contribua para minimizar o grave problema habitacional, ao buscar o equilíbrio de mercado mediante a livre negociação e a ausência de regras excessivamente protecionistas.

3. Na Câmara dos Deputados — onde 207 Emendas foram apresentadas, mais uma posterior, de redação — o Projeto de Lei veio a ser aprovado, ressalvados os destaques, em 27 de junho de 1991, nos termos de Substitutivo conjunto, na mesma data oferecido pelos quatro Relatores: Deputado RENATO VIANNA (PMDB-SC), da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação; Deputado GILSON MACHADO

ae2108j3

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 91 de 1991
Fls. 124



(PFL-PE), da Comissão de Economia, Indústria e Comércio; Deputado GUSTAVO KRAUSE (PFL-PE), da Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior; e Deputado AÉCIO NEVES (PSDB-MG), da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias.

4. Na mesma data, antes da votação dos 81 destaques, foi aprovada Emenda de redação, dos próprios Relatores, renumerando o § 6º do art. 51 do Substitutivo, com texto idêntico, como art. 55, renumerados os demais artigos. Tendo resultado prejudicado o apenso Projeto de Lei nº 4.742, de 1990, foi então aprovada a Redação Final, e enviado ao Senado Federal o Projeto de Lei sob exame (fls. 1 e 2-25).

5. Posteriormente, pelo Ofício PS-GSE/184/91, de 29 de junho p.p. (fls. 101-103), o Primeiro Secretário da Câmara comunicou ao Primeiro Secretário do Senado terem sido constatados erros nos autógrafos referentes ao Projeto, devido a lapso na elaboração da Redação Final, solicitando determinar as seguintes retificações:

a) o § 6º do art. 51 passa a constituir o art. 55 do Projeto, com idêntica redação, consoante cópia anexa da Emenda aprovada em plenário, renumerando-se os demais artigos;

b) no art. 2º, caput, ao final, onde se lê "...se contrário não se estipulou", leia-se "...se o contrário não se estipulou";

c) no art. 44, IV, ao final, onde se lê "...art. 64", leia-se "...art. 65".

6. Foram apresentadas perante a CCJ, no prazo regimental, 18 Emendas (fls. 104-121), classificadas por seus Autores da seguinte forma:

a) 6 supressivas: nºs 1, 2, 3, 8 e 9, do Senhor Senador PEDRO SIMON, e 16, do Senhor Senador EDUARDO MATARAZZO SUPLICY;

b) 9 substitutivas: nºs 4, 5, 6 e 7, do Senhor Senador PEDRO SIMON, e 10, 12, 13, 14 e 17, do Senhor Senador EDUARDO

ae2108j3

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

PLC N.º 52 de 19 91

Fls. 125



MATARAZZO SUPLICY;

c) 3 modificativas: nºs 11, do Senhor Senador PEDRO SIMON, e 15 e 18, do Senhor Senador EDUARDO MATARAZZO SUPLICY.

I I

7. Cabe a esta Comissão, nos termos do Regimento Interno (art. 101, I e II, nº 4), opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos assuntos que lhe forem submetidos, bem assim emitir parecer, quanto ao mérito, sobre matérias de competência da União, inclusive direito civil, penal e processual.

8. O Projeto de Lei sob exame guarda consonância com a Carta Magna, quer quanto à iniciativa (art. 61, caput), quer quanto à urgência na tramitação (art. 64, §§ 1º e 2º), quer quanto à competência da União (arts. 21, XX, e 22, I), ou às atribuições do Congresso Nacional (arts. 48 e 65).

9. Por outro lado, nele nada se afigura como antijurídico, nem sua tramitação contraria quaisquer disposições regimentais. Sob este aspecto, o mesmo se diga das Emendas que lhe foram oferecidas nesta Casa.

10. Quanto ao mérito, há a observar que o Projeto original, embora haja mantido a mesma estrutura, sem prejudicar a concepção e coerência, sofreu diversas modificações introduzidas pela Câmara dos Deputados, desde a ementa ao número de artigos (89 em vez de 81), adiante resumidas:

a) o art. 4º teve acréscimo de parágrafo único (em benefício do locatário);

b) o art. 7º teve supressão do antigo § 1º (em benefício do locatário);

c) o art. 8º teve supressão do antigo § 2º (em benefício do locatário);

ae2108j3

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 52 de 1991
Fls. 126



d) o art. 13 teve acréscimo do § 2º (em benefício do locatário);

e) o art. 16 teve supressão do parágrafo único (em benefício do sublocatário);

f) introduzido um novo art. 18, tendo o § 2º do art. 17 sido transformado no novo art. 19 (em benefício da clareza e técnica legislativa), renumerando-se os subsequentes (de arts. 18 a 51, para arts. 20 a 53);

g) o art. 22 (antigo 20) teve os incisos VII e VIII modificados (em benefício do locatário);

h) o art. 23 (antigo 21) teve modificados os incisos I (em benefício do locatário), VIII e IX (em benefício do locador); e ainda:

h.1) seu § 1º teve supressão da antiga alínea "h" e modificação da alínea "i" (antiga "j") (em benefício do locatário);

h.2) seu § 2º teve redação melhorada (em prol da exequibilidade, sem prejuízo do locatário);

h.3) seu § 3º foi acrescido (em prol da clareza e benefício do locador);

i) o art. 27 (antigo 25) teve modificado o parágrafo único (em prol da concisão e benefício do locador);

j) o art. 29 (antigo 27) teve redação modificada (em benefício do locatário);

k) o art. 30 (antigo 28) teve modificado o parágrafo único (em benefício do mais idoso locatário ou sublocatário);

l) o art. 40 (antigo 38) teve acréscimo dos incisos VI e VII (em benefício do locador);

m) o art. 42 (antigo 40) teve redação modificada (em benefício do locatário);

n) os arts. 43 e 44 (antigos 41 e 42) tiveram o caput modificado (em benefício do locador); ainda o art. 44 teve ligeira modificação nos incisos III e IV, aparentemente por técnica legislativa;

o) o art. 47 (antigo 45) teve supressão do § 3º (em benefício do locatário);

ae2108j3



p) o art. 48 (antigo 46) teve o caput modificado (em benefício do locador);

q) o art. 50 (antigo 48) teve o parágrafo único modificado (em benefício do locatário);

r) o art. 51 (antigo 49) teve acréscimo do § 6º (em benefício do locador);

s) o art. 52 (antigo 50) teve modificados o inciso I (em benefício do locador) e o § 3º (em benefício do locatário);

t) o art. 53 (antigo 51) teve modificado o caput (em benefício do locador);

u) o art. 54 é novo (em benefício do locatário em Shopping Center);

v) o art. 56 — ou 57 renumerado — (antigo 53) teve supressão do parágrafo único (em benefício do locatário);

x) os arts. 57, 61, 63 e 66 — ou 58, 62, 64 e 67 renumerados — (antigos 54, 58, 60 e 63) tiveram redação modificada (em prol da precisão e técnica legislativa);

y) o art. 58 — ou 59 renumerado — (antigo 55) teve o § 1º modificado no caput (em benefício do locatário), com acréscimo nos incisos IV e V (em benefício do locador), sendo novo o § 2º (em benefício dos sublocatários);

w) o art. 61 — ou 62 renumerado — (antigo 58) teve modificado o inciso VI (em benefício do locador);

z) o art. 64 — ou 65 renumerado — (antigo 61) teve modificado o § 2º (em benefício do locatário);

za) o art. 67 — ou 68 renumerado — (antigo 64) teve modificado o inciso IV (em benefício do locatário), sendo novo o § 2º (em benefício do locador);

zb) o art. 68 — ou 69 renumerado — (antigo 65) teve modificado o caput (em benefício do locador), sendo novo o § 1º (em benefício do locador ou sublocador);

zc) o art. 71 — ou 72 renumerado — (antigo 68) teve acréscimo dos §§ 4º e 5º (em benefício do locador ou sublocador);

zd) o art. 73 — ou 74 renumerado — (antigo 70) teve a redação modificada (em benefício do locatário);

ae2108j3

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 52 de 19 91
Fls. 128



ze) o art. 76 — ou 77 renumerado — (antigo 73) teve modificado o inciso II, suprimido o inciso III e substituído o parágrafo único (em benefício do locatário);

zf) o novo art. 83 — ou 84 renumerado — dispõe sobre livre negociação nas locações residenciais (em benefício maior do locador que do locatário);

zg) o novo art. 84 — ou 85 renumerado — dispõe sobre a finalidade do Sistema Financeiro da Habitação (em benefício maior da população de baixa renda);

zh) o novo art. 85 — ou 86 renumerado — faculta ao Governo Federal isentar do imposto de renda o lucro imobiliário, se aplicado na construção ou aquisição de imóvel residencial (em benefício do proprietário, pessoa física);

zi) o novo art. 86 ou 87 renumerado — faculta ao Governo Federal autorizar a dedução de aluguéis na declaração do imposto de renda (presume-se que em benefício do locatário de imóvel residencial, pessoa física);

zj) o art. 88 — ou 89 renumerado — (antigo 81), que é o último e revoga expressamente a múltipla legislação correlata, teve a redação modificada, com supressão do antigo inciso II (em benefício do locatário).

11. Dai se infere que o Projeto original, ao menos quantitativamente, já foi bastante inflectido a favor da parte presumidamente mais débil: das cerca de 50 alterações, 26 terão sido mais favoráveis ao locatário ou sublocatário e 16 ao locador ou sublocador.

12. Parece-nos, pois, que o Projeto sob análise, até por isso, merece aprovação quanto ao mérito. Ele conciliará, na medida do possível, os interesses em jogo e trará equilíbrio ao mercado de locações, sobretudo residenciais, contribuindo sobremaneira para a diminuição do ingente déficit habitacional, que hoje penaliza a enorme massa dos chamados inquilinos em potencial, e haverá de coartar a especulação dos alugueres iniciais, em benefício de todos, pe-

ae2108j3



la via do não agravamento dos índices inflacionários.

I I I

13. Sobre as dezoito Emendas — e à semelhança do que terá ocorrido na Casa de origem —, aqui foram propostas por eminentes Senadores, no pleno exercício de suas atribuições. Todas elas se afiguram tempestivas, pertinentes, fundamentadas e processadas (R.I., arts. 89, "a", 122, II e §§ 1º e 2º, 230, 233 e 246, II). Entretanto, das 207 Emendas apresentadas na Câmara dos Deputados (relacionadas às fls. 96), nenhuma foi anexada aos presentes autos, o que só ocorreu, por cópia, com a Emenda de redação (fl. 102) já aludida (itens 4 e 5 "a").

14. Em suma, foram apresentadas na CCJ as seguintes, pela ordem dos artigos do Projeto:

a) Emendas ao art. 13:

nº 10 — substitutiva do caput: *pela rejeição*, porque, inobstante os elevados propósitos do Autor — de cunho social em favor dos moradores em cortiços — ao preconizar o consentimento tácito do locador para a cessão da locação, sublocação ou empréstimo do imóvel (não apenas residencial, nem mesmo casa de cômodos), a lei é de caráter geral, dispõe para o futuro, e deve o Judiciário aplicá-la com equidade;

nº 2 — supressiva do § 1º: *pela rejeição*, porque este parágrafo se integra com o disposto no seguinte e no caput (a cessão da locação etc. dependem do consentimento prévio e escrito do locador, que, notificado pelo locatário, terá 30 dias para manifestar formalmente sua oposição);

b) Emenda ao art. 22:

nº 11 — modificativa do inciso VIII: *pela rejeição*, porque o Autor parece ter-se equivocado, ao pretender reduzir em 50% pelo menos, as obrigações do locador quanto a impostos e taxas e todo o prêmio de seguro complementar contra fogo; deveria ter visado o art. 23, que regula as obrigações do locatário, inclusive a do pagamento pontual do aluguel e dos "encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis";

c) Emenda ao art. 35:

nº 9 — dita supressiva (é modificativa): *pela rejeição*, não devendo ser suprimida a expressão inicial, porque o Projeto foi concebido com vistas a maior liberdade de convenção entre as partes da relação locatícia, que o artigo regula em caráter geral e não apenas para a residencial;

d) Emenda ao art. 43:

nº 12 — dita substitutiva (é modificativa do caput): *pelo acolhimento parcial*, devendo ser suprimida a expressão inicial, "Salvo motivo de forma maior ou caso fortuito", excludentes que o Judiciário sempre poderá apreciar, se forem alegadas, sendo, pois, desnecessária a sua previsão expressa.

e) Emendas ao art. 44:

nº 13 — dita substitutiva (é modificativa do caput): *pelo acolhimento*, devendo ser suprimida a expressão inicial, reiterados os fundamentos retromencionados (letra "d", Emenda nº 12), por se tratar de matéria análoga;

nº 3 — supressiva do inciso IV: *pela rejeição*, pois, se prevalecer a interpretação do Autor da Emenda, possível até em face do disposto no parágrafo único, o juiz haverá, em cada caso,

ae2108j3

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 52 de 19 91
fls. 131



de sopesar as alegações do locatário, o que obstará a execução do despejo requerido pelo locador; entretanto, como ora redigido, esse inciso IV parece estar endereçado ao oficial de justiça ou outra pessoa encarregada pelo juiz de executar o despejo (no art. 42 IV, do Projeto original, havia referência expressa a "o locador", que foi retirada na Câmara dos Deputados);

f) Emendas ao art. 57 (ou 58 renumerado):

nº 14 — substitutiva do inciso V: *pela rejeição*, pois, inobstante os elevados propósitos do Autor em favor dos inquilinos, a concepção do Projeto é pela celeridade processual (estatísticas dos Tribunais, notadamente de S. Paulo e Rio de Janeiro, apontam que cerca de 95% dos recursos, que ora têm efeito suspensivo, são apenas protelatórios); de qualquer modo, o locatário gozará de prazo razoável para desocupação do imóvel, caso concorde com o pedido de retomada, se houver (arts. 60 e 62 - ou 61 e 63 renumerados); ademais, exige-se caução para início da execução provisória, cujo valor reverterá, automaticamente, ao locatário recorrente, que ainda pode pleitear eventual diferença em ação própria (art. 63, § 2º);

nº 4 — substitutiva do inciso V: *pela rejeição*, reiterando-se os fundamentos acima aduzidos para a rejeição da Emenda nº 14; ademais, o procedimento deve obedecer ao princípio da unidade para qualquer tipo de ação, não se justificando excepcionar as renovatórias de locação comercial e as ações de despejo motivadas;

g) Emenda ao art. 65 (ou 66 renumerado):

nº 5 — substitutiva: *pela rejeição*, porque a imissão na posse, neste caso, só pode se dar mediante autorização judicial, pois refere-se ao abandono do imóvel "após ajuizada a ação";

h) Emenda ao art. 67 (ou 68 renumerado):

nº 4 — substitutiva: *pela rejeição*, pois o rito sumaríssimo, em vez do ordinário, facilita a oralidade dos atos; ademais, o inciso II desse artigo prevê a fixação do aluguel provisório, logo, o procedimento sumaríssimo não prejudicará as partes em comarcas com assoberbadas pautas de audiência;

i) Emendas ao art. 68 (ou 69 renumerado):

nº 7 — substitutiva: *pela rejeição*, porque, desde a instituição do aluguel provisório, as diferenças a serem pagas pelo locatário diminuíram consideravelmente, não se justificando o diferimento em seis parcelas mensais; aliás, a redação do § 1º do art. 17 da Lei nº 8.178, de 1º de março de 1991, suprimiu a remissão contida na parte final da antiga redação do § 4º do art. 49 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, que mandava aplicar o disposto no § 3º do art. 53 dessa Lei, ensejando o pagamento das diferenças em parcelas; por outro lado, se acolhida a Emenda, desapareceriam do Projeto as disposições constantes nos parágrafos desse artigo, para o que não houve justificção;

nº 15 — modificativa do caput: *pela rejeição*, pois não há por que as diferenças dos alugueres, nas ações revisionais, serem devidas somente desde a sentença, e não mais citação, a partir da qual se forma a lide, como é a boa tradição do direito brasileiro; ademais, a revisional também se destina às locações não residenciais, muitas vezes de titularidade de portentosas empresas;

nº 16 — supressiva do § 1º: *pela rejeição*, pois não se vislumbra a inconstitucionalidade aventada;

nº 1 — supressiva do § 2º: *pela rejeição*, porque a execução das diferenças de aluguel nos próprios autos da revisional só trará benefícios às partes e à máquina burocrática do Judiciário;

ae2108j3

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 133



por outro lado, essa Emenda estaria prejudicada, pois a Justificação vincula-a à de nº 7, cuja rejeição já foi proposta (nesta letra "i", acima);

j) Emenda ao art. 76 (ou 77 renumerado):

nº 17 — substitutiva: *pela rejeição*, porquanto, embora equivocadamente, o Autor propõe que todas as locações residenciais, vigentes ou a vigorarem "por prazo determinado" (sic), poderão ser denunciadas pelo locador, com prazo de 30 meses para desocupação; entretanto, mesmo que considerada a mais provável intenção (locações por prazo indeterminado), não seria de acolher tal proposta, dada a concepção do Projeto, amiúde referida, ainda refletida nos prazos de desocupação constantes dos incisos desse artigo, mesmo após modificados na Casa de origem (12 meses — se a locação perdura por prazo inferior a 2 anos; ou 9 meses — se por prazo igual ou superior a 2 anos). Note-se que, na prática, o locatário poderá dispor de um total de 21 meses para desocupar o imóvel, se a locação vigora por prazo igual ou superior a dois anos (12 meses do art. 77, I, mais seis meses se concordar com o pedido, cf. art. 61, mais um mês de aviso para desocupação, cf. art. 47, § 2º, mais dois meses até entrada em vigor da nova Lei, cf. art. 88, já renumerados); no entanto, se a locação vigorar por prazo igual ou superior a dois anos, o locatário poderá dispor de 18 meses para desocupar o imóvel (menos três meses, cf. art. 77, II, já renumerado);

l) Emenda ao art. 80 (ou 81 renumerado):

nº 8 — supressiva: *pelo acolhimento*, inobstante a intenção desse dispositivo do Projeto pareça ter sido beneficiar o locatário, pois a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, nesse particular, acarretou mais uma dificuldade a muitos inquilinos, por levá-los a socorrerem-se de fiadores profissionais, já que grande maioria dos disponíveis garantidores daqueles possui somente um imóvel. Entretanto, sob pena de funestas consequências familiares e sociais, esse fato não justifica, por si só, que a "obrigação decorrente de

ae2108j3

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA
PLC N.º 052 de 19 91
Fls. 134



fiança concedida em contrato de locação" venha a ser a sétima exceção à regra de que a impenhorabilidade do bem de família é oponível em qualquer processo de execução;

m) Emenda ao art. 81 (ou 82 renumerado):

nº 18 — modificativa: *pela rejeição*, já que, de um lado, o direito de propriedade do locador não poderia ser afastado pela lei inquilinária, e, de outro, as despesas ordinárias de condomínio, pelas quais o locatário ficará obrigado, estão reguladas no art. 24 (renumerado), XII e § 1º, do Projeto, sendo objetivo deste, no caso, punir o proprietário omissor

15. Se acolhida a presente fundamentação para rejeitar as Emendas -- exceto as de nºs 8, 12 (em parte) e 13, que estão sendo acolhidas -- e se endossado pelo Plenário este pronunciamento, favorável à Proposição em tela, restará, ao elaborar a redação final do Projeto (R.I., arts. 98, V, e 326, parágrafo único), escoimá-lo de defeitos pendentes (fls. 101-103), notadamente a, assás aludida, renumeração de dispositivos (o § 6º do art. 51 passa a constituir o novo art. 55, renumerando-se os demais, de arts. 55 a 88 para arts. 56 a 89),

16. Deve-se, pois, aproveitar o ensejo para -- consoante as Emendas de redação ao final propostas -- remover também *impropriedades* (a pleonástica "reunião assemblear", do art. 82 renumerado, in fine) e *lapses datilográficos* (como no art. 22, parágrafo único, alínea "d", onde, em vez de "indenizações ... ocorridos", deve ler-se "indenizações ... ocorridas"; no art. 24, § 3º, onde, em vez de "depósitos efetuados em juízos", deve ler-se "depósitos efetuados em juízo"; no art. 61, VI, parte final, onde, em vez de "caso ambos tenham sido acolhidas", deve ler-se "caso ambos tenham sido acolhidos"; faltando, ainda, -- à semelhança dos arts. 1º e 12, parágrafo único, que estão corretos -- padronizar com inicial maiúscula a referência a "esta Lei" ou "presente Lei", nos demais dispositivos, como arts. 45, 72, I, 75, 77, parágrafo único, 78 e 88, já renumerados).
ae2108j3



Em face de todo o exposto - opinamos pelo acolhimento parcial da Emenda nº 12 nos termos de subemenda que a final apresentamos, favoravelmente às Emendas nºs 8 e 13; pela rejeição das de nºs 1 a 7, 9 a 11 e 14 a 18, apresentadas perante a comissão, e apresentando as emendas nºs 19 a 23, CCJ, de redação, consoante os fundamentos aduzidos -, concluindo pela total constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, e, no mérito, pela sua aprovação.

Subemenda CCJ à Emenda nº 12

Dê-se ao **caput** do artigo 43 a seguinte redação:

"Art. 43 - Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário.



EMENDAS DE REDAÇÃO

Nº 19 - CCJ

Dê-se à alínea d do parágrafo único do art. 22 do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 22 -
....."

Parágrafo único -
.....

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;"

Nº 20 - CCJ

Dê-se ao § 3º do art. 24 do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 24 -
....."

§ 3º - Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel."

Nº 21 - CCJ

Dê-se ao inciso VI do art. 61 (renumerado) do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 61 -
....."



VI - Em 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."

Nº 22 - CCJ

Dê-se ao art. 82 (renumerado) do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 82 - Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

§ 4º - Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça."

Nº 23 - CCJ

A semelhança dos arts. 10, caput, e 12, parágrafo único, in fine, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, dê-se a grafia de inicial maiúscula às expressões "presente Lei" e "esta Lei", ou assemelhadas, constantes dos arts. 45, 72, inciso I, 75, 77, parágrafo único, 78 e 88 (renumerados), do referido Projeto de Lei.

Sala das Comissões, em 22 de agosto de 1991.

NELSON CARNEIRO

Presidente

Relator

ÉLCIO ALVARES

CHAGAS RODRIGUES

FRANCISCO ROLLEMBERG

JOSAPHAT MARINHO, COM RESTRIÇÕES

JOSÉ FOGAÇA

JUTAHY MAGALHÃES

MAURÍCIO CORRÊA

GARIBALDI ALVES

OZIEL CARNEIRO

NABOR JUNIOR

JOSÉ PAULO BISOL

MANSUETO DE LAVOR

EMENDA Nº 24 (de plenário)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912/91, na Casa de origem), de iniciativa do Presidente da República, que Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Dê-se ao caput do art. 4º, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"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."

Justificação

Em homenagem à segurança contratual e social, há que proteger-se o inquilino, conferindo-lhe absoluta tranquilidade, no tocante ao seu direito de permanência no imóvel locado, durante o prazo estipulado no contrato. Assim, a ruptura da locação deve ser facultada, apenas, ao locatário. Este, no entanto, na forma do caput do art. 6º, do Projeto em exame, deverá avisar o locador, de sua intenção de desocupar o imóvel, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias e, na hipótese, pagar a multa avençada em contrato, mas não integralmente e sim na proporção prevista pelo art. 924 do Código Civil. A proporcionalidade da aplicação da multa é consagrada por farta jurisprudência dos nossos tribunais, levando em conta o período em que o contrato foi parcialmente cumprido e o tempo restante, a cancelar. Acreditamos, assim, na aprovação da Emenda ora proposta.

Sala das Sessões, em 28/8/91

Senador HUMBERTO LUCENA

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº 52/91

EMENDA Nº 25 (de plenário)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912/91, na Casa de origem), de iniciativa do Presidente da República, que Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Suprimam-se o art. 7º e seu parágrafo único e o art. 8º e seus parágrafos, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991.

Justificação

Prevê, o art. 7º, a denúncia do contrato de locação celebrado pelo usufrutuário ou pelo fiduciário, nos casos de extinção do usufruto ou do fideicomisso. E o art. 8º pretende que o adquirente de imóvel alienado durante a locação possa denunciar o contrato.

As normas, cuja supressão propomos, são manifestamente inconstitucionais, na medida em que contrariam o mandamento do art. 5º, item XXXVI, da Lei Fundamental.

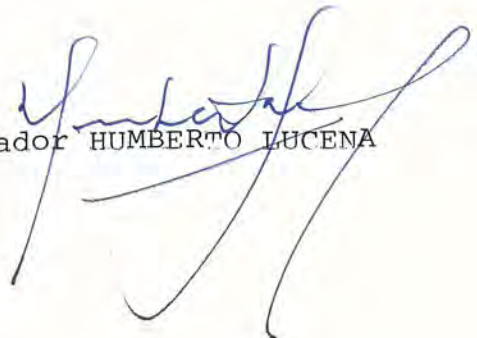
Celebrado entre o locatário e o usufrutuário ou fideicomissário, é o contrato de locação um ato jurídico perfeito. E nenhuma lei terá poderes para desconstituí-lo, especialmente se contra isso estiver uma das partes contratantes. As normas aqui referidas têm o evidente propósito de criar mais um entrave - entre tantos constantes do Projeto em exame - ao locatário, em suas relações com o locador.

No momento da celebração do contrato, usufrutuário ou fiduciário se investem de poderes bastantes para agir como se senhores do imóvel fossem; dispensável, assim, de pleno direito, a aquiescência do nu-proprietário ou do fideicomissário, que se presume a partir da instituição do usufruto, ou do fideicomisso. Se extintos forem estes, o proprietário será obrigado a honrar os compromissos assumidos, durante a sua vigência, pelo usufrutuário, ou pelo fiduciário. Da mesma forma como, morrendo o locador, seus herdeiros serão obrigados a honrar a locação; e como

na morte do locatário subrogam-se, nos seus direitos e obrigações:
a) nas locações residenciais, o cônjuge supérstite ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes no imóvel; b) nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio (art. 10 do Projeto).

Assim, propomos a extinção das normas inconstitucionais aqui indicadas.

Sala das Sessões, em 28 de agosto de 1991


Senador HUMBERTO LUCENA



EMENDA Nº 26 (de Plenário)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912/91, na Casa de origem), de iniciativa do Presidente da República, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Dê-se ao parágrafo único do art. 17 a seguinte redação:

Art. 17.

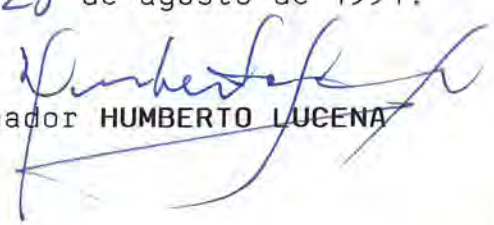
.....
.....
Parágrafo único. Nas locações residenciais, cujo valor dos aluguéis mensais não ultrapassar o equivalente a três salários mínimos, os reajustes serão anuais, calculados pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC.

JUSTIFICAÇÃO

O Substitutivo do Relator, ao Projeto de Lei nº 638-A, de 1991, que "dispõe sobre a política nacional de salários, o salário mínimo e dá outras providências", que está sendo votado naquela Casa, estabelece o reajuste dos trabalhadores que percebam até três salários mínimos, pela variação acumulada do INPC.

A Emenda que ora submetemos à consideração dos Senhores Senadores tem o objeto de adequar a Lei do Inquilinato, em votação, à nova Política Nacional de Salários, a vigorar no Brasil.

Sala das Sessões, em 28 de agosto de 1991.


Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 27 (de plenário)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912/91, na Casa de origem), de iniciativa do Presidente da República, que Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Dê-se, ao parágrafo único, do art. 17, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 17.

.....

Parágrafo único. Nas locações residenciais, o reajuste do aluguel não poderá ser superior à correção do salário do locatário, quando este for assalariado.

Justificação

É uma prática comum, inclusive sob comando legal, o reajuste do aluguel de imóvel residencial com base em índices oficiais, ou não (v.g., ORTN; OTN; IPC; BTN e outros do mesmo gênero), em prazos e percentuais que, na maior parte das vezes, são atendem aos interesses do proprietário, onerando o locatário, especialmente o de baixa renda.

Não é admissível que o assalariado deva pagar extorsivos reajustes de aluguel, no instante mesmo em que se verifica o achatamento de seu salário, por um processo degenerativo decorrente de uma inflação constante, que o Governo é incapaz de conter.

A presente Emenda, portanto, se aprovada, tornará vigente uma norma típica de ordem pública e de enorme alcance social, beneficiando a grande massa assalariada, que vive em imóveis alugados. Acreditamos, assim, em sua aprovação.

Sala das Sessões, em

28/8/91
Senador HUMBERTO LUCENA

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 57/91
Fls. 81 -

EMENDA Nº 28 (de plenário)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912/91, na Casa de origem), de iniciativa do Presidente da República, que Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Dê-se, ao art. 19, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após cinco anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado.

Justificação

O prazo proposto pelo Projeto, para a ação revisio-
nal, é de três anos. Pretendemos sua alteração para cinco anos, o
mesmo prazo propugnado por seu art. 47, item V, a partir do qual
poderá, o proprietário de imóvel locado, fazer a "denúncia vazia"
do contrato.

Com a Emenda aqui submetida aos nobres Senadores,
queremos uniformizar o prazo a partir do qual haverá a opção en-
tre manter o contrato de locação - revisto o seu valor - ou per-
mitir sua denúncia, por parte do locador, como está no referido
art. 47, V.

Sala das Sessões, em 18/8/91

Senador HUMBERTO LUCENA

Si N
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 42/91

EMENDA Nº 29 (de plenário)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912/91, na Casa de origem), de iniciativa do Presidente da República, que Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Dê-se ao item VIII, do art. 22, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

Art. 22.

.....

VIII - pagar os impostos e taxas e, ainda, o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato; nesta hipótese, porém, não poderá ser atribuída ao locatário a obrigação do pagamento de percentual superior a 50% (cinquenta por cento) dessas verbas;

Justificação

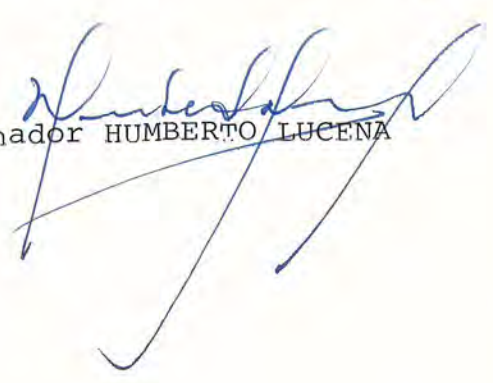
É prática rotineira e abusiva, nas locações de imóveis, atribuir-se, ao locatário, a responsabilidade pelo pagamento de impostos, taxas e seguros incidentes sobre o imóvel. Assim, a norma contida originalmente no item VIII, do art. 22, do Projeto em exame, é despicienda, a menos que seu objetivo - como se pretende na Emenda aqui apresentada - seja o de coibir o abuso institucionalizado especialmente pelas empresas de locação imobiliária.

A responsabilidade pelo pagamento dessas verbas deveria ser exclusiva do proprietário do imóvel objeto de locação, da mesma forma que à indústria e ao comércio compete o pagamento dos impostos, taxas, seguros e outros próprios da natureza do negócio. E em última análise, de negócio se trata a locação, destinada a proporcionar lucro ao locador. Somente excepcionalmente,

A Emenda proposta restabelece o desejável equilíbrio de forças entre locatário e locador. Hoje, é o primeiro obrigado a ceder, integralmente, às imposições do segundo, sob pena de não obter imóvel para alugar. Confiamos, assim, no seu acolhimento e aprovação pelos ilustres membros desta Casa e na sua confirmação pelos nobres Deputados.

Sala das Sessões, em

28/8/91


Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 30 (de plenário)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912/91, na Casa de origem), de iniciativa do Presidente da República, que Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Dê-se, ao item IX, do art. 23, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

Art. 23.

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, bem como admitir que seja o mesmo vistoriado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, mediante combinação prévia de dia e hora, em qualquer dos casos;

Justificação

Em sua redação original, a norma proposta pelo Projeto poderá dar margem a dúvidas e interpretações até conflitantes, que a Emenda aqui trazida pretende evitar.

O item que se pretende emendar, diz que o locatário é obrigado a "permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27". Poder-se-ia entender, equivocadamente, que a visita e o exame por terceiros, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou dação em pagamento de imóvel locado, independeria de combinação prévia de dia e hora.

Acreditamos, assim, no acolhimento da presente Emenda, em nome da maior clareza para o texto legal, e da redução

Sala das Sessões, em

28/5/91

EMENDA Nº 31 (de plenário)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912/91, na Casa de origem), de iniciativa do Presidente da República, que Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Suprima-se o art. 46 do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, renumerando-se os artigos seguintes, dando-se ao caput do atual art. 47 a seguinte redação:

Art. Findo o prazo estabelecido no contrato, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

.....
.....

Justificação

O Projeto original, ora em exame, estabelece distinção entre as locações ajustadas por prazo igual ou superior a trinta meses, e aquelas acordadas com prazo inferior. Na primeira hipótese, prevista pelo art. 46, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Se houver prorrogação por prazo indeterminado - que se presume com a permanência do locatário no imóvel, sem oposição do locador, por mais de 30 (trinta) dias após a extinção -, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. É a ressurreição da chamada "denúncia vazia" nas locações residenciais. Sua transformação em lei tumultuaria, certamente, com o acúmulo de novas ações que seriam propostas, o funcionamento de todas as Varas Cíveis do País, já congestionadas pelo excesso de demandas provocadas pela crise sócio-econômica. Acarretaria, ao mesmo tempo, grave problema social, com o despejo imotivado de milhares de famílias, especialmente aquelas de baixa renda, que não têm condições de pagar aluguéis elevados.

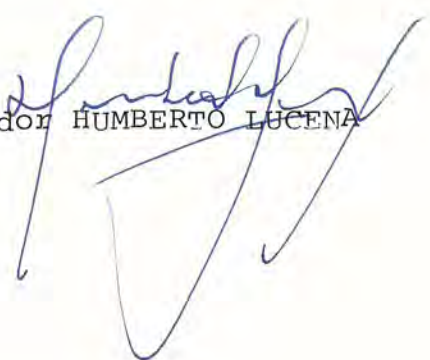


A Emenda ora proposta, sem suprimir integralmente a "denúncia vazia", permite sua vigência apenas para as locações realizadas há mais de cinco anos. O despejo, no entanto, mesmo nessa hipótese, poderá deixar de ser pedido, pois em outra Emenda por nós apresentada - que altera a redação do art. 19 - permite-se a revisão do valor do aluguel exatamente após cinco anos da vigência de acordo anteriormente realizado, ou da vigência do contrato de locação.

Por essa razão, acreditamos na sua aprovação.

Sala das Sessões, em

28/8/91


Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 33 (de plenário)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912/91, na Casa de origem), de iniciativa do Presidente da República, que Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Suprima-se o item V, do art. 57, do Projeto de Lei nº 52, de 1991.

Justificação

Pretende o item V, do art. 57, do Projeto, conferir eficácia imediata à Sentença, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação.

A norma proposta pelo Poder Executivo contraria, integralmente, o princípio do duplo grau de jurisdição, consagrado em nosso Direito. Tem a apelação, por finalidade, segundo esse princípio, provocar o reexame da Sentença, dos seus fundamentos, e permitir sua reforma, se assim o entender recomendável um colegiado de juízes da superior instância.

É de nossa tradição jurídica proporcionar, ao perdedor de uma demanda, especialmente em primeiro grau, a oportunidade de ver revista a decisão, que não poderá ser executada, enquanto pendente recurso. As exceções previstas pelo art. 520 do Código de Processo Civil, somadas a um pequeno número contemplado em leis especiais, são aquelas que tumultuariam o processo, retardando em demasia a prestação jurisdicional.

Deve, assim, ser suprimido o item V, do art. 57, do Projeto, que contraria as nossas melhores tradições jurídicas.

Sala das Sessões, em

25/8/91

Senador HUMBERTO LUCENA

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52/91



Projeto de Lei do Senado nº 52, de 1991

SENADO FEDERAL

EMENDA Nº 32 (de plenário)

Art. 5^o — caput

Emenda supressiva

Cancelem-se as supressões:—

"renovações de locação".

S.S., 28.08.91

[Assinatura]

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

97 91

151

1530



APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

2 DATA 28/08 /91 3 PL C Nº 52 de 1991 PROPOSIÇÃO

4 SENADOR ELCIO ALVARES 5 Nº PRONTUÁRIO 034

6 1 ☐ SUPRESSIVA 2 ☐ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☒ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA 8 ARTIGO PARÁGRAFO INCISO ALÍNEA

9 TEXTO
EMENDA Nº 34 (de plenário)
EMENDA ADITIVA

Inclua-se após o art. 73 (renumerado) o seguinte artigo, renumerando-se os demais.

ARTIGO 74

Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

JUSTIFICATIVA:

Há nítida omissão quanto ao prazo de desocupação na hipótese de rejeição da pretensão à renovação do contrato, o que obrigaria a aplicação do art. 360, do Código de Processo Civil antigo (Decreto-Lei nº 1.608, de 18.09.1939 ex-vi do art. 1.218 do atual Código de Processo Civil, Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973).

Todo o projeto tem o escopo de unificar a legislação inquilinária, tanto substantiva quanto adjetiva, em um único diploma. A ausência deste dispositivo acarretaria dúvidas não só no que concerne à natureza dúplice da ação renovatória como também a necessidade de ser subsidiariamente aplicado o Código de Processo Civil antigo.

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Dê-se ao art. 76 do Projeto a seguinte redação, suprimindo-se, em consequência, os incisos I e II:

Art. 76 - Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de 12 meses para a desocupação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por objetivo unificar o prazo de desocupação dos imóveis cuja locação tenha sido denunciada pelo locador, sejam eles objeto de locação por prazo maior, igual ou superior a dois anos. A alteração do referido prazo, fixado em 12 meses para todos os casos, tem por objetivo simplificar a aplicação da Lei, evitando pequenas e desnecessárias diferenciações de tratamento.

Sala das Sessões, em 28 de agosto de 1991.

y m u
Sen. Ney Maranhão



SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA

TAQUÍGRAFO João

REVISOR Juvêncio

DATA 20/8/78

O SR. ELCIO ALVARES (PFL-ES. Para proferir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, eminentes Senadores:

Temos em mãos a nova Lei do Inquilinato com redação oriunda da Câmara dos Deputados e a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania teve a oportunidade de nomear uma Subcomissão constituída pelos Srs. Senadores Cid Sabóia de Carvalho, Chagas Rodrigues e eu, para examinar o texto. Eu gostaria de, no momento em que vamos apreciar as emendas, fazer um registro de que a Comissão realizou um trabalho de fôlego e constatou, a exemplo do que já foi registrado, não só pela imprensa Nacional, mas por todos os interessados na matéria, que essa Lei do Inquilinato, nesta redação, representa, realmente, um ponto de equilíbrio na relação ~~ex~~locato. ~~Tivemos~~



SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA

17.11.1979 - IRM.

- VISOR: Ivancio

DATA: 30/8/79

17.11.1979
HORA: 10.11

Tivemos oportunidade ^{de} por sinal com um de pouco
exigüidade de tempo, de examinar as emendas que for-
ram oferecidas. O interessante é que uma matéria tão
polêmica como esta, em plenário, tenha recebido
(relativamente poucas emendas. Recebemos ^{Nº} 25 emendas de 24
a 35, demonstrando assim que o texto já intensamente
examinado pela Comissão de Constituição, Justiça e
Cidadania, recebeu também um aprova geral do Plena-
rio.

Gostaria de assinalar que houve uma verdadeira
(engenharia jurídica em torno dessa lei do inqui-
linato. A Comissão de Constituição, Justiça e C-
dania, através da participação vibrante do Senador
Maurício Corrêa, demonstrou muito bem que desta feita
houve uma preocupação, realmente, até uma expressão
que já está se tornando conhecida - do locador não

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52-194
Fls. 155



B. F.

280

SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA
TAQUIGRAFOS: IRENA
REVISOR: IVANETE
DATA: 08/07/91

sair sorrindo e nem do locatário sair chorando, M

Foi uma lei que deu uma tranquilidade, abriu uma perspectiva de construção, porque teremos agora um incremento na mão-de-obra não qualificada em razão dos novos prédios que vão ser construídos. Ninguém mais vai investir em dólar, ~~mas eu~~ ~~mas eu não vou investir~~ ~~em~~ imóveis para alugar. Vai cair o aluguel, porque temos hoje 800 imóveis inteiramente desocupados, em razão disso, mantivemos quase que integralmente na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania o texto da Câmara dos Deputados, acatando a emenda do Deputado Pedro Simon, que transformou a emenda da Comissão, que teve um alcance social muito grande, porque não permitiu a penhorabilidade dos bens de família como garantia da relação ~~imobiliária~~ ~~de aluguel~~ ~~de~~ e alteramos apenas um texto por sugestão do Presidente



SENADO FEDERAL

C. F. 281

SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA

TAC. IERATO IREO

REVISOR IREO

DATA 30/8/5

505
MOM 10. 10

Nelson Carneiro, porque era redundante, estava ex-
presso na lei; apenas ^e suprimimos.

Agora, em relação as emendas oferecidas, — 6

s/Marcelo

d

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52-91
Fls. 197

[Assinatura]



SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA
TAQUIGRAFO: MARCELO
REVISOR: IVANETTE
DATA: 30/08/91

Nº 38 1
HORA 10 30

(C. O SR. ÉLCIO ÁLVARES.)

~~em relação as emendas oferecidas~~ ~~as~~ rejeita-
mos as Emendas de nº 24 a 33 e aceitamos as Emendas
de nº 34 e 35, cujo ~~o~~ teor eu gostaria de ler, por-
que realmente elas contribuem para o aperfeiçoamento
do texto que veio da Comissão de Constituição, Jus-
tiça e Cidadania.

A Emenda nº 34, de plenário, ~~após~~ ^{disputa} ~~após~~:

Inclua-se após o art. 73 (renumerado) o seguinte artigo, renumera-
do-se os demais.

ARTIGO 74

Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até 6 (seis)
meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se
houver pedido na contestação.

A justificativa que é muito singela eu gostar-
ia de reproduzi-la, também, porque embasou a nossa



SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA

TAQUÍGRAFO: MARCELO

REVISOR: IVANETTE

DATA: 30/08/91

decisão pela favorabilidade da admissão da emenda.

JUSTIFICATIVA:

Há nítida omissão quanto ao prazo de desocupa-
ção na hipótese de rejeição da pretensão à renovação do contrato, o
que obrigaria a aplicação do art. 360, do Código de Processo Civil
antigo (Decreto-Lei nº 1.608, de 18.09.1939 ex-vi do art. 1.218 do
atual Código de Processo Civil, Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de
1973).

Todo o projeto tem o escopo de unificar a le-
gislação inquilinária, tanto substantiva quanto adjetiva, em um
único diploma. A ausência deste dispositivo acarretaria dúvidas
não só no que concerne à natureza dúplice da ação renovatória como
também a necessidade de ser subsidiariamente aplicado o Código de
Processo Civil antigo.

Então, nós acolhemos a Emenda de plenário nº
34, que inclui, após o art. 73, o artigo que ~~est~~ ti-
vemos a oportunidade de lê-lo.

Existe uma outra emenda, também, que dá ao
art. 76, do projeto a seguinte redação, suprimindo-
se em consequência os Anexos I e II.

ANEXE

EMENDA Nº 35 (de plenário)

do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991



284

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Dê-se ao art. 76 do Projeto a seguinte redação, suprimindo-se, em consequência, os incisos I e II:

Leio:

Art. 76 - Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de 12 meses para a desocupação. /

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por objetivo unificar o prazo de desocupação dos imóveis cuja locação tenha sido denunciada pelo locador, sejam eles objeto de locação por prazo maior, igual ou superior a dois anos, alteração do referido prazo, fixado em 12 meses para todos os casos, em por objetivo simplificar a aplicação da Lei, evitando pequenas e desnecessárias diferenciações de tratamento.

Sala das Sessões, em 28 de agosto de 1991.

Sen. Ney Macedo Filho

~~é o parâmetro da Presidente~~

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº 52/91

Fls.

160



SENADO FEDERAL

S. F. 285

SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA
TAQUÍGRAFO: GONÇALVES
REVISOR: IVARETTE
DATA: 26/08/91

Nº 09/2
HORA: 10:16

(Cont. o Sr. Elcio Álvares)

Então, dentre as Emendas de Plenário de nºs 25 a 35,
admitimos as de nºs 34 e 35, recusando as demais.

Este é o nosso parecer.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº 59,91

Fls. 161



SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA

TAQUIGRAFO: ANDRÉIA

REVISOR: IVANETTE

DATA 30/08/91

Nº 39/3

HORA 10:16

O SR. PRESIDENTE (Dirceu Carneiro) - O parecer conclui favorável às Emendas nºs 34 e 35 e contrário às de nºs 24 a 33.

Em obediência ao disposto no art. 168, do Regimento Interno, a matéria sairá da Ordem do dia, retornando na sessão de terça-feira em fase de votação.

S/VIRGÍNIA

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº 92,94

Fls. 162

O SR. PRESIDENTE (Dirceu Carneiro)



SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA
TAQUIGRAFO: MARLENE
REVISOR: MYRIA
DATA: 2 / 9 / 91 / PARCEIR

Nº 65 / 2
HORA: 16:30

O SR. MAURÍCIO CORRÊA (PDT-DF. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, com a ressalva que foi objeto da minha questão de ordem, aqui suscitada, apenas para dirimir esta questão ad futurum no que tange essa emenda apresentada pelo nobre relator, Senador ~~Helcio~~ Alvares, manifesto-me favoravelmente.

O que versa esta emenda? Lavrada a sentença na ação renovatória a que se refere o Decreto-lei nº 24.150, há um prazo estipulado para desocupação ~~de~~ ~~reservação~~ inclusive do Fundo de Negócio a que a Lei de Renovação, a Lei de Luvas, define.

No caso específico desse projeto que estamos discutindo, lavrada a sentença, e com o efeito meramente devolutivo, se executa o despejo, teria que se processar na forma do que se estabelece o



SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA

TAQUÍGRAFO: MARLENE

REVISOR: MYRIA

DATA: 2 / 9 / 91

Nº 65 / 3

HORA: 16:38

art. 360 do Código Civil. Se não me engano, são
trinta dias apenas para a desocupação do Fundo de
Negócio. A emenda que o Senador ^{Alvares} ~~Helcio~~ apresenta é a
de dar

segue Heri

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/91

Fls. 167



SENADO FEDERAL

SUBSECRETARIA DE TAQUIGRAFIA

TAQUIGRAFO: HERIVENILDE

REVISOR: Livia

DATA: 02.09.91 (Cont. o Sr. Mauricio Corrêa)

Nº 66/2

HORA: 16:40

imóvel por mais seis meses, exatamente para se garantir de prejuízos que, seguramente, teria com a violência da sentença.

Portanto, manifesto-me favoravelmente.

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

52/91

168



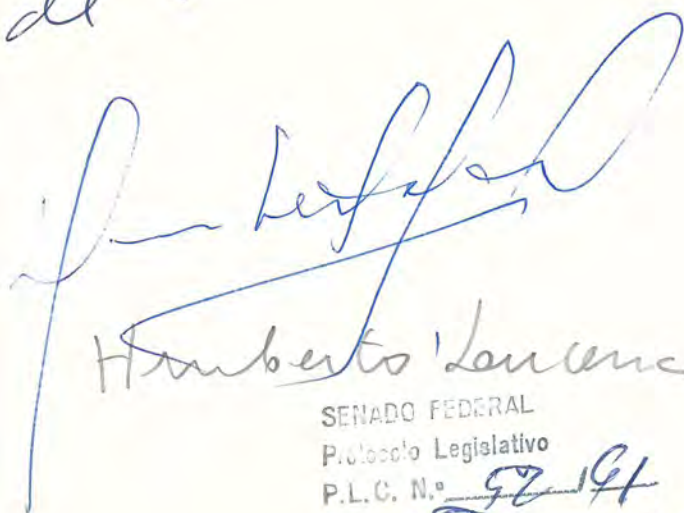
SENADO FEDERAL

Aprovado
Em 3/9/91

Requerimento
nº 558, de 1991

Nos termos do artigo
375, VI, do Regimento Inter-
no, requerio adiamento da vo-
tação do Projeto de Lei
Câmara nº 52, de 1991.

Sala das Sessões, 03 de
setembro de 1991


Humberto Lucena

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. Nº 52/91
Fls. 107

REQUERIMENTO Nº 570, DE

Destaque de disposição para determinado fim.

Aprovado a matéria

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento Interno, requero destaque para *rejeição do exposto* "por sua contida e mista" do item V do *artigo 23 do PL 52*.

da seguinte parte do Projeto:

SENADO LEGISLATIVO
P.L.C. Nº 5291
Fls. 168

Sala das Sessões, em

4/9/91

Ed. de Moraes
Dir. Geral de Redação e PMDB

~~Excedente de 100~~
~~e aditamento~~
~~de la 100~~
REQUERIMENTO Nº 571, DE

3
Repetido
Destaque de disposição para determinado fim.

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento Interno, requeiro destaque para *rejeição*

da seguinte parte do Projeto:

item I do artigo 57 do PLC 52.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. Nº *52 PM*
Fls. *159*

Sala das Sessões, em *4/9/91*

Ed. Saboia de Carvalho PMDB-CE

Emenda 33

Rejeição

REQUERIMENTO Nº 572, DE

Destaque de disposição para determinado fim.

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento Interno, requiero destaque para rejeição do item b, do artigo 57, do PLC nº 52/91

~~da seguinte parte do Projeto:~~

SENADO FEDERAL
Processo Legislativo
P.L.C. N.º 52/91
Fls. 170

Sala das Sessões, em

4/9/91

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

REQUERIMENTO Nº 579, DE

Requidado

6

Destaque de disposição para determinado fim.

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento Interno, requeiro destaque para ~~rejeição~~ *prova* da Emenda nº 33, oferecida ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991.

da seguinte parte do Projeto:

Sala das Sessões, em 4/9/91

Humberto Lucena

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. Nº 52 91
Fls. 171

tw

REQUERIMENTO Nº 580, DE

Prejudicado

Destaque de disposição para determinado fim.

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento Interno, requeiro destaque para ^{aprovação} ~~da~~ emenda nº 33. de autoria do Senador Humberto Lucena, ao Projeto de Lei da Câmara nº 52/91.

da seguinte parte do Projeto:

Eduardo Suplicy
SEN. EDUARDO SUPLICY

Sala das Sessões, em

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº

Fm

52-94
177

Emenda no 39

REQUERIMENTO Nº 573, DE

Destaque de disposição para determinado fim.

Rejeitado

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento Interno, requiero destaque para *rejeição do antigo*
46 do PLC 52/91.

~~da seguinte parte do Projeto:~~

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº 52/91

Fls. 173

Sala das Sessões, em *4/9/91*

Luca Paiva

[Assinatura]

Repeção

5

REQUERIMENTO Nº 577, DE

Destaque de disposição para determinado fim.

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento Interno, requeiro destaque para ~~rejeição~~ *aprovação* da Emenda nº 31, oferecida ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991.

da seguinte parte do Projeto:

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. nº 52 191
Fls. 174

Sala das Sessões, em

4/9/91

Humberto Lucena

propriedade

REQUERIMENTO Nº 578, DE

Destaque de disposição para determinado fim.

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento Interno, requeiro destaque para *aprovação da Emenda nº 31, oporvida ao PL 52/91*

da seguinte parte do Projeto:

HL6

Sala das Sessões, em *04/9/91*

Sen José Paulo Bisol

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº *52/91*

Fis. *175*

[Signature]

Imado n. 35

REQUERIMENTO Nº 574, DE

Destaque de disposição para
determinado fim.

Repetido

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento
Interno, requero destaque para

negociação do
artigo 76 do PL 52/91.

~~da seguinte parte do Projeto:~~

Sala das Sessões, em

4/9/91

[Signature]

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº *52* *91*

Fls. *176*

REQUERIMENTO Nº 575, DE

Destaque de disposição para determinado fim.

Nos termos do art. 312, alínea "c", do Regimento Interno, requero destaque para *prova da Semente*
n.º 16 do PLC 52/91

da seguinte parte do Projeto:

Sala das Sessões, em

4/9/91

Humberto Luccena
Humberto Luccena

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/91

Flo. 177



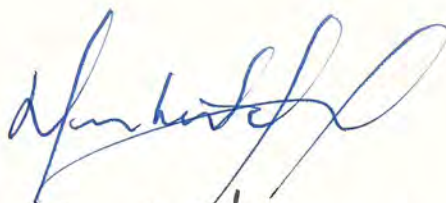
SENADO FEDERAL

Ver. 178

Requerimento n.º 576, de 1991

Requerio, nos termos regimen-
tais, destaque para aprovação
da Emenda n.º 29 ao PLC n.º
52/91.

Sala das Sessões, 04/09/91


Sr. Humberto Lucena.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/91

Fls. 178

Declaração de voto

Declaro que votei parcialmente contra o projeto de lei da Câmara n. 52, de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Embora favorável à atualização e correção do regime legal vigente, não me pareceu adequado aprovar o projeto na totalidade de seus dispositivos. A análise do texto não me permitiu, sobretudo, aprovar o § 2º do art. 46 e o art. 76, concernentes à denúncia dos contratos pelo locatário, inclusive quanto a locações anteriores, o que resulta em desequilíbrio prejudicial aos locatários, de regra a parte mais fraca.

Sala das Sessões, em 4.9.91

Josephat Mann

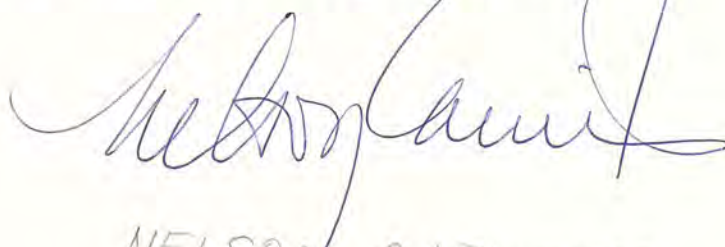
SENADO FEDERAL
Palácio Legislativo
P.L.C. N.º 52/91
Fol. 179

REQUERIMENTO Nº 581, DE 1991

Rejeitado

Requeiro, nos termos regimentais, destaque para votação em separado da emenda nº 32 ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991.

Sala das Sessões, em 2 de setembro de 1991



NELSON CARNEIRO

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. Nº 52 90
Fls. 180



04.09.91 19:29 HORAS 1.SESSAO 1.VOTACAO

VERIFICACAO DE VOTACAO

REQUERIMENTO NO. , DE 1991

SIM	17
ABSTENCAO	0
NAO	38
TOTAL	55

NOMES:

ALBANO FRANCO	N
ALEXANDRE COSTA	N
ALFREDO CAMPOS	N
ANTONIO MARIZ	S
AUREO MELLO	N
BENI VERAS	N
CARLOS DE'CARLI	N
CARLOS PATROCINIO	N
CESAR DIAS	S
CHAGAS RODRIGUES	N
CID CARVALHO	S
DARIO PEREIRA	N
DIRCEU CARNEIRO	N
DIVALDO SURUAGY	S
EDUARDO SUPPLY	S
ELCIO ALVARES	N
ESPERIDIAO AMIN	N
GARIBALDI ALVES	S
GERSON CAMATA	N
GUILHERME PALMEIRA	N
HENRIQUE ALMEIDA	N
HUGO NAPOLEAO	N
HUMBERTO LUCENA	S
IRAM SARAIVA	N
IRAPUAN JUNIOR	N
JOAO CALMON	N
JOAO ROCHA	N
JONAS PINHEIRO	N
JOSAPHAT MARINHO	S
JOSE EDUARDO	N
JOSE FOGACA	S
JOSE RICHÁ	N
JUNIA MARISE	N
JUTAHY MAGALHAES	N
LAVOISIER MAIA	N
LEVY DIAS	N
LUCIDIO PORTELLA	N
MARCIO LACERDA	S
MARCO MACIEL	N
MARIO COVAS	N

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

92-191
181



COMISSÃO DIRETORA
PARECER Nº 318, DE 1991

*ANUENCIADO EM 4/9/91
A CÂMARA DE DEPUTADOS*

Redação final das emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912, de 1991, na Casa de origem).

A Comissão Diretora apresenta a redação final das emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912, de 1991, na Casa de origem), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Sala de Reuniões da Comissão, em 4 de SETEMBRO de 1991.

Shabert, PRESIDENTE

[Assinatura], RELATOR
[Assinatura]
[Assinatura]

SENADO FEDERAL
Poderes Legislativos

P.L.O. Nº 52-191

Fls. 182



ANEXO AO PARECER Nº 318, DE 1991.

Redação final das emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912, de 1991, na Casa de origem).

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Emenda nº 1
(corresponde à emenda nº 24 de Plenário)

Dê-se ao **caput** do art. 4º do projeto a seguinte redação:

"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."

Emenda nº 2
(corresponde à emenda nº 19 da CCJ)

Dê-se à alínea "d" do parágrafo único do art. 22 do projeto a seguinte redação:

"Art. 22 -
Parágrafo único

.....
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;"

Emenda nº 3
(corresponde à destaque de Plenário)

Suprima-se do item V do art. 23 do projeto a expressão "por sua conta e risco".

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

52, 91
183
[Assinatura]



Emenda nº 4
(corresponde à emenda nº 20 - CCJ)

Dê-se ao § 3º do art. 24 do projeto a seguinte redação:

"Art. 24 -

§ 3º - Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel."

Emenda nº 5
(corresponde à Subemenda CCJ à emenda nº 12)

Dê-se ao ~~caput~~ do art. 43 do projeto a seguinte redação:

"Art. 43 - Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário;"

Emenda nº 6
(corresponde à emenda nº 13 de Plenário)

Dê-se ao ~~caput~~ do art. 44 do projeto a seguinte redação:

"Art. 44 - Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade;"

Emenda nº 7
(corresponde à emenda nº 21 - CCJ)

No inciso VI do art. 61 *in fine*: onde se diz "acolhidas", diga-se "acolhidos"

Emenda nº 8
(corresponde à emenda nº 34 de Plenário)

Inclua-se após o art. 73, renumerando-se os demais, o seguinte artigo:

"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."

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº 42 FL

Fls. 184



Emenda nº 9
(corresponde à emenda nº 35 de Plenário)

Dê-se ao **caput** do art. 76 do projeto a seguinte redação:

"Art. 76 - As locações ^{residenciais} que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação." //

Emenda nº 10
(corresponde à emenda nº 08 de Plenário)

Suprima-se o art. 80 do projeto.

Emenda nº 11
(corresponde à emenda nº 22 - CCJ)

Dê-se ao art. 81 do projeto a seguinte redação:

"Art. 81 - Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

§ 4º - Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça."

Emenda nº 12
(corresponde à emenda nº 23 - CCJ)

No projeto onde se diz "presente lei", diga-se "presente Lei" e onde se diz "esta lei", diga-se "esta Lei".

EXATO LEGISLATIVO
Processo Legislativo
P. 185
92/91
185

SM/Nº 896

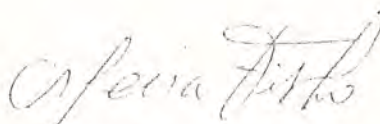
Em 9 de setembro de 1991

Senhor Primeiro Secretário

Comunico a Vossa Excelência, a fim de que se digne levar ao conhecimento da Câmara dos Deputados, que o Senado Federal aprovou, com emendas, o Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (PL nº 912-B, de 1991, na origem), que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

Em anexo, encaminho a Vossa Excelência os autógrafos referentes às emendas em apreço, bem como, em devolução, um da proposição primitiva.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de estima e consideração.

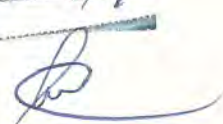


SENADOR MEIRA FILHO

Primeiro Secretário, em exercício

A Sua Excelência o Senhor
Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

DD. Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados
vpl/.

SENADO FEDERAL
Poderes Legislativo
P.L.C. Nº 52-191
Fls. 186


EMENDAS DO SENADO AO PROJETO DE LEI DA
CÂMARA nº 52, de 1991 (PL nº 912-B, de
1991, na origem), que "dispõe sobre as
locações dos imóveis urbanos e os
procedimentos a elas pertinentes".

Emenda nº 1

(corresponde à emenda nº 24 de Plenário)

Dê-se ao caput do art. 4º do projeto a seguinte redação:

"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."

Emenda nº 2

(corresponde à emenda nº 19 da CCJ)

Dê-se à alínea "d" do parágrafo único do art. 22 do projeto a seguinte redação:

"Art. 22 -

Parágrafo único -

.....

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;"

Emenda nº 3

(corresponde à destaque de Plenário)

Suprima-se do item V do art. 23 do projeto a expressão "por sua conta e risco".

SENADO FEDERAL
Processo Legislativo

P.L.C. Nº 92, 91

Fls.

187

Emenda nº 4
(corresponde à emenda nº 20 - CCJ)

Dê-se ao § 3º do art. 24 do projeto a seguinte redação:

"Art. 24 -
.....

§ 3º - Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel."

Emenda nº 5
(corresponde à Subemenda CCJ à emenda nº 12)

Dê-se ao caput do art. 43 do projeto a seguinte redação:

"Art. 43 - Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:"

Emenda nº 6
(corresponde à emenda nº 13 de Plenário)

Dê-se ao caput do art. 44 do projeto a seguinte redação:

"Art. 44 - Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:"

Emenda nº 7
(corresponde à emenda nº 21 - CCJ)

No inciso VI do art. 61 in fine: onde se diz "acolhidas", diga-se "acolhidos".

SENADO FEDERAL
Poderes Legislativos
P.L.C. N.º 52.91
Fls. 188

Emenda nº 8

(corresponde à emenda nº 34 de Plenário)

Inclua-se após o art. 73, renumerando-se os demais, o seguinte artigo:

"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."

Emenda nº 9

(corresponde à emenda nº 35 de Plenário)

Dê-se ao caput do art. 76 do projeto a seguinte redação:

"Art. 76 - As locações que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação."

Emenda nº 10

(corresponde à emenda nº 8 de Plenário)

Suprima-se o art. 80 do projeto.

Emenda nº 11

(corresponde à emenda nº 22 - CCJ)

Dê-se ao art. 81 do projeto a seguinte redação:

"Art. 81 - Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

§ 4º - Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça."

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

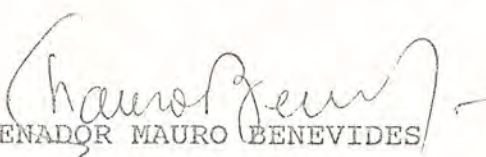
P.L.C. N.º 52/91

Fls. 189

Emenda nº 12
(corresponde à emenda nº 23 - CCJ)

No projeto onde se diz "presente lei", diga-se "presente Lei" e onde se diz "esta lei", diga-se "esta Lei".

SENADO FEDERAL, EM 9 DE SETEMBRO DE 1991


SENADOR MAURO BENEVIDES
PRESIDENTE

vpl/.

SENADO FEDERAL
Processo Legislativo
P.L.C. N.º 42.174
Fls. 190



S I N O P S E

Projeto de Lei nº 52, de 1991 - Senado Federal
(PL nº 912-B, de 1991, na Câmara dos Deputados)

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Apresentado pelo Poder Executivo.

Lido no expediente da Sessão de 29/6/91 e publicado no DCN (Seção II) de 30/6/91. Despachado à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania-CCJ, onde poderá receber emendas pelo prazo de 5 dias úteis, após publicado e distribuído em avulsos.

Em 28/8/91, anunciada a matéria, é proferida a leitura do Parecer nº 279/91-CCJ, concluindo favoravelmente ao Projeto e às Emendas de nºs 8 e 13, pela apresentação de Subemendas de nº 12; pela rejeição das Emendas de nºs 1 a 7, 9 a 11, 14 a 18, e, ainda, pela apresentação das Emendas de redação de nºs 19 a 23-CCJ. Nesta oportunidade, são lidas as Emendas nºs 24 a 31 e 33 do Senhor Senador Humberto Lucena, nº 32 do Senhor Senador Nelson Carneiro; nº 34 do Senhor Senador Elcio Álvares e nº 35 do Senhor Senador Ney Maranhão. Discussão encerrada, sem debates, devendo a matéria retornar à Ordem do Dia na segunda sessão ordinária subsequente. À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, para exame das Emendas de Plenário.

Em 30/8/91, anunciada a matéria, é proferido pelo Senhor Senador, Elcio Álvares, relator designado, parecer da CCJ, sobre às Emendas nºs 24 a 35 de Plenário, concluindo pela aprovação das de nºs 34 e

SENADO
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 52/91

Fls.

119

35, e contrário às demais. Votação adiada nos termos do art. 168 do Regimento Interno.

Em 2/9/91, anunciada a matéria, é proferida pelo Senador Maurício Corrêa, relator designado, parecer da CCJ, sobre à Emenda nº 34 favorável.

Em 3/9/91, anunciada a matéria, é proferido pelo Senador Cid Sabóia de Carvalho, parecer da CCJ, sobre questão de ordem levantada pelo Senador Maurício Corrêa em sessão anterior, concluindo favoravelmente à decisão dada pela Presidência na ocasião. Aprovado o Parecer. É lido e aprovado o RQS nº 558/91, do Senador Humberto Lucena de adiamento da votação do Projeto.

Em 4/9/91, anunciada a matéria, usa da palavra o Senador Elcio Álvares, na qualidade de relator da CCJ, reformulando o Parecer dado à Emenda nº 24, concluindo favoravelmente. É aprovado o Projeto, ressalvado os destaques concedidos, às Emendas e Subemendas, tendo o Senador Josaphat Marinho encaminhado declaração de voto à Mesa. Passando-se à votação dos destaques, verifica-se o seguinte resultado: RQS nº 570/91 aprovado; RQS nºs 571 a 574/91 rejeitados; ficando prejudicado os de nºs 577 a 580/91; e prejudicada a Emenda nº 35. Aprovadas, em globo, as Emendas nºs 8 e 13, 19 a 24, 34 e 35, de Parecer favorável; e rejeitadas as de nºs 1 a 7, 9 a 11, 14 a 18, 25, 27, 28 e 30, de Parecer contrário, ressalvado os destaques requeridos. Passando-se à votação dos destaques relativos às Emendas, verifica-se o seguinte resultado: RQS nºs 575 e 576/91 rejeitados; Emenda nº 32 rejeitada. Concluindo a votação da matéria, é aprovada a Subemenda à Emenda nº 12, ficando, em consequência prejudicada a Emenda nº 12. À CDIR para a Redação Final. É lido o Parecer nº 318- CDIR (relatado pelo Senador Dirceu Carneiro), oferecendo a Redação Final das Emendas do Senado ao Projeto. Aprovada. À Câmara dos Deputados com o OF/SM nº 896 de 9.9.91

vpl/.

SENADO FEDERAL
 Protocolo Legislativo
 P.L. Nº 52/91
 Fis. 192

Senhor Primeiro Secretário

Tenho a honra de participar a Vossa Excelência, e por seu alto intermédio à Câmara dos Deputados, ter havido incorreção nos autógrafos das Emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, (PL nº 912-B, de 1991, nessa Casa), encaminhado através do Ofício SM/Nº 896, de 1991.

Onde se lê:

Emenda nº 9

(corresponde à emenda nº 35 de Plenário)

"Dê-se ao caput do art. 76 do projeto a seguinte redação:

Art. 76 - As locações que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação."

Leia-se:

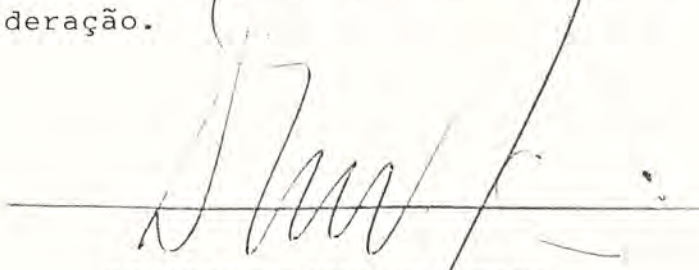
Emenda nº 9

(corresponde à emenda nº 35 de Plenário)

"Dê-se ao caput do art. 76 do projeto a seguinte redação:

Art. 76 - As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação."

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de estima e consideração.


SENADOR DIRCEU CARNEIRO

Primeiro Secretário

A Sua Excelência o Senhor

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

DD. Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados
jv/.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. Nº 42/91
Fls. 193

junte-se ao processo
Em 2.10.91

PS-GSE/ 263 /91

Brasília, 02 de outubro de 1991.

Senhor Secretário,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência, para que se digne levar ao conhecimento do Senado Federal, que a Câmara dos Deputados aprovou as emendas dessa Casa de nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 e 12 e rejeitou a emenda de nº 10 ao Projeto de Lei nº 912-F, de 1991 (nº 52, de 1991, no SF), que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

Outrossim, informo a Vossa Excelência que a referida proposição foi, em 27 de setembro de 1991, enviada à sanção.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de estima e apreço.



Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

Primeiro Secretário

A Sua Excelência o Senhor

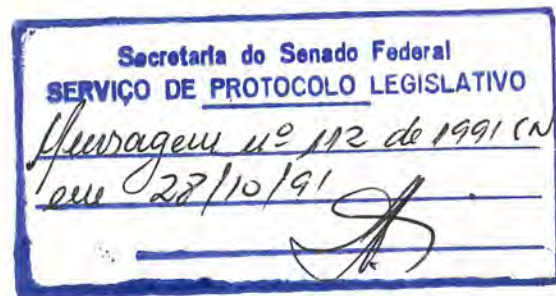
Senador DIRCEU CARNEIRO

DD. Primeiro Secretário do Senado Federal

N E S T A

Processo Legislativo
Nº 52/91
Folha 194





Mensagem nº 565

- A Comissão mista
em 29.10.91
Jurema - D. L.

Excelentíssimo Senhor Presidente do Senado Federal:

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que, nos termos do parágrafo 1º do artigo 66 da Constituição Federal, resolvi vetar parcialmente o Projeto de Lei nº 912, de 1991 (nº 52/91 no Senado Federal), que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

Os dispositivos ora vetados porque contrários ao interesse público são os seguintes:

Art. 87

"Art. 87. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo único. O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o donatário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie."

Razões do veto

É evidente que a sanção deste artigo abriria uma porta ampla para a ruptura da pretendida isonomia tributária, pois, na forma como foi redigido, uma pessoa que se dedicasse à compra e venda de imóveis estaria isenta de tributação pelo Imposto de Renda, enquanto uma pessoa jurídica do ramo contribuiria para os cofres da União.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

195 52 194

De resto, detentores de outros ganhos de capital tenderiam a requerer tratamento isonômico, comprometendo o processo de redução de incentivos fiscais e de saneamento das contas públicas.

Por isso, impõe-se o veto.

Art. 88

"Art. 88. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel sejam deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo."

Razões do veto

Importante simplificação do Imposto de Renda da Pessoa Física foi a eliminação dos abatimentos, que redundou em tornar mais prática e menos custosa a aplicação do imposto. A reintrodução do abatimento dos alugueis constituiria, portanto, ostensivo retrocesso, além de se patentear inoportuna, dado o delicado momento por que passam as finanças públicas, a ponto de levar o Governo Federal a rever diversos incentivos tributários anteriormente concedidos.

Estas, Senhor Presidente, as razões que me levaram a vetar em parte o projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Brasília, em 18 de outubro de 1991.

f. Collor-

PRIMEIRO SECRETARIO
F. C. N. N.º 52 191
Fls. 196




*Sancionado, em parte, pelas repúblicas
constantes de mensagem anexo.
Em 18/10/91*

L. Collor -

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Da Locação em Geral**

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.



Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

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. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se estiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade tiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.



Parágrafo único - A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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 consentí-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

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.

Seção II **Das Sublocações**

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Seção III **Do Aluguel**

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.



Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;



VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;



h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.



Seção V Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.



Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII Das Garantias Locatícias

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.

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

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII **Das Penalidades Criminais e Cíveis**

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:



I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 90, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Seção IX Das Nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I Da Locação Residencial

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. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com 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. 90;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver 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 na 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.

9291
209



Seção II

Da Locação para Temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Seção III

Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.



§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

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 modificação 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 a 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. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem como de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de **shopping center**, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em **shopping center**:

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.



TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 19, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

Capítulo II DAS AÇÕES DE DESPEJO

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. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

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, o 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 houve 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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, 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 nos casos 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.

§ 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. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

Capítulo III DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;

b) ter sido justa a recusa;



c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;

d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvinido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

Capítulo IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

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. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

Capítulo V DA AÇÃO RENOVATÓRIA

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 substi-



tuir 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.

719 52191



§ 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. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

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.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo Único - Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta Lei.

Art. 79. No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.



II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

"Art. 169.

.....

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"Art. 3º -

.....

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido o seguinte § 4º:

"Art. 24 -

.....

§ 4º Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça."

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta Lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta Lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta Lei.



Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º. O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa

própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:"

Art. 87. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo único - O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o do-
natário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie.

Art. 88. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel sejam deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo.

Art. 89. Esta Lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

- I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
- II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e
- VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, em 27 de setembro de 1991.

92,91
222

LEI nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da Locação em Geral

Art. 1º - A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único - Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) O arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º - Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único - Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. Nº 52/91
Fls. 223

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

Art. 3º - O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único - Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

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. 5º - Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único - O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º - O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único - Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º - Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único - A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º - Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º - Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º - A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

724 92191

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

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. 10 - Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

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.

Seção II Das Sublocações

Art. 14 - Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

SENADO FEDERAL
Poder Legislativo
P.L.C. N.º 92/91
Fls. 925

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

Art. 15 - Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16 - O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Seção III Do Aluguel

Art. 17 - É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único - Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18 - É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19 - Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20 - Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21 - O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único - O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22 - O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Legislativo
52
776

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único - Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23 - O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

SENADO FEDERAL

Palácio Legislativo

P.L.C. N.º

Fls. 227

92.91



Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º - Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

Legislativo
Nº 52/91
Fls. 228

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º - O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º - No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24 - Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º - O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º - Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º - Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25 - Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único - Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26 - Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único - Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

229 92 91

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91

Seção V Do Direito de Preferência

Art. 27 - No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único - A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28 - O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29 - Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30 - Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo Único - Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31 - Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32 - O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33 - O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único - A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34 - Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI Das Benfeitorias

230 98 91
B

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

Art. 35 - Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36 - As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII Das Garantias Locatícias

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.

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

Art. 38 - A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º - A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º - A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º - A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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;

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 92/91

Fls. 231

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

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.

Art. 41 - O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42 - Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43 - Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44 - Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº 92/91

Fil. 232

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único - Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Seção IX Das Nulidades

Art. 45 - São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I Da Locação Residencial

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. 47 - Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com 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 estiver relacionada com o seu emprego;

LEI Nº 8.245

Legislativo

92/91
233

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

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 na 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.

Seção II Da Locação para Temporada

Art. 48 - Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único - No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49 - O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50 - Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único - Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

234 92 91

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

Seção III Da Locação não Residencial

Art. 51 - Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º - O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º - Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º - Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º - O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º - Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

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 modificação 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.

DEPUTADO
Poder Legislativo
P.L.C. N.º 92/91
Fls. 239

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

§ 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 a 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. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem como de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54 - Nas relações entre lojistas e empreendedores de **shopping center**, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º - O empreendedor não poderá cobrar do locatário em **shopping center**:

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º - As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55 - Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Art. 56 - Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único - Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Legislativo
52.91
236

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

Art. 57 - O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58 - Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

Capítulo II DAS AÇÕES DE DESPEJO

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;

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52/91
Fls. 237

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

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. 60 - Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61 - Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

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, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
2ª Vara de Família e Sucessões
Fls. 238
92/91
[Assinatura]

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, 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 nos casos 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.

§ 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.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. Nº 92/91
Fls. 237

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

Art. 65 - Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º - Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º - O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66 - Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

Capítulo III DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67 - Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

SENADO FEDERAL
Função Legislativa
P.L.C. N.º 52191
Fls. 240

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único - O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

Capítulo IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

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. 69 - O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

SENADO FEDERAL
Processo Legislativo
P.L.G. N.º 52/91
Fls. 241

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

§ 1º - Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º - A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70 - Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

Capítulo V DA AÇÃO RENOVATÓRIA

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;

Legislativo
92-91
742

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91

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. 73 - Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

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.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76 - Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

Art. 77 - Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

SECRETARIA LEGISLATIVA
P.L.C. Nº 52/190
Fls. 243

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

Art. 78 - As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo único - Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta Lei.

Art. 79 - No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80 - Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81 - O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167
II -"

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

"Art. 169 -
....."

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 82 - O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"Art. 3º -
....."

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 83 - Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido o seguinte § 4º:

"Art. 24 -
....."

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º

Fls.

52/91
744

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

§ 4º - Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça."

Art. 84 - Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta Lei.

Art. 85 - Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta Lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta Lei.

Art. 86 - O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º - O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:"

Art. 87 - (VETADO).

Art. 88 - (VETADO).

Art. 89 - Esta Lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;

II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;

III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;

V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;

VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. nº 92/91

Fls. 245

Continuação da Lei nº 8.245, de 18/10/91.

VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e

VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Brasília, em 18 de outubro de 1991;
170º da Independência e 103º da República.

f. Collor -

SENADO FEDERAL

Protocolo Legislativo

P.L.C. N.º 92, 1991

Fls. 246

Aviso nº 1142- AL/SG.

Em 18 de outubro de 1991.

Excelentíssimo Senhor Primeiro Secretário:

Tenho a honra de encaminhar a essa Secretaria a Mensagem com a qual o Excelentíssimo Senhor Presidente da República restitui dois autógrafos do texto que, com veto parcial, se converteu na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e consideração.



MARCOS COIMBRA
Secretário-Geral da
Presidência da República

A Sua Excelência o Senhor
Senador DIRCEU CARNEIRO
DD. Primeiro Secretário do Senado Federal
BRASÍLIA-DF.

Serviço Geral
Presidência Legislativa
P.L.C. Nº 62/91
Fls. 247


SGM/P nº 882

Brasília, 25 de outubro de 1991.

Senhor Presidente,

Em atenção ao Ofício CN/Nº 340, de 23 de outubro de 1991, tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que designei os Senhores Deputados RENATO VIANNA, GUSTAVO KRAUSE e GILSON MACHADO para integrarem a Comissão Mista incumbida de relatar o veto ao Projeto de Lei nº 912/91, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.



IBSEN PINHEIRO

Presidente

Excelentíssimo Senhor
Senador MAURO BENEVIDES
DD. Presidente do Senado Federal
N E S T A

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo
P.L.C. N.º 52
Fls. 248 91

PROJETO DE LEI

Nº 912/91, na Câmara dos Deputados
Nº 52/91, no Senado Federal

EMENTA: Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

AUTOR: PODER EXECUTIVO

TRAMITAÇÃO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS

LEITURA: 17.05.91 - DCN (Seção I) de 18.05.91

COMISSÕES

Constituição, Justiça e Redação
Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias
Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior
Economia, Indústria e Comércio
Redação Final

RELATORES

Dep. Renato Viana
Dep. Aécio Neves
Dep. Gustavo Krause
Dep. Gilson Machado
Dep. José Luiz Clerot

ENCAMINHAMENTO AO SENADO FEDERAL

Através do Of. PS-GSE 181/91, de 29.06.91

TRAMITAÇÃO NO SENADO FEDERAL

LEITURA: 29.06.91 - DCN (Seção II) de 30.06.91

COMISSÕES

Constituição, Justiça e Cidadania
Diretora (Redação Final)

RELATORES

Sen. Elcio Alvares
(Parecer nº 279/91)
(Parecer oral)
Sen. Maurício Corrêa
(Parecer oral)
Sen. Dirceu Carneiro
(Parecer nº 318/91)

ENCAMINHAMENTO À CÂMARA DOS DEPUTADOS

Através do Of. SM nº 896, de 09.09.91

TRAMITAÇÃO DAS EMENDAS DO SENADO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS

LEITURA: 11.09.91 - DCN (Seção I) de 12.09.91

COMISSÕES

Constituição, Justiça e Redação
Economia, Indústria e Comércio
Defesa do Consumidor, Meio Ambi
ente e Minorias
Redação Final

RELATORES

Dep. Nilson Gibson
Dep. Gilson Machado
Dep. Aécio Neves

Dep. José Luiz Clerot

ENCAMINHAMENTO À SANÇÃO

Através da Mens. 12, de 27.09.91

VETO PARCIAL - Mens/ 112 /91-CN
(Nº 565/91, na origem)

PARTE SANCIONADA

Lei nº 8.245, de 18.10.91 - DO de 21.10.91

PARTES VETADAS

Arts. 87 e 88.

LEITURA

COMISSÃO MISTA INCUMBIDA DE RELATAR O VETO

Senadores

Élcio Álvares
Garibaldi Alves Filho
Chagas Rodrigues

Deputados

Renato Viana
Gustavo Krause
Gilson Machado

PRAZO DE TRAMITAÇÃO:

CN/Nº 340

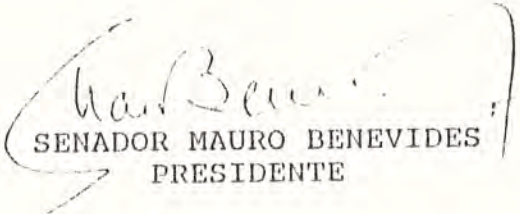
Em 23 de outubro de 1991

Senhor Presidente

O Senhor Presidente da República encaminhou ao Senado a Mensagem nº 565, 1991, na qual comunica haver vetado parcialmente o Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (PL nº 912-B, de 1991, nessa Casa), que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

Esta Presidência, devendo convocar sessão conjunta para leitura da Mensagem e demais formalidades previstas no art. 104 do Regimento Comum, solicita a Vossa Excelência a indicação dos membros dessa Casa do Congresso Nacional que integrarão a Comissão Mista a ser incumbida de relatar o veto, remetendo, para tanto, em anexo, autógrafo do Projeto vetado, cópia do seu estudo e da Mensagem Presidencial.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de estima e consideração.


SENADOR MAURO BENEVIDES
PRESIDENTE

A Sua Excelência o Senhor
Deputado IBSEN PINHEIRO
DD. Presidente da Câmara dos Deputados
vpl/.

SENADO FEDERAL
Protocolo Legislativo

P.L.C. Nº 52/91
Fls. 991



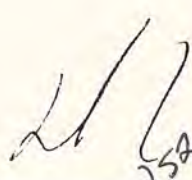
CN/Nº 37

Em 31 de agosto de 1993

Excelentíssimo Senhor
Doutor ITAMAR FRANCO
Presidente da República Federativa do Brasil

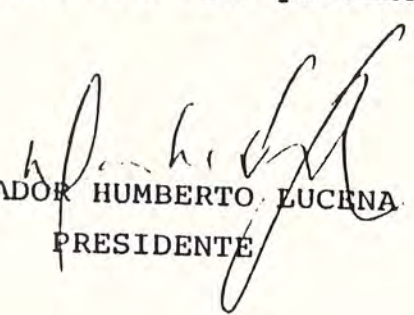
Participo a Vossa Excelência que o Congresso Nacional, em sessão conjunta realizada no dia 25 de agosto do corrente ano, resolveu manter os vetos apostos aos seguintes Projetos de Lei:

Projeto de Lei da Câmara nº 17, de 1986;
Projeto de Lei da Câmara nº 24, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 48, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 92, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 118, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 120, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 121, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 126, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 127, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 11-Complementar, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 19, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 33, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 34, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 38, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 42, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 57, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 73, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 97, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 102, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 108, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 123, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 127, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 139, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 140, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 10, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 11, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 12, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 13, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 14, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 15, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 16, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 17, de 1992;



Projeto de Lei da Câmara nº 18, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 23, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 33, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 34, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 36, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 42, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 46, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 55, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 58-Complementar,
de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 66, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 73, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 74, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 76, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 77, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 83, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 109, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 110, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 141, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 154, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 1, de 1993;
Projeto de Lei da Câmara nº 4, de 1993;
Projeto de Lei da Câmara nº 8, de 1993;
Projeto de Lei do Congresso nº 3, de 1991-CN;
Projeto de Lei do Congresso nº 15, de 1991-CN;
Projeto de Lei do Congresso nº 3, de 1992-CN;
Projeto de Lei do Congresso nº 44, de 1992-CN;
Projeto de Lei de Conversão nº 1, de 1992; e

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa
Excelência os protestos do meu mais profundo respeito.


SENADOR HUMBERTO LUCENA
PRESIDENTE

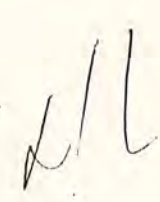
Em 31 de agosto de 1993

Senhor Presidente

Comunico a Vossa Excelência que o Congresso Nacional, em sessão conjunta realizada no dia 25 de agosto do corrente ano, aprovou os vetos apostos pelo Excelentíssimo Senhor Presidente da República aos seguintes Projetos de Lei:

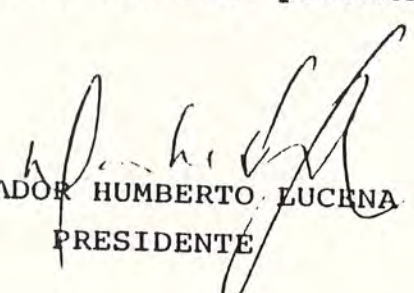
Projeto de Lei da Câmara nº 17, de 1986;
Projeto de Lei da Câmara nº 24, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 48, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 92, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 118, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 120, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 121, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 126, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 127, de 1990;
Projeto de Lei da Câmara nº 11-Complementar, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 19, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 33, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 34, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 38, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 42, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 57, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 73, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 97, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 102, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 108, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 123, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 127, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 139, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 140, de 1991;
Projeto de Lei da Câmara nº 10, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 11, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 12, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 13, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 14, de 1992;

A Sua Excelência o Senhor
Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA
DD. Presidente da Câmara dos Deputados
rfr/.

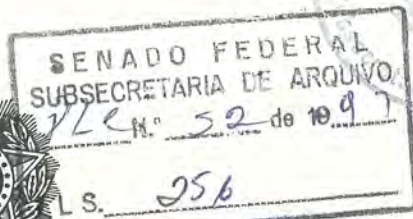


Projeto de Lei da Câmara nº 18, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 23, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 33, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 34, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 36, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 42, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 46, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 55, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 58-Complementar,
de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 66, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 73, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 74, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 76, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 77, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 83, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 109, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 110, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 141, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 154, de 1992;
Projeto de Lei da Câmara nº 1, de 1993;
Projeto de Lei da Câmara nº 4, de 1993;
Projeto de Lei da Câmara nº 8, de 1993;
Projeto de Lei do Congresso nº 3, de 1991-CN;
Projeto de Lei do Congresso nº 15, de 1991-CN;
Projeto de Lei do Congresso nº 3, de 1992-CN;
Projeto de Lei do Congresso nº 44, de 1992-CN;
Projeto de Lei de Conversão nº 1, de 1992; e

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa
Excelência os protestos do meu mais profundo respeito.


SENADOR HUMBERTO LUCENA
PRESIDENTE

EXEMPLAR UNICO



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 52, DE 1991

(Nº 912/91, na casa de origem)

(De iniciativa do Presidente da República)

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da Locação em Geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam reguladas pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedades da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado; o locatário poderá devolvê-lo pagando a multa pactuada, 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. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se havia aquies-

cência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade se consolidou em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão subrogados 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 subrogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exi-

gir, 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 do art. 13, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Seção II Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Seção III Do Aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a estipulação em moeda estrangeira e a vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito as partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediação, nesta compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou a acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridos em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar, por sua conta e risco, a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo, a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízos pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias poderá resilir o contrato.

Seção V

Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem

vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado, pelo menos trinta dias antes da alienação, junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI.

Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII

Das Garantias Locatícias

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.

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

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder ao equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 64.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Seção IX Das Nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Capítulo II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I

Da Locação Residencial

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. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido a locação prorrogase 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 se relacione 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 à 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 na 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.

Seção II

Da Locação para Temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso da locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontrem.

Art. 49. O locador poderá receber, de uma só vez e antecipadamente, os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Seção III

Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do

imóvel, o direito à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito à renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito à renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

§ 6º Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

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 importarão na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumentará 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 inquilino, 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 a 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. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem assim de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de "Shopping Center", prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em "Shopping Center":

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem em modificar o projeto ou o memorial descritivo, da data do habite-se, e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 56. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II Dos Procedimentos

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

Art. 57. Resssalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e aces-

sório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II Das Ações de Despejo

Art. 58. 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 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 - na morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - quando o sublocatário, extinta a locação, celebrada com o locatário, permanecer no imóvel.

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

Art. 59. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 60. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 61. 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 se 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, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

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

VI - em 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 acolhidas.

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. 62. 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 houver 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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público 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 nos casos 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.

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

Art. 63. 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, e 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. 64. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 65. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 66. Na ação objetivando o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação será observado:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código do Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado para, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que se vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) o depósito não ter sido efetuado no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) o depósito não ter sido integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 67. 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 contra-proposta 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, ou 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.

PLC 51 91
266

Art. 68. O aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 69. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V Da ação Renovatória

Art. 70. 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 litisconsor-

tes, 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. 71. 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, poderão pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente de 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. 72. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 73. Na hipótese do inciso III do art. 71, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III
Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 74. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 75. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 76. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedidos os seguintes prazos de desocupação:

I - se a locação perdura por prazo inferior a dois anos: doze meses;

II - se a locação perdura por prazo igual ou superior a dois anos: nove meses.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 77. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 78. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 79. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

Art. 169.

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e

subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 80. O art. 3º, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 81. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

"§ 4º Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador não compareça à reunião assemblear."

Art. 82. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 83. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto à preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 84. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O Sistema Financeiro da Habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:"

Art. 85. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo único. O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de

SENADO FEDERAL
PLC 51 de 1991
P.S. 268

imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o donatário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie.

Art. 86. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel serão deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo.

Art. 87. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 88. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

- I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
- II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987;
- VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

MENSAGEM Nº 216-A

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO CONGRESSO NACIONAL:

Nos termos do parágrafo 1º do artigo 64 da Constituição Federal, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhado de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros de Estado da Justiça, Economia, Fazenda e Planejamento e da Ação Social, o anexo projeto de lei que "Dispõe sobre a locação de imóvel urbano".

Brasília, em 15 de maio de 1991.

f. Collor-
Fernando Collor

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Temos a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência o projeto de lei de locações, elaborado pela Comissão Interministerial constituída para este fim.

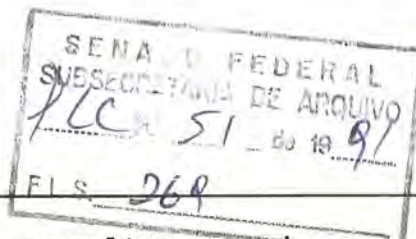
2. Reunindo os segmentos mais representativos da sociedade, buscou a Comissão ouvir, de forma ampla, locadores, locatários, administradores de imóveis e construtores e, a partir das inúmeras sugestões encaminhadas, dar expressão jurídica às inquietações que envolvem o mercado de locações de imóveis.

3. Percebeu-se, sem grande dificuldade, que a atual Lei do Inquilinato, ao presumir a hipossuficiência de uma das partes na relação locatícia, restou por inviabilizar a locação de imóveis e os investimentos que tradicionalmente eram destinados à construção civil, especialmente na área de habitação.

4. Verificou-se, também, que a excessiva proteção ao inquilino já instalado, acarretando a queda de investimentos em imóveis residenciais, restou por desconsiderar os inquilinos em potencial, que não dispõem de imóveis para locação.

5. Criou-se, por força da atual Lei de Locações, uma profunda escassez de imóveis residenciais para locação, o que tem levado o mercado a elevar excessivamente o valor inicial do aluguel, gerando, entre outras consequências, a elevação dos índices inflacionários.

6. Certamente, as limitações que a atual legislação impõe ao exercício do direito de retomada podem ser elencadas como obstativas dos investimentos no setor. Mais que isto, a excessiva



restrição ao direito de propriedade resultou em cinco milhões de moradias fechadas ou cedidas, o que não pode ser desconsiderado quando se tem no País 6,5 (seis vírgula cinco) milhões de moradias em regime de locação.

7. Sensível às expectativas da sociedade, a Comissão Interministerial buscou criar uma legislação que, de fato, viesse ao encontro das necessidades do mercado de locação residencial, tratando de compor prudentemente os interesses envolvidos.

8. Na proposta ora enviada a Vossa Excelência, garante-se uma estabilidade ainda maior ao locatário na ocupação do imóvel, que só poderá ser retomado após um prazo mínimo de trinta meses, garantidos ainda mais seis meses para desocupação, caso haja acordo judicial ou extrajudicial. Ao mesmo tempo, garantiu-se, ao contrário da legislação vigente, a possibilidade da não renovação automática do contrato.

9. Nos contratos residenciais fixados de início por prazo inferior a trinta meses, a retomada do imóvel só poderá ser viabilizada em hipóteses especialíssimas, como para uso próprio, para ascendente ou descendente, aplicando-se severas penalidades ao retomante insincero. Ainda nos contratos com prazo inferior a trinta meses, facultou-se ao locador a retomada ao término de cinco anos de utilização do imóvel pelo locatário, assegurando-se, também por este mecanismo, a necessária estabilidade do inquilino e de sua família.

10. Manteve o projeto a Ação Revisional após três anos de contrato, com fixação provisória do aluguel em valor não superior a oitenta por cento do locativo de mercado, nos moldes da orientação anteriormente traçada por Vossa Excelência e já convertida em lei.

11. Nas locações não residenciais, constatou-se que a atual lei estava a exigir, apenas, pequenos contornos de moderni-

dade, sendo pouco alterada na sua essência. Assegurou-se, assim, o direito à ação renovatória às locações em shopping centers, algo que o já antigo Decreto-lei nº 24.150, elaborado no distante ano de 1934, não poderia mesmo prever. As renovatórias, apenas nestes casos, não permitirão a recusa à renovação com fundamento no uso próprio do locador, com que se evitará a rotatividade do fundo de comércio de espaço originariamente destinado à locação.

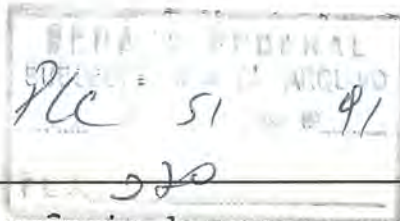
12. Nas formas previstas em lei, propõe-se a aplicação do aluguel-pena, já previsto no art. 920, do Código Civil, como forma de assegurar o efetivo cumprimento do contrato.

13. Dentre tantas e profundas alterações, preocupou-se a Comissão em celerizar o andamento das ações de despejo, introduzindo, inclusive, a figura do despejo liminar, nos casos de acordo extrajudicial para desocupação em seis meses; ruptura de contrato de trabalho em que o imóvel locado ao empregado tenha relação com o emprego e nas locações por temporada.

14. Ainda, no intuito de dinamizar o desfecho das ações, retirou-se o efeito suspensivo do recurso contra a sentença que decreta o despejo. Garante-se, com este procedimento, a cêlere retomada do imóvel e o efetivo cumprimento do acordo antes celebrado pelas partes.

15. A nova orientação adotada revela que as partes não deverão se prevalecer da morosidade do Poder Judiciário para retardar o resultado do que livremente pactuaram, bem como, ante as abreviações impostas ao rito processual, terão suas despesas com custas e honorários drasticamente reduzidas, já que, inclusive, o ato citatório poderá ser feito por carta com aviso de recebimento.

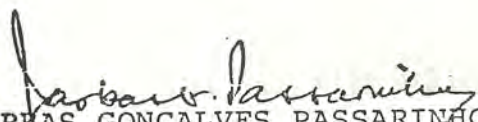
16. Há muito o que fazer até que as necessidades dos brasileiros por moradia sejam definitivamente supridas. O presente projeto de lei do inquilinato, ao buscar o equilíbrio de mercado



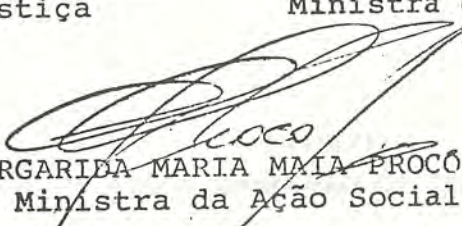
através da livre negociação e da ausência de regras excessivamente protecionistas, certamente contribuirá para minimizar o grave problema habitacional do País.

17. Estas, Senhor Presidente, as razões da presente Exposição de Motivos e do projeto que faz parte da Política Habitacional traçada pelo Ministério da Ação Social e que ora submetemos à decisão final de Vossa Excelência.

Queira aceitar os protestos do nosso mais profundo respeito.


JUREAS GONÇALVES PASSARINHO
Ministro da Justiça


ZELIA MARIA CARDOSO DE MELLO
Ministra da Economia, Fazenda e Planejamento


MARGARIDA MARIA MAIA PROCÓPIO
Ministra da Ação Social

CONSTITUIÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1988

Título IV

DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES

Capítulo III
DO PODER JUDICIÁRIO

Seção I
Disposições Gerais

.....

Art. 98. A União, no Distrito Federal e nos Territórios, e os Estados criarão:

I — juizados especiais, providos por juízes togados, ou togados e leigos, competentes para a conciliação, o julgamento e a execução de causas cíveis de menor complexidade e infrações penais de menor potencial ofensivo, mediante os procedimentos oral e sumariíssimo, permitidos, nas hipóteses previstas em lei, a transação e o julgamento de recursos por turmas de juízes de primeiro grau;

.....

.....

LEI Nº 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916

Código Civil.

.....

LIVRO III
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO I
DAS MODALIDADES DAS OBRIGAÇÕES

.....

CAPÍTULO VII
DA CLÁUSULA PENAL

.....

Art. 920. O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

.....

.....

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

.....

TÍTULO VII DO PROCESSO E DO PROCEDIMENTO

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO SUMARÍSSIMO

Art. 276. Na petição inicial exporá o autor os fatos e os fundamentos jurídicos, formulará o pedido e indicará as provas, oferecendo desde logo o rol de testemunhas e documentos.

TÍTULO VIII DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

• Vide a Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973, art. 12, sobre locação comercial.

CAPÍTULO I DA PETIÇÃO INICIAL

Seção I Dos Requisitos da Petição Inicial

- Art. 282. A petição inicial indicará:
- I — o juiz ou tribunal, a que é dirigida;
 - II — os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do autor e do réu;
 - III — o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
 - IV — o pedido, com as suas especificações;
 - V — o valor da causa;
 - VI — as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;
 - VII — o requerimento para a citação do réu.

LEI N.º 6.015 — DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

DISPÕE SOBRE OS REGISTROS PÚBLICOS E DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS. (13)

TÍTULO V — DO REGISTRO DE IMÓVEIS (1)

CAPÍTULO I — DAS ATRIBUIÇÕES

- Art. 167 — No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:
- 1 — o registro:
 - 1) da instituição de bem de família;
 - 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
 - 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
 - 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
 - 5) das penhoras, arrastos e seqüestros de imóveis;
 - 6) das servidões em geral;
 - 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;

- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrendamento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (Revogado pela Lei n.º 6.850, de 12.11.80);
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião;
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- II — a averbação:
 - 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
 - 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
 - 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
 - 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
 - 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro e nas pessoas nele interessadas;
 - 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
 - 7) das cédulas hipotecárias;
 - 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
 - 9) das sentenças de separação de dote;
 - 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
 - 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
 - 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
 - 13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público;
 - 14) — das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas, existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro.
 - 15) — da re-afirmação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

DO PROCESSO DE RENOVAÇÃO DOS CONTRATOS

Art. 5.º — O locatário formulará a petição inicial requerendo a citação do proprietário, para responder à ação, devendo essa petição ser instruída na seguinte conformidade:

- a) prova do preenchimento dos requisitos exigidos pelo art. 2.º;

- b) prova do exato cumprimento do contrato de locação em curso;
- c) prova de quitação com os impostos, taxas e emolumentos cujo pagamento lhe cabha e possam afetar o imóvel, objeto da locação;
- d) indicação clara e precisa, no seu próprio texto ou em papel ou documento à parte, das condições oferecidas para a locação;
- e) indicação do fiador, quando o houver, e, se for pessoa física, referir o nome, por inteiro, estado civil, nacionalidade e profissão, e, se pessoa jurídica, declarar a sua natureza e domicílio e a prova de regularidade da sua existência; em ambos os casos, deverá ser, também, desde logo, comprovada a idoneidade do fiador oferecido;
- f) prova, por documento autêntico e de valor legal, de que o fiador ou fiadores indicados aceitam, solidariamente, os encargos da fiança e têm qualidade legal para essa aceitação;
- g) prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor em virtude de título oponível ao proprietário.

Art. 6.º —

Art. 7.º —

Parágrafo único —

(Revogados pelo artigo 12 da Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973, que tem a seguinte redação:

"Art. 12 — O procedimento nas ações fundadas no Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, é ordinário, aplicando-se as normas do Código de Processo Civil.")

Art. 8.º — A contestação do locador, além da defesa do direito que lhe possa caber, ou que se regulará pelos princípios gerais, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

a) não preencher o autor ou autores os requisitos estabelecidos na presente Lei e reputados como essenciais para a propositura da ação;

b) que a proposta do locatário, excluída a valorização trazida pelo locatário ao ponto ou lugar, não atende ao valor locativo real do imóvel, em face das condições de valorização do lugar, na época da renovação do contrato.

Parágrafo único — Nesse caso o locador deve logo apresentar, em contraproposta, as condições de locação que reputa compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel na forma prevista pela letra b.

c) que tem proposta de terceiro, competentemente individuado, para a locação do prédio por prazo pelo menos igual ao mínimo constante da proposta ajuizada, e em condições melhores.

§ 1.º — Essa proposta de terceiro deverá ser assinada pelo proponente, seu representante ou procurador, com poderes especiais, com duas testemunhas, competentemente individuadas, sendo todas as firmas reconhecidas, e nela se indicará que o uso da coisa, pelo terceiro proponente, seus cessionários ou sucessores, não colidirá com o gênero de comércio ou indústria explorado no imóvel pelo inquilino com o contrato em curso.

§ 2.º — Se a preposta tiver indicação de fiador, deverá preencher, para valer como prova, os requisitos das letras e e f do art. 3.º.

d) que está obrigado, por determinação de autoridades públicas, a realizar no prédio obras que importarão na sua radical transformação, ou modificações de tal natureza que aumentarão o valor da propriedade.

Parágrafo único — Essa alegação deverá ser apoiada em relatório minucioso e pormenorizado, com estimativas parceladas e devidamente justificadas, assinado por engenheiro construtor, legalmente habilitado.

e) que o prédio vai ser usado por ele próprio locador, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes, devendo provar, em se tratando de alegação de necessitar do imóvel para pessoa de sua família, que o mesmo se destina a transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano. (10)

Parágrafo único — Nessa hipótese, todavia, o prédio não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo de comércio ou indústria do inquilino no contrato em trânsito.

Art. 9.º —

Art. 10 —

Art. 11 —

Art. 12 —

Art. 13 —

Art. 14 —

Art. 15 —

(Revogados pelo artigo 12 da Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973.)

Art. 16 — O juiz apreciará, para proferir a sentença, além das regras de direito, os princípios de equidade, tendo sobretudo em vista as circunstâncias especiais de cada caso concreto, para o que poderá converter o julgamento em diligência, a fim de melhor se elucidar.

Parágrafo único — As diligências determinadas pelo juiz deverão ser promovidas pela parte que tiver interesse no andamento do processo.

Art. 17 — Na sentença, o juiz, quando for o caso, fixará logo a indenização a que tiver direito o locatário em consequência da não prorrogação da locação.

Art. 18 — Da sentença, julgando a ação, caberá apelação.

DA EXECUÇÃO DA SENTENÇA

Art. 19 — Passada em julgado a sentença decretando a renovação do contrato de arrendamento, será ela executada perante o próprio juiz da ação, pela expedição de mandado contra o oficial de Registro de Títulos e Documentos, para que registre em seus livros a prorrogação decretada, que, assim, se considerará vigente, quer

entre as próprias partes, quer em face de terceiros, a partir da data do registro desse mandado.

§ 1.º — O mandado a que se refere o presente artigo, além da transição integral das condições do contrato de locação, deverá reproduzir, também, integralmente, os julgados executivos.

§ 2.º — Se o contrato prorrogado estipular cláusula que torne obrigatória a sua vigência para com terceiros, no caso de alienação do prédio, o registro, a quem se refere este artigo, será igualmente feito no Registro de Imóveis da situação do prédio.

§ 3.º — Feito o registro do mandado, que ficará arquivado nos respectivos cartórios de registro, será intimado o locador para ciência da diligência, devendo a petição de intimação indicar a data do registro ou registros e respectivos números de ordem.

Art. 169 — Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

I — as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II — os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas.

DECRETO N.º 24.150 — DE 20 DE ABRIL DE 1934

REGULA AS CONDIÇÕES E PROCESSOS DE RENOVAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DESTINADOS A FINS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS.

O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil:

Considerando que não só as legislações mais adiantadas como a própria legislação nacional, ao lado da desapropriação por necessidade e utilidade pública limitadora do direito de propriedade, têm admitido restrições à maneira de usar esse direito em benefício de interesses ou conveniências gerais;

Considerando que a necessidade de regular as relações entre proprietários e inquilinos, por princípios uniformes de equidade, se faz sentir universalmente, impondo como impôs aos povos da mais elevada educação jurídica a instituição de leis especializadas;

Considerando que, se de um modo geral essa necessidade se impôs, mais ainda se torna impreterível, tendo em vista os estabelecimentos destinados ao comércio e à indústria, por isso que o valor incorpóreo do "Fundo do Comércio" se integra em parte no valor do imóvel, trazendo destarte pelo trabalho alheio benefícios ao proprietário;

Considerando assim que não seria justo atribuir exclusivamente ao proprietário tal quota de enriquecimento em detrimento, ou melhor, com o empobrecimento do inquilino que criou o valor;

Considerando que uma tal situação valeria por um locupletamento condenado pelo Direito moderno;

Considerando que o Governo Provisório tem sempre inspirado os seus atos no sentido de reconhecer e regular essas situações de justiça e equidade, seguindo destarte a orientação do Direito hodierno, sendo exemplo frisante dessa diretriz o Decreto número 1.573, de 7 de janeiro de 1931, que permitiu, nos casos enumerados, a rescisão dos contratos de arrendamento por prazo determinado;

Considerando que as leis regulando as condições e processos de prorrogação dos contratos de arrendamento de imóveis destinados a fins comerciais e industriais têm sido reconhecidas como imprescindíveis por outros países que já adotaram e estão sendo reclamadas pelas necessidades brasileiras;

Considerando que um grande número de associações de classe, expressão exponencial da vontade coletiva, já se pronunciou pela necessidade da promulgação de uma lei reguladora do assunto;

Considerando que a Assembléia Nacional Constituinte virtualmente já se pronunciou pela necessidade nacional dessa providência, subscrevendo, pela maioria dos seus deputados, uma emenda que manda prover o assunto pela legislação ordinária, o que torna evidente a inadiabilidade da solução do problema;

Considerando que a lei elaborada a propósito, longe de comprimir quaisquer direitos, estabelece, ao contrário, regras em virtude das quais com justiça e equidade são tutelados todos os interesses;

Decreta:

PARTE GERAL

Art. 1.º — Não havendo acordo entre os interessados, a renovação dos contratos de arrendamento do prédio, urbano ou rústico, destinado, pelo locatário, a uso

comercial ou industrial, será sempre feita na conformidade do disposto nesta Lei.
Art. 2.º — Para que as renovações de arrendamento fiquem sujeitas aos dispositivos desta Lei, é essencial que os respectivos contratos, além dos requisitos do artigo precedente (1.º), preencham os seguintes:

- a) a locação do contrato a renovar deve ser por tempo determinado;
- b) o prazo mínimo da locação, do contrato a renovar, deve ser de 5 (cinco) anos;
- c) o arrendamento deve estar em exploração do seu comércio ou indústria, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo ininterrupto de 3 (três) anos.

Art. 3.º — O direito assegurado aos locatários pela presente Lei poderá ser exercido pelos seus cessionários ou sucessores.

§ 1.º — Quando o locatário fizer parte de sociedade comercial, a que passe a pertencer o fundo de comércio instalado no imóvel, a ação renovatória caberá ao locatário ou à sociedade.

§ 2.º — Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, proceder-se-á à liquidação para apurar os haveres do morto, ficando o sócio sobrevivente sub-rogado, de pleno direito, nos benefícios da Lei, desde que continue na mesma atividade empresarial.

§ 3.º — O sublocatário do imóvel, ou de parte dele, que exercer a ação de renovação, citará o sublocador e o proprietário como litisconsortes. Procedente a ação o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação. Todavia será dispensada a citação do proprietário, quando, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar-se a sublocação.

§ 4.º — O sublocatário que, nos termos do parágrafo antecedente, puder opor ao proprietário a renovação da sublocação, prestará, em falta de acordo, caução de valor correspondente a seis meses de aluguel.

§ 5.º — Nos contratos em que se inverter o ônus do pagamento de impostos, taxas e contribuições, o locatário será considerado em mora, para os efeitos de rescisão do contrato, se, notificado pelo locador, não efetuar o pagamento nos dez dias seguintes à notificação. (9)

Art. 4.º — O direito à renovação do contrato de locação, nas condições e modo estabelecidos nesta Lei, deve ser exercido pelo locatário, no interregno de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do contrato a prorrogar.

DA INDENIZAÇÃO

Art. 20 — O inquilino que, por motivo de condições melhores, não puder renovar o contrato de locação, terá direito a uma indenização, na conformidade do direito comum, e nomeadamente para ressarcimento dos prejuízos com que tiver de arcar em consequência dos encargos da mudança, perda do lugar do comércio ou indústria e desvalorização do fundo de comércio.

§ 1.º — O terceiro que obtiver o contrato de locação é solidariamente responsável com o locador pelo pagamento dessa indenização e, por conseguinte, o julgado que mandar pagar a indenização poderá ser contra ele executado.

§ 2.º — A execução do julgado, na parte em que se referir à indenização, só poderá ter início a partir de seis meses precedentes à data da terminação do contrato em curso.

§ 3.º — A cobrança dessa indenização se fará pelo processo de execução de sentença.

Art. 21 — O locatário tem, ainda, direito à indenização, nos seguintes casos:

§ 1.º — Se o locador, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data em que passar em julgado a sentença que o autorizou, deixar de fazer por instrumento público ou particular, este registrado no Registro de Títulos e Documentos, contrato com o terceiro, que, pela sua oferta, impediu a prorrogação do contrato de arrendamento, ou fizer esse contrato com estipulações inferiores à proposta ajuzada.

§ 2.º — O terceiro, cuja proposta impediu a realização da prorrogação do contrato, responderá, solidariamente com o locador, pela indenização a que se refere o § 1.º deste artigo.

§ 3.º — Se o locador deixar de dar início às obras que alegou precisar fazer para impedir a prorrogação da locação, dentro de 3 (três) meses, a contar da data da entrega do prédio pelo inquilino.

§ 4.º — Se o locador vier a explorar, ou permitir que no prédio seja explorado o mesmo ramo de comércio ou indústria explorado pelo inquilino cujo contrato não foi renovado, por oposição do proprietário.

§ 5.º — O terceiro, que de má-fé fizer a exploração a que se refere o parágrafo precedente, responderá solidariamente com o locador, pela indenização.

Art. 22 — As indenizações a que se referem os artigos precedentes, se não estiverem fixadas na sentença da ação principal, devem ser fixadas por processo sumário, fundado na sentença da ação de renovação de locação.

Art. 23 — Se o valor da indenização já estiver fixado pelos julgados, na ação para prorrogação de locação, a sua cobrança se fará pelo processo de execução de sentença.

DA COMPETÊNCIA

Art. 24 — Os juízes competentes para as ações a que se refere a presente Lei serão sempre os Juizes de Direito civis, por distribuições voluntárias, dentro das suas respectivas jurisdições.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25 — No caso de não ser feita a prorrogação do contrato, o inquilino terá um prazo, que não excederá de seis meses, para desocupar o prédio.

§ 1.º — A fixação do prazo caberá ao juiz da respectiva ação, tendo em vista as condições singulares de cada caso.

§ 2.º — Esse prazo, em qualquer hipótese, se contará da data em que, por acordo ou por sentença passada em julgado, ficar estabelecida a não prorrogação do contrato.

Art. 26 — O locador poderá, nas mesmas condições do inquilino, propor a ação a que se refere a presente Lei para regular o seu dever de prorrogar ou não a locação, sendo-lhe, em consequência, aplicáveis todas as disposições desta Lei que possam ser pertinentes ao seu procedimento.

Art. 27 — O locador poderá promover, se lhe convier, a execução dos julgados, para tornar líquidos os seus direitos e obrigações em relação ao inquilino.

Art. 28 — Em qualquer fase do processo, poderão as partes fazer acordo, uma vez que não transgridam os princípios de ordem pública determinadores desta Lei.

Parágrafo único — Esses acordos serão sempre homologados por sentença, da qual não haverá recurso.

Art. 29 — São nulas de pleno direito as cláusulas de contrato de locação que, a partir da data da presente Lei, estabelecerem o pagamento antecipado de aluguel, por qualquer forma que seja, benefícios especiais ou extraordinários, e nomeadamente "juvas" e impostos sobre a renda, bem como a rescisão dos contratos pelo só fato de fazer o locatário concordata preventiva ou ser decretada a sua falência. (11)

Art. 30 — São, também, nulas de pleno direito quaisquer cláusulas que visem a ilidir os objetivos da presente Lei e nomeadamente as cláusulas proibitivas da renovação do contrato de locação, ou que impliquem em renúncia dos direitos tutelados por esta Lei.

Art. 31 — Se, em virtude da modificação das condições económicas do lugar, o valor locativo fixado pelo contrato amigável ou em consequência das obrigações estatuidas pela presente Lei sofrer variações, além de 20% (vinte por cento) das estimativas, poderão os contraentes (locador ou locatário), findo o prazo de 3 (três) anos da data do início da prorrogação do contrato, promover a revisão do preço estipulado.

§ 1.º — O processo para essa revisão será o mesmo fixado por esta Lei para a prorrogação do contrato.

§ 2.º — Esse direito de revisão poderá ser exercido de três em três anos.

Art. 32 — As regras da presente Lei não se aplicam às locações em que a União Federal, os Estados, os Municípios e as autarquias forem partes. (12)

Art. 33 — A matéria não prevista por esta Lei se regulará pela legislação geral substantiva ou processual.

Art. 34 — Para o cálculo da taxa judiciária, tomar-se-á por base o valor de um ano de aluguel, segundo o preço do contrato em vigência.

Art. 35 — Os processos de que trata a presente Lei podem ser instaurados e não se suspendem durante as férias forenses.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 36 — Os locadores que na data da presente Lei já tiverem contratos de locação, por instrumentos que possam valer contra terceiros, sobre prédios alcançados por esta Lei, poderão impugnar a prorrogação de locação fundados nesses contratos.

Parágrafo único — Se, porém, esses contratos não tiverem execução, terão os inquilinos, que em consequência deles não puderem obter a prorrogação dos contratos de locação, direito à indenização a que se referem os arts. 20 a 23.

Art. 37 — A requerimento do inquilino poderão ser suspensas as ações propostas pelo locador contra o inquilino, ainda em curso, e cujos direitos estejam tutelados pela presente Lei.

Parágrafo único — O processo poderá prosseguir se o inquilino, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da sua suspensão, não instaurar a ação de prorrogação do contrato de arrendamento instituída por esta Lei.

Art. 38 — Para os contratos a terminar antes dos prazos fixados no art. 4.º, a contar da data desta Lei, não vigorarão tais prazos, podendo, em consequência, a ação instituída pela presente ser proposta até a terminação do prazo dos contratos.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39 — Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 40 — Revogam-se as disposições em contrário.

Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990

Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Art. 3º - A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

- I) em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;
- II) pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;
- III) pelo credor de pensão alimentícia;
- IV) para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;
- V) para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;
- VI) por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

LEI N.º 4.591 — DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 (2)

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

CAPÍTULO VII — DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 24 — Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1.º — As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo *quorum* que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2.º — O síndico nos oito dias subsequentes à assembleia comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3.º — Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

LEI N.º 6.239 , de 19 de setembro de 1975.

Regula as ações de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino.

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º - Nas locações de prédios utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino, somente caberá ação de despejo:

I - Se o locatário não pagar o aluguel no prazo convencionado ou, na falta de contrato escrito, até o décimo dia útil subsequente ao mês vencido;

II - Se o locatário infringir obrigação legal ou contratual;

III - Se o proprietário, promitente-comprador ou promitente-cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma, de que venha a resultar aumento mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área útil;

IV - Se o proprietário, promitente-comprador ou promitente-cessionário, nas condições do inciso anterior, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas pela autoridade pública competente, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, o locatário se recusar a nelas consentir.

Parágrafo único - A ação de despejo será precedida de notificação, com o prazo de 30 (trinta) dias para os casos de inciso I do art. 1º, e 90 (noventa) dias para as demais hipóteses.

Art. 2º - Nas ações de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino, dar-se-á ciência do pedido inicial aos eventuais sublocatários.

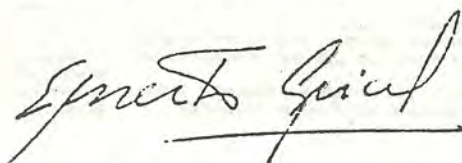
Art. 3º - Da sentença que decretar o despejo caberá apelação com efeito suspensivo, salvo no caso do inciso I, em que o efeito é devolutivo.

Art. 4º - Na execução da sentença o juiz fixará prazo não inferior a 90 (noventa) dias para desocupação do prédio, salvo se, entre a data da sentença de primeira instância e a execução da mesma houverem decorridos mais de 6 (seis) meses, hipótese em que o prazo de desocupação será de 30 (trinta) dias.

Art. 5º - Aplicam-se às ações de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino as demais disposições legais pertinentes, desde que não conflitem com esta Lei.

Art. 6º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de setembro de 1975;
154º da Independência e 87º da República.



LEI N.º 6.649 — DE 16 DE MAIO DE 1979

REGULA A LOCAÇÃO PREDIAL URBANA E DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS (1)

CAPÍTULO I — DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I — Da Locação em Geral

Art. 1.º — A locação do prédio urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.
§ 1.º — Aplica-se a sublocação o disposto quanto à locação, no que couber.

§ 2.º — As locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 3.º — Não proposta a ação renovatória do contrato, prevista no Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta Lei.

§ 4.º — A locação dos prédios urbanos de propriedade da União continua regida pela legislação que lhe é própria.

§ 5.º — Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários, se o contrato não se estipulou.

Art. 2.º — O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo; se por mais de dez anos, depende de vênio conjugal.

Art. 3.º — Havendo prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador, antes do vencimento, reaver o prédio alugado; nem o locatário poderá devolvê-lo ao locador, senão pagando multa (VETADO).

Art. 4.º — A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação rege-se pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta Lei.

§ 1.º — Seja qual for o fundamento do término da relação de locação, a ação do locador para reaver o prédio alugado é a de despejo.

§ 2.º — O disposto no parágrafo anterior não se aplica se a relação de locação termina em decorrência de desapropriação, com emissão do expropriante na posse do prédio alugado.

Art. 5.º — O contrato por tempo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso (VETADO).

Parágrafo único — (VETADO), findo o prazo contratual, (VETADO) presumir-se-á prorrogada a locação, nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 6.º — O locatário pode, mediante notificação ou aviso ao locador, com antecedência mínima de trinta dias, dar por findo o contrato por tempo indeterminado.

Art. 7.º — O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou o fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário.

Art. 8.º — O empregador pode (VETADO) dar por findo o contrato de locação com o empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho e o prédio locado se destinar a moradia de empregado.

Parágrafo único — (VETADO).

Art. 9.º — (VETADO).

Art. 10 — A cessão de locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, dependem do consentimento prévio, por escrito, do locador.

Parágrafo único — Não se presume o consentimento da simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

Art. 11 — Morrendo o locador, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado ou indeterminado.

Art. 12 — Morrendo o locatário, terão direito a continuar a locação ajustada por tempo indeterminado ou por prazo certo:

I — nas locações residenciais, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do locatário, desde que residentes no prédio;

II — nas locações não residenciais, o espólio do inquilino falecido e, a seguir, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 13 — Extinta, por separação judicial ou divórcio, a sociedade conjugal do locatário, prosseguirá a locação com o cônjuge que, por acordo ou decisão judicial, continuar residindo no prédio.

§ 1.º — Durante a separação de fato, sub-rogar-se-á na locação o cônjuge que permanecer no prédio.

§ 2.º — Nos casos deste artigo e do seu § 1.º, a sub-rogação será comunicada ao locador, se o sub-rogado for pessoa diversa da que contratou a locação, e o locador terá direito de exigir, nos termos do art. 31, novo fiador ou depósito em caução.

Art. 14 — Se, durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do Registro de Imóveis.

Seção II — Do Aluguel

Art. 15 — É livre a convenção do aluguel.

§ 1.º — A correção monetária do aluguel somente poderá ser exigida quando o contrato a estipular, fixando a época em que será efetuada e as condições a que ficará sujeita.

§ 2.º — A correção monetária do aluguel não poderá ultrapassar a variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

§ 3.º — Sem prejuízo do disposto no art. 31 do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, é admitida a correção monetária dos aluguéis, na forma e pelos índices que o contrato fixar, limitada pelo disposto no § 2.º deste artigo.

Art. 16 — (VETADO).

Parágrafo único — (VETADO).

Art. 17 — (VETADO).

Seção III — Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 18 — O locador é obrigado:

I — a entregar o imóvel locado, ao locatário, em estado de servir ao uso a que se destina;

II — a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico do prédio locado;

III — a manter, durante o contrato de locação, a forma e o destino do prédio alugado;

IV — a pagar os impostos que incidam sobre o imóvel;

V — a dar ao locatário recibo das importâncias por este pagas, com a discriminação do aluguel e de cada um dos encargos convençados;

VI — a pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.

§ 1.º — Por despesas extraordinárias de condomínio compreendem-se todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral ou à aparência interna ou externa do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de habitabilidade, e que não se incluam nos custos de condomínio previstos no § 1.º do art. 19.

§ 2.º — O contrato pode estipular a obrigação de o locatário pagar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e as taxas municipais relativas ao prédio locado.

Art. 19 — O locatário é obrigado:

I — a servir-se do prédio locado para o uso convençado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado, como se fosse seu;

II — a pagar pontualmente o aluguel, no prazo ajustado, ou, na falta de ajuste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido; (2)

III — a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros;

IV — a restituir o prédio, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;

V — a pagar os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento, bem como as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1.º — Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, a saber:

a) salários e demais encargos trabalhistas, além de contribuições previdenciárias dos empregados;

b) água, luz e força utilizadas nas instalações e partes de uso comum;

c) limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum;

e) manutenção e conservação de elevadores;

f) pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulicas e elétricas.

§ 2.º — A indenização dos danos, no caso de descumprimento do disposto no inciso IV, ficará sujeita a correção monetária.

Art. 20 — O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre o prédio locado, e responderá pelos seus vícios ou defeitos, anteriores à locação.

Art. 21 — Incumbem ao locador todas as reparações de que o prédio necessita.

Art. 22 — O locatário é obrigado a fazer por sua conta, no prédio, as reparações de estragos a que der causa, desde que não provenham do uso normal.

Art. 23 — O locatário tem direito de exigir do locador, quando este lhe entregar o prédio, relação escrita do seu estado.

Art. 24 — No caso de venda, promessa de venda, ou cessão de direitos, o locatário tem preferência para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou comprovadamente efetuada.

§ 1.º — Se o prédio estiver sublocado em sua totalidade, a preferência caberá ao sublocatário e, sendo vários os sublocatários, a todos em comum ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

§ 2.º — Em se tratando de venda de mais de uma unidade imobiliária, a preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto de alienação.

§ 3.º — Havendo pluralidade de candidatos, caberá a preferência ao locatário mais antigo.

§ 4.º — O direito de preferência, previsto neste artigo, não alcança os casos de venda judicial, permuta e doação.

§ 5.º — Aplica-se o disposto neste artigo às locações regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 6.º — Caducará o direito de preferência não o exercendo o locatário nos trinta dias subsequentes àquele em que for notificado. (3)

Art. 25 — O locatário a quem não se notificar a venda, promessa de venda, ou cessão de direitos, poderá, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses a contar da transcrição ou inscrição do ato competente no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1.º — Ressalvada a prioridade do condômino (Código Civil, art. 1.139), o locatário só poderá exercer o direito assegurado neste artigo e, pelo menos trinta dias antes da venda, promessa de venda ou cessão de direitos, estiver inscrito no registro imobiliário, na forma a ser estabelecida em Regulamento, o contrato de locação. (3)

§ 2.º — O locatário, preferido na sua preferência, poderá reclamar a alienante perdas e danos. (3)

Art. 26 — Não é lícito ao locatário reter o prédio alugado, exceto no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com consentimento, por escrito, do locador.

Art. 27 — O sublocatário responde, subsidiariamente, ao locador, pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos alugueres que se vencerem durante a lide.

§ 1.º — Neste caso, notificado o sublocatário da ação, se não declarar logo que adiantou alugueres ao sublocador, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamentos adiantados, salvo se constarem de escrito com data autenticada.

§ 2.º — Salvo o caso deste artigo, a sublocação não estabelece direitos nem obrigações entre sublocatário e locador.

Art. 28 — Rescindida ou finda a locação, resolvem-se as sublocações, salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador.

Parágrafo único — Permanecendo sublocatários no prédio, (VETADO) terão estes, mediante aviso ou notificação, o prazo de noventa dias para desocupá-lo.

Art. 29 — Se o prédio necessitar de reparos urgentes, o locatário será obrigado a consenti-los.

§ 1.º — Se os reparos durarem mais de quinze dias, o locatário poderá pedir abatimento proporcional ao aluguel.

§ 2.º — Se durarem mais de um mês, e tolherem o uso regular do prédio, o locatário poderá rescindir o contrato.

Art. 30 — O contrato pode estipular que, em caso de mora do locatário no pagamento de aluguel ou encargos convencionados, a importância devida vencerá juros de até um por cento ao mês e que, se o atraso for superior a trinta dias, ficará também sujeita a correção monetária, com base na variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

Seção IV — Das Garantias Locatícias

Art. 31 — No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes garantias:

I — caução em dinheiro;

II — garantia fidejussória, na forma do art. 1.481 do Código Civil;

III — seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único — É vedada mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 32 — A caução em dinheiro não poderá exceder ao valor de três meses de aluguel.

§ 1.º — A caução será efetuada mediante depósito em carteira de poupança autorizada pelo Poder Público pelo prazo de duração da locação, cabendo ao locatário as vantagens daí decorrentes, por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 2.º — A infração ao disposto no § 1.º sujeitará o locador ao seu representante ao pagamento de uma multa equivalente às vantagens decorrentes do depósito, que o locatário poderá cobrar por via executiva.

Art. 33 — O Poder Executivo expedirá, no prazo de noventa dias a contar da publicação desta Lei, as normas regulamentares do seguro de fiança a que se refere o inciso III do art. 31.

Art. 34 — Se a fiança for por prazo certo, poderá o locador exigir do locatário, durante a prorrogação contratual, a apresentação de novo fiador, no prazo de trinta dias. Se este não o fizer, ficará sujeito à caução prevista no inciso I do art. 31.

Seção V — Da Ação de Despejo

Art. 35 — A ação de despejo será regulada pelo disposto nesta Seção. Parágrafo único — Além de citar-se o locatário, dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo, como assistentes do réu (Código de Processo Civil, art. 50).

Art. 36 — Fundando-se a ação de despejo em falta de pagamento, poderá o réu evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, lhe seja permitido o pagamento do aluguel e dos encargos devidos, inclusive os que se vencerem até a efetivação do pagamento; das multas, ou penalidades contratuais, quando aplicáveis; dos juros de mora; das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados estes, de plano, pelo juiz, em percentual sobre o valor do débito.

§ 1.º — O juiz marcará dia e hora para que, dentro em quinze dias, seja purgada a mora, procedendo-se ao depósito da importância, caso o locador se recuse a recebê-la.

§ 2.º — Não se admitirá a purgação da mora se o locatário já se houver beneficiado desta faculdade, por duas vezes, nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação, e se o débito, na data da ajuizamento da petição inicial, for superior a dois meses de aluguel (VETADO).

§ 3.º — Para os fins do disposto no parágrafo anterior, não serão consideradas as purgações realizadas até a entrada em vigor desta Lei.

§ 4.º — O disposto neste artigo aplica-se às locações amparadas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 37 — O juiz, ao julgar procedente a ação de despejo, assinará ao réu o prazo de sessenta dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, tiverem decorrido mais de três meses; ou, ainda, se a locação houver sido rescindida por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54, quando o prazo para a desocupação não excederá de quinze dias.

Art. 38 — Ressalvada a preferência do locatário, o sublocatário legítimo, desde que satisfaça as exigências do art. 35 e ofereça uma das modalidades

de garantia previstas no art. 31, sub-rogar-se-á nos direitos decorrentes desta, com relação ao prédio.

Parágrafo único — Se houver mais de um pretendente, o juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos interessados.

Art. 39 — Ficará o retomante sujeito a pagar ao locatário multa arbitrada pelo juiz, até o máximo de vinte e quatro meses de aluguel, e mais vinte por cento de honorários de advogado, se, salvo motivo de força maior, nos casos dos incisos III a V e VII a X do art. 52, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias, ou nele não permanecer durante um ano.

Parágrafo único — A cobrança da multa e honorários far-se-á nos próprios autos da ação de despejo (VETADO).

Art. 40 — Se, rescindida amigavelmente a locação escrita ou verbal, ou sendo a locação por prazo indeterminado, morrer o locatário sem qualquer dos sucessores previstos no art. 12, o sublocatário legítimo poderá continuar a locação, desde que ofereça qualquer das garantias previstas no art. 31.

§ 1.º — Havendo mais de um sublocatário legítimo, é facultado ao locador optar entre reconhecer a todos, daí por diante, como locatários diretos, ou indicar aquele que deve continuar como locatário sublocador, o qual manterá as sublocações existentes.

§ 2.º — Não aceita a indicação pelo sublocatário escolhido, nem por qualquer daqueles que, em substituição, o locador indicar, todos os sublocatários serão havidos como locatários diretos.

Art. 41 — A sentença que julgar procedente a ação de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde ou de ensino, ou asilos, assinará ao réu o prazo de um ano para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de um ano, caso em que o prazo para a desocupação não excederá de seis meses.

Parágrafo único — Em se tratando de estabelecimento de ensino, o juiz, respeitado o prazo mínimo de seis meses, disporá de modo a que a desocupação se dê durante as férias escolares.

Art. 42 — Será recebida, somente no efeito devolutivo, a apelação interposta contra sentença que decretar o despejo por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54.

Art. 43 — A execução da sentença que decretar o despejo far-se-á por notificação ao réu, e, quando presentes, às pessoas que habitem o prédio, para que o desocupem no prazo assinado, sob pena de despejo.

§ 1.º — Findo o prazo, o prédio será despejado por dois oficiais de justiça, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 2.º — Os oficiais entregarão os móveis à guarda de depositário judicial, se não os quiser retirar o despejado.

§ 3.º — Sob pena de suspensão ou demissão, os oficiais não executarão o despejo até o sétimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que o habitem, e o sobrestarão, até nova ordem, quando houver no prédio pessoa acometida de enfermidade grave.

Art. 44 — Quando, após ajuizada a ação, o prédio for abandonado, o juiz, se o requerer o autor, verificado o fato, expedir-lhe-á mandado de imissão de posse, aplicando-se, se for o caso, o disposto no § 2.º do art. 43.

Seção VI — Das Penalidades

Art. 45 — Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, ou multa entre o valor de um a dez alugueres vigentes à época da infração:

I — exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos;

II — recusar-se a fornecer recibo de aluguel ou de encargos;

III — cobrar o aluguel antecipadamente, salvo nos casos dos incisos I e II do art. 54;

IV — deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio, nos casos dos incisos III, V e X do art. 52, de usá-lo para o fim declarado;

V — não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos dos incisos VIII e IX do art. 52, a demolição ou a reparação do prédio, dentro de sessenta dias contados da entrega do imóvel salvo motivo de força maior.

Art. 46 — São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, e, nomeadamente, aquele que proíbe a sua prorrogação.

Art. 47 — No que for omissa esta Lei, aplica-se o direito comum

CAPÍTULO II — DISPOSIÇÕES ESPECIAIS SOBRE LOCAÇÕES RESIDENCIAIS

Seção I — Da Prorrogação Contratual e do Reajustamento do Aluguel

Art. 48 — Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado todas as locações que se vencerem na vigência desta Lei, continuando em vigor as demais cláusulas contratuais.

Parágrafo único — Regulam-se, igualmente, por esta Lei os reajustamentos de alugueres.

Art. 49 — No silêncio do contrato, o aluguel será reajustável anualmente.

§ 1.º — Na locação contratada por tempo determinado, sem cláusula de reajuste, o locador só poderá exigí-lo ao término do prazo contratual e a cada ano subsequente.

§ 2.º — O aluguel será reajustado proporcionalmente à variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, desde o dia do reajuste anterior ou, na falta deste, desde o início do contrato.

- § 3.º — É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo aluguel.
- § 4.º — Não tendo havido acordo, nos termos do parágrafo antecedente, o locador, após cinco anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, aplicando-se o disposto nos §§ 2.º e 3.º do art. 53.
- § 5.º — A revisão judicial poderá ser requerida de cinco em cinco anos, contados do acordo, ou, na falta deste, do início do contrato. (1)
- Art. 50 — O locador e o locatário podem, na vigência das prorrogações de que trata o art. 48, ajustar novo aluguel, fixado por mútuo acordo, assim como seu reajustamento nos termos do art. 49.

Seção II — Da Rescisão e Retomada

- Art. 51 — A locação somente poderá ser rescindida:
- I — (VETADO);
 - II — nos casos dos arts. (VETADO) 7.º, (VETADO) 14, 52 e 54;
 - III — por mútuo acordo ou por denúncia do locatário.
- Art. 52 — O despejo (VETADO) será concedido:
- I — se o locatário não pagar o aluguel da locação e demais encargos no prazo conveniado ou, na falta deste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;
 - II — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração a obrigação contratual;
 - III — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitico na posse, com título registrado, pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente que não dispuser, nem o respectivo cônjuge, de prédio residencial próprio;
 - IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupa, ou em que reside, para seu uso próprio ou para residência de descendente, ascendente ou de seu cônjuge;
 - V — se o locador que residir ou utilizar prédio próprio, ou de que seja promitente comprador ou promitente cessionário, pedir para seu uso outro de sua propriedade, ou do qual seja promitente comprador ou promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com imissão de posse e título registrado, comprovada em juízo a necessidade do pedido;
 - VI — se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho, e a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;
 - VII — se o instituto ou a Caixa, promitente vendedor, pedir o prédio para residência de seu associado ou mutuário, promitente comprador;
 - VIII — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, que preencha as condições do inciso III, e haja quitado o preço da promessa, ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma, que lhe dêem maior capacidade de utilização, considerando-se como tal a de que resulte aumento ao menos de vinte por cento na área construída. Se o prédio for destinado a exploração de hotel, o aumento deverá ser, no mínimo, de cinquenta por cento;
 - IX — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse em consenti-las;
 - X — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, residindo em prédio alheio ou dele se utilizando, pedir, pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio, ou se, já o havendo retomado anteriormente, comprovar em juízo a necessidade do pedido.
- Art. 53 — A atualização dos alugueres das locações residenciais, contratadas antes de 7 de abril de 1967, será feita por arbitramento judicial ou por acordo entre as partes. Após, reajustar-se-á na forma do art. 49 desta Lei.
- § 1.º — A ação poderá ser proposta:
- a) para as locações contratadas até 30 de novembro de 1957;
 - b) a partir de 1.º de agosto de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1957 e 30 de novembro de 1964;
 - c) a partir de 1.º de dezembro de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1964 e 6 de abril de 1967.
- § 2.º — Na falta de acordo, o aluguel será arbitrado pelo juiz.
- § 3.º — Os acréscimos de aluguel correspondentes aos meses decorridos durante a ação de revisão serão pagos pelo locatário, corrigidos na proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, em parcelas mensais fixadas pelo juiz, até o máximo de seis, a partir do mês seguinte ao em que a sentença da ação de revisão transitar em julgado.
- § 4.º — Fundando-se a ação de despejo nos casos previstos nos incisos III, IV, V, VII, VIII e X do art. 52, se o locatário, no prazo de quinze dias, declarar nos autos que concorda com o pedido de desocupação do prédio, o juiz homologará o acordo por sentença, na qual fixará o prazo de seis meses, contados da citação, para desocupação, e imporá ao mesmo o ônus do pagamento das custas, fixando os honorários do advogado em vinte por cento do valor da causa. Se, findo o prazo, o locatário houver desocupado o imóvel, ficará isento do pagamento das custas e dos honorários. Em caso contrário, será expedido o mandado de despejo.
- § 5.º — Contestada a ação, o juiz, se a julgar procedente, assinará ao réu o prazo de cento e vinte dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de seis meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida com fundamento nos incisos I, II, VI e IX do art. 52, casos em que o prazo para a desocupação não excederá de trinta dias.

§ 6.º — No caso do inciso V do art. 52, o retomante é obrigado a dar ao locatário, em igualdade de condições com terceiros, a preferência para a locação do prédio que ocupa e do qual se queira mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio por autoridade pública.

Art. 54 — É vedado ao locador, nas locações residenciais, cobrar antecipadamente o aluguel, salvo:

I — (VETADO);

II — se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três meses a pessoa domiciliada em outra cidade, caso em que poderá ser convencionado o pagamento antecipado do aluguel pela temporada.

CAPÍTULO III — DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 55 — Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso (VETADO).

Art. 56 — (VETADO).

Parágrafo único — (VETADO).

Art. 57 — Observadas as condições e os limites fixados pelo Banco Nacional da Habitação, as Caixas Econômicas e demais entidades do Sistema Financeiro de Habitação poderão, até 31 de dezembro de 1983, destinar até quarenta por cento de suas aplicações, no setor habitacional, a empréstimos a inquilinos para aquisição do prédio em que residam, qualquer que seja a data da concessão do "habite-se".

Art. 58 — Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 59 — Ficam revogadas as disposições contrárias, especialmente:

I — o Decreto-lei n.º 7.959, de 17 de setembro de 1945;

II — o art. 9.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951;

III — a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964;

IV — os arts. 17 e 28 da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965;

V — o Decreto-lei n.º 4, de 7 de fevereiro de 1966;

VI — o Decreto-lei n.º 6, de 14 de abril de 1966;

VII — o Decreto-lei n.º 322, de 7 de abril de 1967;

VIII — a Lei n.º 5.334, de 12 de outubro de 1967;

IX — a Lei n.º 5.441, de 24 de maio de 1968;

X — o Decreto-lei n.º 890, de 26 de setembro de 1969;

XI — os arts. 8.º e 16 de Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973;

XII — os arts. 3.º, 5.º e 6.º da Lei n.º 6.071, de 3 de julho de 1974;

XIII — a Lei n.º 6.146, de 29 de novembro de 1974;

XIV — o Decreto-lei n.º 1.534, de 13 de abril de 1977.

LEI Nº 6.698, DE 15 DE OUTUBRO DE 1979

Dispõe sobre o reajuste do aluguel nas locações residenciais, e dá outras providências.

O Presidente da República Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º O artigo da Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

«Art. 49 No silêncio do contrato, o aluguel será reajustável anualmente.

§ 1.º Na locação contratada por tempo determinado, sem cláusula de reajuste, o locador só poderá exigí-lo ao término do prazo contratual e a cada ano subsequente.

§ 2.º O aluguel será reajustado proporcionalmente à variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, desde o dia do reajuste anterior ou, na falta deste, desde o início do contrato.

§ 3.º É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo aluguel.

§ 4.º Não tendo havido acordo, nos termos do parágrafo antecedente, o locador, após cinco anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, aplicando-se o disposto nos §§ 2.º e 3.º do art. 53.

§ 5.º A revisão judicial poderá ser requerida de cinco em cinco anos, contados do acordo, ou, na falta deste, do início do contrato.»

Art. 2.º Ressalvadas as disposições do contrato, o primeiro reajuste do aluguel residencial, após a publicação desta Lei, só será exigível:

I — a partir de 1.º de novembro de 1979, se o aluguel em vigor foi fixado antes de 1.º de agosto de 1978;

II — a partir de 1.º de dezembro de 1979, se fixado entre 1.º de agosto e 30 de setembro de 1978, inclusive;

III — a partir de 1.º de janeiro de 1980, se fixado entre 1.º de outubro e 30 de novembro de 1978, inclusive;

IV — a partir de 1.º de fevereiro de 1980, se fixado após 30 de novembro de 1978.

Art. 3º Os artigos 24 e 25 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, passam a vigorar com o acréscimo dos parágrafos a seguir indicados:

«Art. 24

§ 6º Caducará o direito de preferência não o exercendo o locatário nos trinta dias subseqüentes àquele em que for notificado.»

«Art. 25

§ 1º Ressalvada a prioridade do condômino (Código Civil, art. 1.139), o locatário só poderá exercer o direito assegurado neste artigo se, pelo menos trinta dias antes da venda, promessa de venda ou cessão de direitos, estiver inscrito no registro imobiliário, na forma a ser estabelecida em regulamento, o contrato de locação.

§ 2º O locatário, preterido na sua preferência, poderá reclamar do alienante perdas e danos.»

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, em 15 de outubro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO FIGUEIREDO

Petrônio Portella

Karlos Rischbieter

Delfim Neto

LEI Nº 7.355, DE 30 DE AGOSTO DE 1985

Altera o artigo 7º da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979 — Lei do Inquilinato.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º O artigo 7º da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

«Art. 7º O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou o fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário ou do fiduciário».

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 30 de agosto de 1985; 164º da Independência e 97º da República.

JOSÉ SARNEY

Fernando Lyra

LEI Nº 7.538, DE 24 DE SETEMBRO DE 1986

Suspende a execução de sentença em ações de despejo, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Nas ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais e não residenciais, regidas pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de

1979, nenhuma sentença será executada, a partir da data da vigência desta lei e até o dia 1º de março de 1987, ressalvado o disposto no artigo 4º desta lei.

Parágrafo único. Se, na data da vigência desta lei já houver decorrido o prazo fixado pelo juiz para a desocupação, e a retomada ainda não se tiver efetivado, suspender-se-á a sua execução até o dia 1º de março de 1987.

Art. 2º O prazo fixado pelo juiz para a desocupação do prédio, nas ações de que trata o artigo anterior não correrá entre a data da vigência desta lei e o dia 1º de março de 1987.

Parágrafo único. O prazo suspenso recomeçará a correr no dia 2 (dois) de março de 1987, por tempo igual ao que faltava para a sua complementação.

Art. 3º Ficam suspensos, a partir da data da vigência desta lei, e até o dia 1º de março de 1987, os processos de revisão judicial do aluguel (§§ 4º e 5º do artigo 49 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979 modificada pela Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979).

§ 1º Nas ações de revisão do aluguel, ajuizadas na vigência desta lei, suspender-se-á o processo imediatamente após a citação do réu.

§ 2º Findo o prazo da suspensão, o escrivão fará os autos conclusos ao juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 4º Não se aplicam as disposições desta lei:

I — às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do artigo 54 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

II — às locações de prédios urbanos residenciais e não residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

- a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos;
- b) a infração pelo locatário de qualquer outra obrigação legal ou contratual;
- c) a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;
- d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou podendo ser, ele se recuse em consenti-las;
- e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário de um único imóvel residencial (vetado) e que esteja residindo em prédio alheio ou dele se utilizando, de retomar o prédio locado para uso próprio.

Art. 5º As disposições desta lei aplicar-se-ão desde logo aos processos pendentes, ressalvados aqueles cujas ações de despejo para a retomada de prédios urbanos residenciais tenham sido propostas antes de 28 de fevereiro de 1986, com fundamento no inciso III ou no inciso X do artigo 52 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 24 de setembro de 1986; 165º da Independência e 98º da República.

JOSE SARNEY
Paulo Brossard

LEI Nº 7.612, DE 9 DE JULHO DE 1987

Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Ficam suspensos por noventa dias, contados da vigência desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979.

§ 1º Nenhuma sentença de despejo será executada, mesmo que proferida anteriormente à vigência desta lei.

§ 2º Se, na data desta lei, já houver decorrido o prazo assinalado pelo Juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3º Findo o prazo a que alude este artigo, o escrivão fará os autos conclusos ao Juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2º Os processos a que se refere o art. 1º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3º Durante a suspensão, é defeso praticar qualquer ato processual, podendo o Juiz, no entanto:

I — determinar a realização de atos urgentes, a fim de evitar dano irreparável; ou

II — mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que, assinado por estas e homologado pelo Juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.

Art. 4º Não se aplicam as disposições desta lei:

I — às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do art. 54 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

II — às locações de prédios urbanos residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos;

b) a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual;

c) a rescisão de contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse a admiti-las;

e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, de retomar o prédio para uso, desde que seja ele o único de sua propriedade.

III — às locações urbanas residenciais cujo inquilino seja proprietário de outro imóvel semelhante, alugado a terceiro.

Art. 5º As disposições desta lei aplicar-se-ão desde logo aos processos em curso.

Art. 6º (Vetado).

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 9 de julho de 1987; 166º da Independência e 99º da República.

JOSE SARNEY
Paulo Brossard

LEI Nº 8.157, de 03 de janeiro de 1991.

Modifica a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, que regula a locação predial urbana, e da outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - (VETADO)

Art. 2º - Nas locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, e nas demais locações não residenciais, far-se-á o reajuste do aluguel pelo índice livremente pactuado pelas partes, dentre os editados pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE ou por órgão oficial, exceto os de variação da taxa cambial e do salário mínimo.

Art. 3º - Na ação de revisão de aluguel residencial, o locador ou o locatário poderá pedir que o juiz, ao despachar a petição inicial e sem audiência do requerido, lhe arbitre, desde logo, à vista dos documentos indispensáveis à comprovação do valor locativo no mercado da situação do imóvel, o aluguel provisório.

§ 1º - O aluguel provisório, que não excederá oitenta por cento do valor indicado na petição inicial, vigorará até que proferida a sentença.

§ 2º - Quando houver fundado receio de lesão grave ou de difícil reparação, à vista das alegações e propostas oferecidas na resposta do requerido, o juiz poderá rever o valor do aluguel provisório.

§ 3º - Nas sentenças proferidas na ação de que trata este artigo, a apelação será recebida apenas no efeito devolutivo.

Art. 4º. Nas locações residenciais, o primeiro reajuste de aluguéis, após a data da publicação desta Lei, será feito considerando-se:

I - até fevereiro de 1990, os índices pactuados;

II - no mês de março de 1990, o índice de quarenta e um inteiros e vinte e oito centésimos por cento; e

III - no período de abril a setembro, as metas para os percentuais de variação média dos preços fixados, nos atos expedidos com base no art. 2º, inciso III, da Lei nº 8.030, de 12 de abril de 1990.

Art. 5º - (VETADO)

Art. 6º - As relações jurídicas decorrentes da Medida Provisória nº 227, de 20 de setembro de 1990 e da Medida Provisória nº 250, de 19 de outubro de 1990, serão disciplinadas pelo Congresso Nacional, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Revogam-se os arts. 6º e 7º da Lei nº 7.801, de 11 de julho de 1989, o art. 7º da Lei nº 8.030, de 12 de abril de 1990 e demais disposições em contrário.

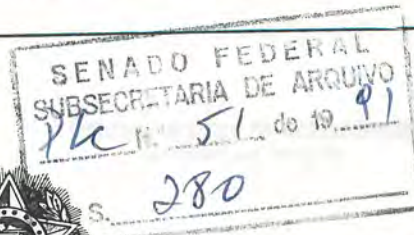
Brasília, em 03 de janeiro de 1991;
170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR
Jarbas Passarinho
Zélia M. Cardoso de Mello

A Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania

Publicado no DCN (Seção II), de 30.06.91

EXEMPLAR ÚNICO



CONGRESSO NACIONAL

VETO PRESIDENCIAL (PARCIAL)

(Mensagem nº 112/91-CN — nº de origem, na Presidência da República, 565/91)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 52/91
(nº 912/91-B, na Casa de origem), que
dispõe sobre as locações dos imóveis
urbanos e os procedimentos a elas per
tinentes

(Tramitação na Câmara dos Deputados e no Senado Federal)

MENSAGEM Nº 112, DE 1991-CN
(Nº 565/91, NA ORIGEM)

Excelentíssimo Senhor Presidente do Senado Federal:

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que, nos termos do parágrafo 1º do artigo 66 da Constituição Federal, resolvi vetar parcialmente o Projeto de Lei nº 912, de 1991 (nº 52/91 no Senado Federal), que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

Os dispositivos ora vetados porque contrários ao interesse público são os seguintes:

Art. 87

"Art. 87. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo único. O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o donatário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie."

Razões do veto

É evidente que a sanção deste artigo abriria uma porta ampla para a ruptura da pretendida isonomia tributária, pois, na forma como foi redigido, uma pessoa que se dedicasse à compra e venda de imóveis estaria isenta de tributação pelo Imposto de Renda, enquanto uma pessoa física do ramo contribuiria para os cofres da União.

De resto, detentores de outros ganhos de capital tenderiam a requerer tratamento isonômico, comprometendo o processo de redução de incentivos fiscais e de saneamento das contas públicas.

Por isso, impõe-se o veto.

Art. 88

"Art. 88. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel sejam deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo."

Razões do veto

Importante simplificação do Imposto de Renda da Pessoa Física foi a eliminação dos abatimentos, que reduziu em tornar mais prática e menos custosa a aplicação do imposto. A reintrodução do abatimento dos aluguéis constituiria, portanto, ostensivo retrocesso, além de se patentear inoportuna, dado o delicado momento por que passam as finanças públicas, a ponto de levar o Governo Federal a rever diversos incentivos tributários anteriormente concedidos.

Estas, Senhor Presidente, as razões que me levaram a vetar em parte o projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Brasília, em 18 de outubro de 1991.

F. Collor
FERREIRO COLLOR

*** PROJETO A QUE SE REFERE O VETO:**

PL Nº 912/91, na Câmara dos Deputados
PLC Nº 52/91, no Senado Federal

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da Locação em Geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

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. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se estiver havido quitação escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade tiver consolidado em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do usufruto ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o

promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

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 concubina, 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.

Seção II Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolve-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Seção III Do Aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, espinhas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbabções de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 12 Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 22 O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 23 No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 12 deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 12 O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 22 Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 32 Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refere.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

Seção V Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 28. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preferido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e pertencem ao exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII Das Garantias Locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantias:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

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

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 12 A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 22 A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 32 A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII
Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada;

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 92, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 45.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se resgatado o imóvel.

Seção IX
Das Nullidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proibam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I
Da Locação Residencial

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

I - nos casos do art. 92;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver 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 na 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 inscrição na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

Seção II
Da Locação para Temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Seção III
Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

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 modificação 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 a 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. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem como de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 92;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e limitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center:

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagem nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 19, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

Capítulo II DAS AÇÕES DE DESPEJO

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. 92, 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. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 92, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

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, o 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 juiz, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontestados;

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. 92 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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 92 ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto nos casos 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.

§ 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. 92, 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.

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

§ 20 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. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 19 Os móveis e utensílios serão entregues à guarda do depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 20 O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá iniciar-se na posse do imóvel.

Capítulo III DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devido;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvinido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não pendam controvérsias.

Capítulo IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumariíssimo, 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 revisado 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.

§ 12 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.

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

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 12 Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro índice para reajustamento do aluguel.

§ 22 A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

Capítulo V DA AÇÃO RENOVATÓRIA

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).

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

§ 22 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.

§ 32 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.

§ 45 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.

§ 50. 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. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

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.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo Único - Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta Lei.

Art. 79. No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

*Art. 167.

II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.

*Art. 169.

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

Art. 82. O art. 39 da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

*Art. 39 -

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido o seguinte § 42:

*Art. 24 -

§ 42. Nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condomínio-locação a ela não compareça.

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta Lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira.

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta Lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta Lei.

Art. 86. O art. 80 da Lei nº 4.390, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 80. O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa

própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:

Art. 87. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o do-natário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie.

Art. 88. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel sejam deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo.

Art. 89. Esta Lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

- I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
- II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e
- VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

* Em destaque as partes vetadas.

DISPOSITIVOS VETADOS

Art. 87. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o do-natário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie.

Art. 88. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel sejam deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo.

PARER DOS RELATORES DESIGNADOS PELA MESA EM SUBSTITUIÇÃO ÀS COMISSÕES DE: CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO; DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE VIAGEM, TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR (AUDIÊNCIA); DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS (AUDIÊNCIA).

I - RELATÓRIO

O Senhor Presidente da República, nos termos Art. 64 parágrafo 1º da Constituição Federal submeteu à apreciação do Congresso Nacional o Projeto de Lei que tomou o número 912/91, e que "Dispõe sobre a locação de imóvel urbano", acompanhado de Exposição de Motivos nº 42/91, dos Ministros da Justiça, da Economia, Fazenda e Planejamento, e da Ação Social.

A referida Exposição de Motivos analisa minuciosamente a atual situação da locação predial urbana no Brasil.

Foram apresentadas 207 Emendas ao Projeto.

Os relatores das Comissões de Economia, Indústria e Comércio; de Constituição, Justiça e Redação; de Desenvolvimento Urbano, Interior e Índio; e de Defesa do Consumidor, do Meio Ambiente e Minorias examinaram, em conjunto, atentamente as referidas Emendas apresentadas pelos senhores Deputados, bem como o Substitutivo anteriormente apresentado pelo Relator da Comissão de Economia, Indústria e Comércio, e resolveram, de comum acordo, elaborar um novo Substitutivo ao Projeto de Lei.

II - VOTO DOS RELATORES

O projeto sob exame pareceu-nos bem elaborado, necessitando apenas, de algumas modificações.

O aludido projeto de lei propiciará o aumento da oferta de imóveis para locação, favorecendo locadores e locatários residenciais.

O aumento da oferta virá a ocorrer, porque se reduzirão os riscos e as incertezas derivadas da legislação atual, ocasionando a queda, ou a estabilização dos preços dos aluguéis residenciais;

Acreditamos que, se convertido em lei, ao longo do tempo, ensejará bons resultados, mormente para o locatário, que hoje depende de uma aparente proteção, mas que a cada dia que passa mais difícil fica a sua situação, já que não havendo novas construções destinadas à locação, os atuais locatários não terão para onde mudar-se, e os candidatos à locação não encontram imóveis disponíveis, principalmente aqueles que estão constituindo família, e os que estão se separando.

Somos adeptos da livre economia de mercado, e estamos convencidos de que a exagerada ingerência governamental no mercado locatício gerou as dificuldades em que se encontra, hoje em dia, a questão da moradia mediante aluguel. Não há mais interesse para construção destinada a locação, daí um dos motivos do enorme déficit habitacional.

XII- CONCLUSÃO DO VOTOS DOS RELATORES

Os Relatores aprovam o presente Projeto de Lei nº 912/91, quanto ao seus aspectos constitucionais, e de mérito, nos termos do Substitutivo apresentado em anexo consubstanciado na aprovação das emendas nºs. 18, 27, 185, 90, 09, 188, 46, 25, 183, 17, 16, 146, 05, 91, 13, 202, 111, 145, 137, 86, 179, 68, 21, 26, 19, 24, 28, 93, 12, 160, 103, 15, 08 e 104; no acolhimento parcial das emendas nºs. 07, 10, 14, 125, 175, 165, 92, 130, 142, 95, 126, 143, 01, 101, 174, 29, 51, 144, 163, 94, 41, 123, 121 e 53, e na rejeição das demais.

IV- DOS PROJETOS APENSADOS

Foram apensados ao Projeto de Lei nº 912/91 os projetos de autoria do nobre Deputado NILSON GIBSON - Projeto de Lei nº 372, de 1º de março de 1991, e do nobre Deputado GERALDO ALCHEMIN FILHO - Projeto nº 4.742, de 13 de março de 1990.

Embora reconhecendo o interesse dos mencionados Deputados, opinamos pela rejeição de ambos os projetos.

Aquele de nº 372/91, de autoria do Deputado NILSON GIBSON, porque dito projeto serviu de base aos estudos dos membros da Comissão Interministerial para elaboração do anteprojeto que deu origem ao Projeto de Lei nº 912/91, ora em discussão.

Como disse o Deputado NILSON GIBSON, na justificativa do mencionado Projeto 372/91, dito anteprojeto foi elaborado pelos juristas Silvio Capanema de Souza, Geraldo Baires Simões e Pedro Antônio Barbosa Cantizano, tendo o segundo deles participado da Comissão Interministerial que elaborou o Projeto ora em discussão.

Já o objetivo colimado pelo Projeto de nº 4.742 de autoria do Deputado GERALDO ALCHEMIN FILHO, está atendido no Projeto de Lei nº 912/91, já que nele está assegurado o direito às sociedades civis com fins lucrativos à renovação do contrato de locação, conforme constante no § 4º do art. 51 do Projeto.

Sala das Comissões, em _____ de junho de 1991.

da Comissão de Economia, Indústria e Comércio
Dep. GILSON MACHADO
Relator

da Comissão de Constituição, Justiça e Redação
Dep. RENATO VIAMNA
Relator

da Comissão de Desenvolvimento Urbano, Interior e Índio
Dep. GUSTAVO GRASSE
Relator

da Comissão de Defesa do Consumidor, do Meio Ambiente e Minorias
Dep. AÉCIO NEVES
Relator

SUBSTITUTIVO DOS RELATORES AO PROJETO DE LEI 912/91

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da Locação em Geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo Único. Continuam reguladas pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo Único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo Único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado; o locatário poderá devolvê-lo pagando a multa pactuada, 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. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a emissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se havia quitação escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade se consolidou em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único - A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, prescrevendo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com emissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão subrogados 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 subrogação 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, da ocorrência de uma das hipóteses do art. 13, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Seção II Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, cientificado o sublocatário da ação proposta, se não declarar logo que adiantou os aluguéis ao sublocador, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamentos adiantados, salvo prova inequívoca em contrário.

Seção III Do Aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a estipulação em moeda estrangeira e a vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito as partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nela estabelecidos.

Seção IV Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

f) taxa das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel, locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar, por sua conta e risco, a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo, a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se referiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias poderá rescindir o contrato.

Seção V Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior resistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto de alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado, pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda

que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII Das Garantias Locatícias

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.

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

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder ao equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

- I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;
- II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;
- III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

- I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;
- II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 64.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se reassulado o imóvel.

Seção IX Das Nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbem a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Capítulo II Das Disposições Especiais

Seção I Da Locação Residencial

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. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido a locação prorrogar-se-á 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 se relacione com o seu emprego;
- III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheira, 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 à 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 na 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 inscrição na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

Seção II Da Locação para Temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso da locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber, de uma só vez e antecipadamente, os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo Único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Seção III Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a este passe a pertencer o fundo de comércio, o direito à renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica subrogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito à renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

§ 6º Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

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 importarão na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumentará 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 inquilino, 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 a 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. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem assim de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e lícito na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil;

III - na hipótese do art. 47 inciso III.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de "Shopping Center", prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em Shopping Center:

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem em modificar o projeto ou o memorial descritivo, da data do habite-se, e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 56. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 57. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e assessorio da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

Capítulo II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 58. 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 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 - na morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - quando o sublocatário, extinta a locação, celebrada com o locatário, permanecer no imóvel.

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

Art. 59. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 60. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo de contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 61. 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 se 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, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

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

VI - em 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. 62. 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 houver 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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público 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 nos casos 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.

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

Art. 63. 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, e 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. 64. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda do depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitam o imóvel.

Art. 65. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, e desde que constatado o fato por autoridade policial competente, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel, devendo comunicar o fato ao juiz, por escrito e com anexação do documento emitido pela autoridade policial, no prazo máximo de 10 dias.

Capítulo III DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 66. Na ação objetivando o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação será observado:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código do Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado para, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que se vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) o depósito não ter sido efetuado no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) o depósito não ter sido integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória cu da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo Único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não pendam controvérsias.

Capítulo IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 67. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumariíssimo, 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 contra-proposta 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, ou 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. 68. O aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 69. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

Capítulo V
DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 70. 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, precedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 71. 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 inflacionada 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 contra-proposta, as condições de locação que reputar 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 posteriorizado 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 de 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. 72. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 73. Na hipótese do inciso III do art. 71, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 74. Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

Art. 75. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 76. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedidos os seguintes prazos de desocupação:

I - se a locação perdura por prazo inferior a dois anos: doze meses;

II - se a locação perdura por prazo igual ou superior a dois anos: nove meses;

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta Lei.

Art. 77. No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 78. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 79. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

"Art. 169.

....

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 80. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 81. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

"§ 4º Nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador não compareça à reunião assemblear."

Art. 82. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta Lei.

Art. 83. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto à preço, periodicidade e inadimplência de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com "habite-se" concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 84. No prazo improrrogável de sessenta dias, fica o Poder Executivo autorizado a criar, no âmbito do Ministério da Ação Social - MAS, o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU,

órgão colegiado de natureza normativa, que terá por finalidade formular a política nacional de desenvolvimento urbano, como elemento integrante dos planos nacional e regional de desenvolvimento econômico e social, nela compreendida as políticas nacionais de habitação, saneamento básico, transportes urbanos e dos demais equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo Único - A composição do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano será efetuada com maioria de representação privada.

Art. 85. O Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano será presidido pelo Ministro de Estado da Ação Social.

Art. 86. O Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano terá um Secretário-Executivo, que será substituído, em suas faltas e impedimentos, por um Secretário-Executivo Adjunto, nomeados pelo Presidente da República.

Art. 87. As atribuições, composição, estrutura e funcionamento do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano e sua Secretaria Executiva, serão estabelecidos em Decreto pelo Poder Executivo.

Art. 88. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º. O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e aquisição de casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:"

Art. 89. O Governo Federal poderá isentar do pagamento do imposto de renda sobre o lucro imobiliário o ganho obtido pela alienação de imóvel residencial que tenha sido efetivamente alugado pelo prazo mínimo de três anos a contar da data da publicação desta lei.

Art. 90. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o doador, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie.

Art. 91. O Governo Federal poderá estabelecer que os ganhos auferidos por pessoa física na venda de áreas não edificadas e imóveis para fins de demolição, realizada a pessoa jurídica que tenha como atividade preponderante loteamento, incorporação ou construção de imóveis residenciais, e venha exercendo regularmente essas atividades, estarão isentos do imposto sobre a renda.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica às vendas realizadas à pessoa jurídica com a qual a pessoa física esteja vinculada, nos termos da legislação vigente.

§ 2º A pessoa jurídica que tenha adquirido o imóvel de pessoa física beneficiada por este artigo terá o prazo máximo de três anos para legalizar e dar início à execução de seus projetos.

§ 3º Excedido o prazo supra referido o comprador ficará com a obrigação de recolher o imposto, corrigido, correspondente ao valor da isenção concedida ao vendedor.

Art. 92. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel serão deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo.

Art. 93. Esta Lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 94. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

- I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934; //
- II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987;
- VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Brasília,

PROJETO DE LEI Nº 912/91
ANEXO AO PARECER DOS RELATORES

A- Emendas aprovadas:

- nº 18 - Dep. NILSON GIBSON
- nº 27 - Dep. RICARDO IZAR
- nº 185 - Dep. ROBERTO FREIRE
- nº 90 - Dep. ANTONIO BRITO
- nº 09 - Dep. TERFEZA JUCA
- nº 148 - Dep. CARRION JUNIOR
- nº 46 - Dep. NILMÁRIO DE MIRANDA
- nº 25 - Dep. ADROALDO STRECK
- nº 183 - Dep. ROBERTO FREIRE
- nº 17 - Dep. NILSON GIBSON
- nº 16 - Dep. NILSON GIBSON
- nº 146 - Dep. JOSÉ SERRA
- nº 05 - Dep. JURANDIR PAIXÃO
- nº 91 - Dep. ANTONIO BRITO
- nº 13 - Dep. NILSON GIBSON
- nº 202 - Dep. SÉRGIO BRITO
- nº 111 - Dep. VLADIMIR PALMEIRA
- nº 145 - Dep. JOSÉ SERRA
- nº 137 - Dep. CARLOS LUPI
- nº 86 - Dep. NILMÁRIO DE MIRANDA
- nº 179 - Dep. ROBERTO FREIRE
- nº 88 - Dep. SIGMARINGA SEIXAS
- nº 21 - Dep. ADROALDO STRECK
- nº 26 - Dep. RICARDO IZAR
- nº 19 - Dep. NILSON GIBSON
- nº 24 - Dep. ADROALDO STRECK
- nº 28 - Dep. RICARDO IZAR
- nº 93 - Dep. ANTONIO BRITO
- nº 12 - Dep. NILSON GIBSON

- nº 160 - Dep. CARRION JUNIOR
- nº 161 - Dep. CARLOS KAYATH
- nº 15 - Dep. NILSON GIBSON
- nº 08 - Dep. TERFEZA JUCA
- nº 104 - Dep. CARLOS KAYATH

B- Emendas acolhidas parcialmente:

- nº 07 - Dep. RUBENS MEDINA
- nº 11 - Dep. TERFEZA JUCA
- nº 14 - Dep. NILSON GIBSON
- nº 125 - Dep. RICARDO IZAR
- nº 175 - Dep. ROBERTO FREIRE
- nº 165 - Dep. ALDO REBELO
- nº 92 - Dep. ANTONIO BRITO
- nº 130 - Dep. CARLOS LUPI
- nº 142 - Dep. JOSÉ SERRA
- nº 95 - Dep. ANTONIO BRITO
- nº 126 - Dep. RICARDO IZAR
- nº 143 - Dep. JOSÉ SERRA
- nº 01 - Dep. CARLOS LUPI
- nº 101 - Dep. MARCELINO ROMANO MACHADO
- nº 174 - Dep. ROBERTO FREIRE
- nº 29 - Dep. RICARDO IZAR
- nº 51 - Dep. NILMÁRIO DE MIRANDA
- nº 144 - Dep. JOSÉ SERRA
- nº 163 - Dep. JURANDIR PAIXÃO
- nº 94 - Dep. ANTONIO BRITO
- nº 41 - Dep. FRANCISCO DORNELLES
- nº 123 - Dep. RICARDO IZAR
- nº 121 - Dep. RICARDO IZAR
- nº 53 - Dep. JOSÉ FORTUNATI

REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI Nº 912-B, DE 1991

Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO
Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS
Seção I
Da Locação em Geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam reguladas pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedades da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênha conjugal se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênha conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado; o locatário poderá devolvê-lo pagando a multa pactuada, 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. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se havia aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade se consolidou em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão subrogados 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 subrogação 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 do art. 13, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Seção II
Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Seção III
Do Aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a estipulação em moeda estrangeira e a vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito as partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV
Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediação, nesta compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou a acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridos em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbulações de terceiros;

V - realizar, por sua conta e risco, a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo, a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias poderá rescindir o contrato.

Seção V

Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado, pelo menos trinta dias antes da alienação, junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI

Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII

Das Garantias Locatícias

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.

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

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; e em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder ao equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII

Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 64.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Seção IX

Das Nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Capítulo II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I

Da Locação Residencial

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. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido a locação prorrogar-se-á 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 se relacione 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 à 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 na 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.

Seção II

Da Locação para Temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso da locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontrem.

Art. 49. O locador poderá receber, de uma só vez e antecipadamente, os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Seção III

Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste Artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito à renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito à renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

§ 6º Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

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 importarão na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumentará 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 inquilino, 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 a 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. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem assim de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de "Shopping Center", prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em "Shopping Center":

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem em modificar o projeto ou o memorial descritivo, da data do habite-se, e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 56. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II Dos Procedimentos

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

Art. 57. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acatamento da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II Das Ações de Despejo

Art. 58. 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 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;

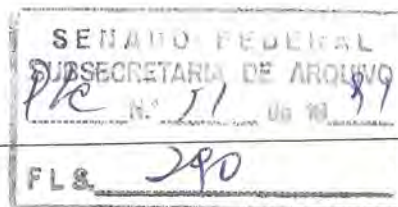
IV - na morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - quando o sublocatário, extinta a locação, celebrada com o locatário, permanecer no imóvel.

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

Art. 59. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 60. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.



Art. 61. 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 se 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, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

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

VI - em 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. 62. 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 houver 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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público 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 nos casos 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.

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

Art. 63. 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, e 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 inicialmente 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. 64. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda do depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigesimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 65. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitar-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 56. Na ação objetivando o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação será observado:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código do Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado para, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que se vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;

b) ter sido justa a recusa;

c) o depósito não ter sido efetuado no prazo ou no lugar do pagamento;

d) o depósito não ter sido integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo Único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não pendam controvérsias.

CAPÍTULO IV Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 67. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumariíssimo, 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 contra-proposta 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, ou 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. 68. O aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 69. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V Da ação Renovatória

Art. 70. 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, comp 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. 71. 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, poderão pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente de 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. 72. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 73. Na hipótese do inciso III do art. 71, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 74. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 75. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 76. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedidos os seguintes prazos de desocupação:

I - se a locação perdura por prazo inferior a dois anos: doze meses;

II - se a locação perdura por prazo igual ou superior a dois anos: nove meses.

Parágrafo Único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 77. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 78. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 79. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

Art. 169.

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 80. O art. 3º, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 81. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

"§ 4º Nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador não compareça à reunião assemblear."

Art. 82. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 83. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto à preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 84. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O Sistema Financeiro da Habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:"

Art. 85. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o donatário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie.

Art. 86. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel serão deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo.

Art. 87. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 88. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

- I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
- II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987;
- VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Sala das Sessões, 27 de junho de 1991.

TRANSCRIÇÃO

17 05 1991 (CD) MESA DIRETORA
DESPACHO A CCJR E CEIC.

15 05 1991 (CD) MESA DIRETORA
15 05 91.

PRIMEIRA SESSÃO: 21 05
SEGUNDA SESSÃO: 22 05 91.
TERCEIRA SESSÃO: 23 05 91.
QUARTA SESSÃO: 28 05 91.
QUINTA SESSÃO: 29 05 91.
PRAZO NA CAMARA: 29 06 91.
DCM 21 05 91 PAG 6808 COL 01.

21 05 1991 (CD) PLENARIO (PLEN)
APRESENTAÇÃO DE 207 EMENDAS, ASSIM DISTRIBUIDAS:
DEP ADRIALDO STRECK: EMENDAS 020 A 025;
DEP ALDO REBELO: EMENDAS 165 A 169;
DEP ANTONIO BRITTO: EMENDAS 090 A 096;
DEP CARLOS KAYATH: EMENDAS 103 E 104;
DEP CARLOS LUIZ: EMENDAS 001 E 128 A 141;
DEP CARRION JUNIOR: EMENDAS 147 A 162;
DEP DELIO BRAZ: EMENDAS 033 E 034;
DEP EDUARDO SIQUEIRA CAMPOS: 203 E 204;
DEP ERNESTO GRADELLA: EMENDAS 114 A 120;
DEP EVERALDO DE OLIVEIRA: EMENDA 127;
DEP FRANCISCO DORNELLES: EMENDA 041;
DEP GENESIO BERNARDINO: EMENDAS 189 A 198;
DEP JOSE FORTUNATI: EMENDAS 053 E 087;
DEP JOSE SANTANA DE VASCONCELOS: EMENDA 011;
DEP JOSE SERRA: EMENDAS 142 A 146;
DEP JURANDYR PAIXÃO: EMENDAS 002 A 006 E 163 E 164;
DEP KOYU IMAI: EMENDAS 097 E 098;
DEP MARCELINO ROMANO MACHADO: EMENDAS 101 E 102;
DEP MARIA VALADÃO: EMENDA 035;
DEP NILMARIO MIRANDA: EMENDAS 042 A 086;
DEP NILSON GIBSON: 012 A 019;
DEP OSVALDO MELO: EMENDAS 030 A 032;
DEP PAUDERNEY AVELINO: EMENDA 205;
DEP RICARDO IZAR: EMENDAS 026 A 029 E 121 A 126;
DEP ROBERTO FREIRE: EMENDAS 170 A 187;
DEP RUBEN MEDINA: EMENDA 007;
DEP SAMIR TANNUS: EMENDA 188;
DEP SERGIO BRITO: EMENDA 202;
DEP SIGMARINGA SEIXAS: EMENDAS 088 E 089;
DEP TERESA JUCA: EMENDAS 008 A 010;
DEP TUGA ANGERAMI: EMENDAS 099 E 100;
DEP VIVALDO BARBOSA: EMENDAS 199 A 201 E 206 E 207;
DEP VLADIMIR PALMEIRA: EMENDAS 105 A 113;
DEP WALTER MORY: EMENDAS 036 A 040.

25 05 1991 (CD) MESA DIRETORA
DEFERIDO OFICIO 86/91, DA COCHAM, SOLICITANDO AUDIENCIA PARA ESTE PROJETO.
DCM 30 05 91 PAG 8125 COL 02.

29 05 1991 (CD) MESA DIRETORA
REQUERIMENTO DO DEP CARLOS SANTANA, PRESIDENTE DA CVTDUI, SOLICITANDO AUDIENCIA PARA ESTE PROJETO.
DCM 30 05 91 PAG 8126 COL 02.

29 05 1991 (CD) MESA DIRETORA
DEFERIDO REQUERIMENTO DO DEP RENATO VIANNA, SOLICITANDO A ABERTURA DO PL. 4/42/98, A ESTE.
DCM 30 05 91 PAG 8129 COL 01.

17 06 1991 (CD) PLENARIO (PLEN)
LEITURA E PUBLICAÇÃO DA MATERIA.
DCM 18 06 91 PAG 8671 COL 01.

03 06 1991 (CD) COM. ECONOMIA IND. E COMERCIO (CEIC)
RELATOR DEP GILSON MACHADO.
DCM 12 06 91 PAG 9391 COL 02.

04 06 1991 (CD) COM VIAC TRANS DES URB INTERIOR (CVIDUI)
RELATOR DEP GUSTAVO KRAUSE.
DCM 12 06 91 PAG 9391 COL 02.

05 06 1991 (CD) MESA DIRETORA
DEFERIDO REQUERIMENTO DO DEP NILMARIO MIRANDA, SOLICITANDO A RETIRADA DA EMENDA 74 DE SUA AUTORIA.
DCM 07 06 91 PAG 8924 COL 02.

06 06 1991 (CD) MESA DIRETORA
RELATOR DEP RENATO VIANNA.

13 06 1991 (CD) COM DEF DOS MEIO AMB MINORIAS (COCHAM)
RELATOR DEP AELIO NEVES.
DCM 13 06 91 PAG 9745 COL 02.

06 06 1991 (CD) PLENARIO (PLEN)
DISCUSSÃO EM TURNO UNICO.
RELACIONAL DOS DEP RENATO VIANNA, RELATOR DA CCJR, DEP AELIO NEVES, RELATOR DA COCHAM, DEP GUSTAVO KRAUSE, RELATOR DA CVIDUI E DEP GILSON MACHADO, RELATOR DA CEIC, QUE CONCLUIR PELA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO SUBSTITUTIVO CONJUNTO QUE APRESENTAM.
O CONSELHO DO PROJETO PELOS DEP CARLOS LUIZ, JOSE FORTUNATI, RILSON CAR E NILMARIO MIRANDA.
ENCERRADA A DISCUSSÃO.
RETIRADO DA Pauta PARA PUBLICAÇÃO DO SUBSTITUTIVO.

27 06 1991

(CD) PLENARIO (PLEN)

VOTAÇÃO EM TURNO UNICO.

APROVAÇÃO DA EMENDA QUE RENUMERA O PARAGRAFO SEXTO DO ARTIGO 51 DO SUBSTITUTIVO DOS RELATOES, COM A MESMA REDAÇÃO, COM ARTIGO 55, RENUMERANDO OS DEMAIS ARTIGOS. APROVAÇÃO DO SUBSTITUTIVO CONJUNTO DOS RELATOES DA CCJR, CEIC, CVIDUI E COCHAM, RESSALVADOS OS DESTAQUES. APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DOS REQUERIMENTO DE DESTAQUES: PREJUDICADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 01 DO DEP VIVALDO BARBOSA, PARA A EMENDA 147. REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 02 DA DEP SOCORRO GOMES, PARA A EMENDA 187. REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 03 DA DEP SOCORRO GOMES, PARA A SUPRESSÃO DO PARAGRAFO UNICO DO ARTIGO SETIMO DO SUBSTITUTIVO. REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 04 DA DEP SOCORRO GOMES, PARA A EMENDA 62. REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 05 DA DEP SOCORRO GOMES, PARA A EMENDA 61. APROVAÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 06 DO DEP VIVALDO BARBOSA, PARA A EMENDA 149. APROVAÇÃO DA EMENDA 149. RETIRADO O REQUERIMENTO DE DESTAQUE 07 DO DEP VIVALDO BARBOSA, PARA A EMENDA 134. RETIRADO O REQUERIMENTO DE DESTAQUE 08 DO DEP VIVALDO BARBOSA, PARA A EMENDA 128. REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 09 DO DEP VIVALDO BARBOSA, PARA A EMENDA 140. RETIRADO O REQUERIMENTO DE DESTAQUE 10 DO DEP VIVALDO BARBOSA, PARA A EMENDA 206. REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 11 DO DEP VIVALDO BARBOSA, PARA A EMENDA 139. REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 12 DO DEP VIVALDO BARBOSA, PARA A EMENDA 150. PREJUDICADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 13 DO DEP JOSE

VALADÃO, PARA A SUPRESSÃO DA ALÍNEA 'F' DO ARTIGO 22 DO SUBSTITUTIVO.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 15 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 110.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 16 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 199.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 17 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 151.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 18 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 85.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 19 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 84.

CONTINUA...

27 06 1991

(CD) PLENARIO (PLEN)

CONTINUAÇÃO.

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 20 DA DEP MARIA VALADÃO, PARA A SUPRESSÃO DA EXPRESSÃO 'INCLUSIVE LUCROS CESSANTES', CONSTATANTE DO CAPUT DO ARTIGO 29 DO SUBSTITUTIVO.

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 21 DO DEP JOSE LUIZ MAIA, PARA A SUPRESSÃO DA EXPRESSÃO 'INCLUSIVE LUCROS CESSANTES', CONSTATANTE DO CAPUT DO ARTIGO 29 DO SUBSTITUTIVO.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 22 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 83.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 23 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 152.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 24 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 153.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 25 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 200.

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 26 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 154.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 27 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 82.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 28 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 73.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 29 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 155.

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 30 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 156.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 31 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 77.

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 32 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 78.

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 33 DA DEP MARIA

VALADÃO, PARA A SUPRESSÃO DO ARTIGO 43 DO SUBSTITUTIVO.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 34 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A SUPRESSÃO DA EXPRESSÃO 'SALVO MOTIVO DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO', CONSTATANTE DOS ARTIGOS

43 E 44 DO SUBSTITUTIVO.

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 35 DA DEP MARIA

VALADÃO, PARA A SUPRESSÃO DA EXPRESSÃO 'CRIME DE AÇÃO PÚBLICA', CONSTATANTE DO CAPUT DO ARTIGO 44 DO

SUBSTITUTIVO.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 36 DO DEP ERNESTO

GRADELLA, PARA A SUPRESSÃO DO ARTIGO 46 E SEUS PARAGRAFOS

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 37 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 132.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 38 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 207.

CONTINUA...

27 06 1991

(CD) PLENARIO (PLEN)

CONTINUAÇÃO.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 39 DO DEP VIVALDO

BARBOSA, PARA A EMENDA 157.

RETIRADO O REQUERIMENTO DE DESTAQUE 40 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 87.

REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 41 DO DEP JOSE

GENOINO, PARA A EMENDA 50.

CONTINUA.

VOTAÇÃO DO DESTAQUE PARA A SUPRESSÃO DAS EXPRESSÕES DO
ARTIGO 65 DO SUBSTITUTIVO.-
RETRAIRO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 50 DO DEP JOSE
GENOINO, PARA A EMENDA 42.-
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 59 DO DEP NELSON
JOBIM, PARA A SUPRESSÃO DA EXPRESSÃO "QUE TERA RITO
SUMARISSIMO", CONSTATANTE DO CAPUT DO ARTIGO 67; SUPRESSÃO
DA EXPRESSÃO "DESIGNANDO DESDE LOGO AUDIENCIA EM
CONTINUACAO", CONSTATANTE DO INCISO IV DO ARTIGO 266; E
SUPRESSÃO DO INCISO I DO ARTIGO 276, TODOS DO
SUBSTITUTIVO.-
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 60 DO DEP JOSE
GENOINO, PARA A EMENDA 54.-
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 61 DO DEP JOSE
GENOINO, PARA O PARAGRAFO SEGUNDO DO ARTIGO 67 DO
SUBSTITUTIVO.-
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 62 DO DEP VIVALDO
BARBOSA, PARA A EMENDA 131.-
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 63 DO DEP JOSE
GENOINO, PARA O PARAGRAFO PRIMEIRO DO ARTIGO 68 DO
SUBSTITUTIVO.-
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 64 DO DEP JOSE
GENOINO, PARA O PARAGRAFO QUINTO DO ARTIGO 71 DO
SUBSTITUTIVO.-

27 Oct 1971

ARTIGO 83 DO PROJETO.
REQUERIMENTO DE DESTAQUE 73 DO DEP JOSÉ GENÍO, PARA
VOTAÇÃO EM SEPARADO DO ARTIGO 84 E SEU PARÁGRAFO DO
SUBSTITUTIVO.
REJEIÇÃO DO ARTIGO 84 E SEU PARÁGRAFO DO SUBSTITUTIVO.
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 74 DO DEP JOSÉ
GENÍO, PARA O ARTIGO 85 DO SUBSTITUTIVO.
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 75 DO DEP JOSÉ
GENÍO, PARA O ARTIGO 86 DO SUBSTITUTIVO.
REJEIÇÃO DO ARTIGO 87 DO SUBSTITUTIVO.
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 77 DO DEP JOSÉ
GENÍO, PARA VOTAÇÃO EM SEPARADO DO ARTIGO 89 DO
SUBSTITUTIVO.
REJEIÇÃO DO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 78 DO DEP JOSÉ
GENÍO, PARA VOTAÇÃO EM SEPARADO DO ARTIGO 91 DO
SUBSTITUTIVO.
RETRATADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 79 DA DEP SANDRA
CAVALCANTE, PARA A SUPRESSÃO DO INCISO II DO ARTIGO 94
DO PROJETO.

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 80 DO DEP VIVALDO BARBOSA, PARA A EMENDA 201.

RETIRADO REQUERIMENTO DE DESTAQUE 31 DO DEP VIVALDO VILEIN, PARA SUBSTITUIR A EXPRESSÃO "SHOPPING CENTER" POR "CENTROS COMERCIAIS", CONSTATE DO ARTIGO 54 DO SUBSTITUTIVO.

27 06 1991

PREJUDICADO O PL. 4742/90.
(CD) PLENARIO (PLEN)
DESPACHO A REDAÇÃO FINAL.
DCN1 28 06 91 PAG 11876 COL 02.
ERRATA: DCN1 09 08 91 PAG 13408 COL 03.

27 06 1991

APROVAÇÃO DA REDAÇÃO FINAL OFERECIDA PELO RELATOR, DEP
NÍSON GIBSON

27 July 1991

WILSON GIBSON.
(CD) MESA DIRETORA
DESPACHO AO SENADO FEDERAL. PL. 912-A/91.
RENA. 20. 21. 21. 212. 16212. 21.

29 64 1004

DCN1 28 06 91 PAG 11947 COL 02.
(CD) MESA DIRETORA
OF PS/GSE/184/91, AO SF, COMUNICANDO ERRO NOS AUTOGRAFOS
DESTES PROJETO E SOLICITANDO A RETIFICACAO.
(CD) MESA DIRETORA
REMESSA AO SF, ATRAVES DO OF PS/GSE/181/91.

29 06 1991

TRAMITAÇÃO NO SENADO FEDERAL

PARECER Nº 279, DE 1991

A Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912-B, de 1991, na Casa de origem), que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

Relator: Senador Elcio Alvares

I

Veio a esta Casa revisora e foi distribuído à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania — CCJ, em 29 de junho último, o Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912-B/91

na Casa de origem), que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

2. O projeto de lei original, de iniciativa do Senhor Presidente da República, foi submetido à apreciação do Congresso Nacional pela Mensagem nº 216-A, de 15 de maio de 1991 (fls. 25) com solicitação de urgência, nos termos do § 1º do art. 64 da Constituição, acompanhado da Exposição de Motivos nº 42/91, de 5 de abril de 1991 (fls. 43-46), subscrita pelos Senhores Ministros de Estado da Justiça, da Economia, Fazenda e Planejamento e da Ação Social, na qual, em síntese, consta o seguinte:

a) o projeto foi elaborado por comissão interministerial, que reuniu os segmentos mais representativos da sociedade e buscou ouvir, de forma ampla, locadores, locatários, administradores de imóveis e construtores;

b) percebeu-se que a atual Lei do Inquilinato, ao presumir como economicamente mais fraco o inquilino já instalado — daí sua proteção excessiva — acabou por inviabilizar a locação de imóveis e os investimentos destinados à construção civil, sobretudo na área de habitação.

c) por conseguinte, foram desconsiderados os inquilinos em potencial, que tiveram de enfrentar profunda escassez de imóveis residenciais e um mercado elevando em excesso o valor inicial dos aluguéis, com reflexos perversos nos índices inflacionários;

d) as vigentes legais imitações ao proprietário quanto ao exercício do direito de retomada têm obstado os investimentos no setor, daí resultando cinco milhões de moradias fechadas ou cedidas, a par de seis milhões e meio de moradias em regime de locação;

e) quanto ao mercado de locações residenciais, a Comissão Interministerial buscou, na elaboração do Projeto, compor prudentemente os interesses envolvidos.

e.1) garantindo-se ainda maior estabilidade ao locatário na ocupação do imóvel, para este só poder ser retomado após um prazo mínimo de trinta meses, acrescido de mais seis meses para desocupação, na hipótese de haver acordo judicial ou extrajudicial;

e.2) em contrapartida garantindo-se a possibilidade da não-renovação automática do contrato, ao contrário da legislação vigente;

e.3) nos contratos residenciais celebrados por prazo inferior a trinta meses (dois anos e meio), apenas se admitindo a retomada do imóvel em hipóteses especialíssimas, como

para uso próprio e de ascendente ou descendente, com previsão de severas penalidades ao retomante insincero; mas facultando-se ao locador a retomada do imóvel após cinco anos de utilização pelo locatário, mecanismo esse que também assegura a necessária estabilidade do inquilino e sua família;

f) é mantida a ação revisional após três anos de contrato, com fixação provisória do aluguel em valor não superior a 80% do locativo de mercado, nos moldes de orientação presidencial convertida em lei recente (Lei nº 8.157, de 1991);

g) nas locações não residenciais, a lei atual é pouco alterada na sua essência assegurou-se o direito à ação renovatória para locações em shopping centers, algo que o antigo Decreto nº 24.150, de 1934 (Lei de Luvas) não poderia prever, as renovatórias, apenas nestes casos, não permitirão a recusa à renovação com fundamento no uso próprio do locador, assim se evitando a rotatividade do fundo de comércio do espaço originariamente destinado a locação;

h) nas formas previstas em lei, propõe-se a aplicação do aluguel-pena (art. 920 do Código Civil) para melhor assegurar o cumprimento do contrato;

i) visando apressar o andamento das ações de despejo, introduziu-se a figura do despejo liminar, no caso de descumprimento de acordo extrajudicial para desocupação em seis meses, no de rescisão do contrato de trabalho, se a locação se relaciona com o emprego, e no de locações por temporada; além de se retirar o efeito suspensivo do recurso contra a sentença que decreta o despejo;

j) essa nova orientação fará com que as partes não se prevaleçam da morosidade do Poder Judiciário para retardarem o resultado do que hajam pactuado livremente, até porque, com a simplificação do rito processual — inclusive podendo a citação ser feita por carta com aviso de recebimento —, as despesas com custas e honorários serão reduzidas drasticamente;

l) assim, espera-se que o projeto de lei contribua para minimizar o grave problema habitacional, ao buscar o equilíbrio de mercado mediante a livre negociação e a ausência de regras excessivamente protecionistas.

3. Na Câmara dos Deputados — onde 207 emendas foram apresentadas, mais uma posterior, de redação — o projeto de lei veio a ser aprovado, ressalvados os destaques, em 27 de junho de 1991, nos termos de substitutivo conjunto, em 27 de junho de 1991, nos termos de Substitutivo conjunto, na mesma data oferecido pelos quatro Relatores: Deputado Renato Vianna (PMDB — SC), da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, Deputado Gilson Machado (PFL — PE), da Comissão de Economia, Indústria e Comércio, Deputado Gustavo Krause (PFL — PE), da Comissão de Viação e Transporte, Desenvolvimento Urbano e Interior; e Deputado Aécio Neves (PSDB — MG), da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias.

4. Na mesma data, antes da votação dos 81 destaques, foi aprovada emenda de redação, dos próprios relatores, renumerando o § 6º do art. 51 do Substitutivo, com texto idêntico, como art. 55, renumerados os demais artigos. Tendo resultado prejudicado o apenso Projeto de Lei nº 4.742, de 1990, foi então aprovada a redação final, e enviado ao Senado Federal o projeto de lei sob exame (fls. 1 e 2-25).

5. Posteriormente, pelo Ofício PS-GSE/184/91, de 29 de junho p.p. (fls. 101-103), o Primeiro Secretário da Câmara

canonicou ao Primeiro Secretário do Senado terem sido consertados erros nos autógrafos referentes ao projeto, devido ao tempo na elaboração da redação final, solicitando determinar as seguintes retificações:

a) O § 6º do art. 51 passa a constituir o art. 55 do projeto, com idêntica redação, consoante cópia anexa da emenda aprovada em plenário, renumerando-se os demais artigos;

b) no art. 2º, **caput**, ao final, onde se lê "... — se contrário não se estipulou", leia-se "...; se o contrário não se estipulou";

c)) no art. 44, IV, ao final, onde se lê "...art. 64", leia-se "...art. 65";

6. Foram apresentadas perante a CCJ, no prazo regimental, 18 emenda. (fls. 104-121), classificadas por seus autores da seguinte forma:

a) seis supressivas: nº 1, 2, 3, 8 e 9, do Senhor Senador Pedro Simon e 16, do Senhor Senador Eduardo Matarazzo Suplicy.

b) nove substitutivas: nº 4, 5, 6 e 7, do Senhor Senador Pedro Simon, e 10, 12, 13, 14 e 17, do Senhor Senador Eduardo Matarazzo Suplicy;

c) três modificativas: nº 11, do Senhor Senador Pedro Simon, e 15 e 18, do Senhor Senador Eduardo Matarazzo Suplicy.

II

7. Cabe a esta comissão, nos termos do Regimento Interno (art. 101, I e II, n.º 41), opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos assuntos que lhe forem submetidos, bem assim emitir parecer, quanto ao mérito, sobre matérias de competência da União, inclusive direito civil, penal e processual.

8. O projeto de lei sob exame guarda consonância com a Carta Magna, quer quanto à iniciativa (art. 61, **caput**), quer quanto urgência na tramitação (art. 64, §§ 1º e 2º), quanto à competência da União (arts. 21, XX, e 22, I), ou às atribuições do Congresso Nacional (arts. 48 e 65).

9. Por outro lado, nele nada se afigura como antijurídico, nem sua tramitação contraria quaisquer disposições regimentais. Sob este aspecto, o mesmo se diga das emendas que lhe foram oferecidas nesta Casa.

10. Quanto ao mérito, há a observar que o projeto original, embora haja mantido estrutura, sem prejudicar a concepção e coerência, sofreu diversas modificações introduzidas pela Câmara dos Deputados, desde a ementa ao número de artigo (89 em vez de 81), adiante resumidas:

a) o art. 4º teve acréscimo de parágrafo único (em benefício do locatário);

b) o art. 7º teve supressão do antigo § 1º (em benefício do locatário);

c) o art. 8º teve supressão do antigo § 2º (em benefício do locatário);

d)) o art. 13 teve acréscimo do § 2º (em benefício do locatário);

e) o art. 16 teve supressão do parágrafo único (em benefício do sublocatário);

f) introduzido um novo art. 18, tendo o § 2º do art. 17 sido transformado no novo art. 19 (em benefício da clareza e técnica legislativa), renumerando-se os subsequentes (de arts. 19 a 51, para arts. 20 a 53);

g) o art. 22 (antigo 20) teve os incisos VII e VIII modificados (em benefício do locatário);

h) o art. 23 (antigo 21) teve modificados os incisos I (em benefícios do locatário), VIII e IX (em benefício do locador); e ainda:

h.1) seu § 1º teve supressão da antiga alínea I e modificação da alínea i (antiga j em benefício do locatário);

h.2) seu § 2º teve redação melhorada (em prol da clareza e precisão, sem prejuízo do locatário);

h.3) seu § 3º foi acrescido (em prol da clareza e benefício do locador);

i) o art. 27 (antigo 25) teve modificado o parágrafo único (em prol da concisão e benefício do locador);

j) o art. 29 (antigo 27) teve redação modificada (em benefício do locatário);

k) o art. 30 (antigo 28) teve modificado o parágrafo único (em benefício do mais idoso locatário ou sublocatário);

l) o art. 40 (antigo 38) teve acréscimo dos incisos VI e VII (em benefício do locador);

m) o art. 42 (antigo 40) teve redação modificada (em benefício do locatário);

n) os arts. 43 e 44 (antigos 41 e 42) tiveram o **caput** modificado (em benefício do locador); ainda o art. 44 teve ligeira modificação nos incisos III e IV, aparentemente por técnica legislativa;

o) o art. 47 (antigo 45) teve supressão do § 3º (em benefício do locatário);

p)) o art. 48 (antigo 46) teve o **caput** modificado (em benefício do locador);

q) o art. 50 (antigo 48) teve o parágrafo único modificado (em benefício do locatário);

r) o art. 51 (antigo 49) teve acréscimo do § 6º (em benefício do locador);

s) o art. 52 (antigo 50) teve modificados o inciso I (em benefício do locador) e o § 3º (em benefício do locatário);

t) o art. 53 (antigo 51) teve modificado o **caput** (em benefício do locador);

u) o art. 54 é novo (em benefício do locatário em **Shopping Center**);

v) o art. 56 — ou 57 renumerado — (antigo 53) teve supressão do parágrafo único (em benefício do locatário);

x) os arts. 57, 61, 63 e 66 — ou 58, 62, 64 e 67 renumerados — (antigos 54, 58, 60 e 63) tiveram redação modificada (em prol da precisão e técnica legislativa);

y) o art. 58 — ou 59 renumerado — (antigo 55) teve o § 1º modificado no **caput** (em benefício do locatário), com acréscimo nos incisos IV e V (em benefício do locador), sendo novo o § 2º (em benefício dos sublocatários);

w) o art. 61 — ou 62 renumerado — (antigo 56) teve modificado o inciso VI (em benefício do locador);

z) o art. 64 — ou 65 renumerado — (antigo 61) teve modificado o § 2º (em benefício do locatário);

za) o art. 67 — ou 68 renumerado — (antigo 64) teve modificado o inciso IV (em benefício do locatário), sendo novo o § 2º (em benefício do locador);

zb) o art. 68 — ou 69 renumerado — (antigo 65) teve modificado o **caput** (em benefício do locador), sendo novo o § 1º (em benefício do locador ou sublocador);

zc) o art. 71 — ou 72 renumerado — (antigo 68) teve acréscimo dos §§ 4º e 5º (em benefício do locador ou sublocador);

zd) o art. 73 — ou 74 renumerado — (antigo 70) teve a redação modificada (em benefício do locatário);

ze) o art. 76 — ou 77 renumerado — (antigo 73) teve modificado o inciso II, suprimido o inciso III do substituído o parágrafo único (em benefício do locatário);

zf) o novo art. 83 — ou 84 renumerado — dispõe sobre livre negociação nas locações residenciais (em benefícios maior do locador que do locatário);

zg) o novo art. 84 — ou 85 renumerado — dispõe sobre a finalidade do Sistema Financeiro da Habitação (em benefício maior da população de baixa renda);

zh) o novo art. 85 — ou 86 renumerado — faculta ao Governo Federal isentar do imposto de renda o lucro imobiliário, se aplicado na construção ou aquisição de imóvel residencial (em benefício do proprietário, pessoa física);

zi) o novo art. 86 ou 87 renumerado — faculta ao Governo Federal autorizar a dedução de aluguéis na declaração do imposto de renda (presume-se que em benefício do locatário de imóvel residencial, pessoa física);

zj) o art. 88 — ou 89 renumerado — (antigo 81), que é o último e revoga expressamente a múltipla legislação correlata, teve a redação modificada, com supressão do antigo inciso II (em benefício do locatário).

11. Daí se infere que o projeto original, ao menos quantitativamente, já foi bastante inflectido a favor da parte presumidamente mais débil; das cerca de cinquenta alterações, 26 terão sido mais favoráveis ao locatário ou sublocatário e 16 ao locador ou sublocador.

12. Parece-nos, pois, que o projeto sob análise, até por isso, merece aprovação quanto ao mérito. Ele conciliará, na medida do possível, os interesses em jogo e trará equilíbrio ao mercado de locações, sobretudo residências, contribuindo sobremaneira para a diminuição do ingente déficit habitacional, que hoje penaliza a enorme massa dos chamados inquilinos em potencial, e haverá de cortar a especulação dos alugueres iniciais, em benefício de todos, pela via do não-agravamento dos índices inflacionários.

III

13. Sobre as dezoito emendas — e à semelhança do que terá ocorrido na Casa de origem —, aqui foram propostas por eminentes senadores, no pleno exercício de suas atribuições. Todas elas se afiguram tempestivas, pertinentes, fundamentadas e processadas (R.I., arts. 8º, a. 122, II e §§ 1º e 2º, 230, 233 e 246, II). Entretanto, das 207 emendas apresentadas na Câmara dos Deputados (relacionadas às fls. 96), nenhuma foi anexada aos presentes autos, o que só ocorreu, por cópia, com a emenda de redação (fl. 102) já aludida (itens 4 e 5, a).

14. Em suma, foram apresentadas na CCJ as seguintes, pela ordem dos artigos do projeto:

a) emendas ao art. 13:

nº 10 — substitutiva do **caput**: pela rejeição, porque, inobstante os elevados propósitos do autor — de cunho social em favor dos moradores em cortiços — ao preconizar o consentimento tácito do locador para a cessão da locação, sublocação ou empréstimos do imóvel (não apenas residencial, nem mesmo casa de cômodos), a lei é de caráter geral, dispõe para o futuro, e deve o Judiciário aplicá-la com equidade;

nº 2 — supressiva do § 1º pela rejeição, porque este parágrafo se integra o disposto no seguinte e no **caput** (a cessão da locação etc. dependem do consentimento prévio e escrito do locador, que, notificado pelo locatário, terá trinta dias para manifestar formalmente sua oposição);

b) Emenda ao art. 22:

Nº 11 — modificativa do inciso VIII: pela rejeição, porque o autor parece ter-se equivocado, ao pretender reduzir em 50% pelo menos, as obrigações do locador quanto a impostos e taxas e todo o prêmio de seguro complementar contra fogo, deveria ter visado o art. 23, que regula as obrigações do locatário, inclusive a do pagamento pontual do aluguel e dos "encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis";

c) — Emenda ao art. 35:

Nº 9 — dita supressiva (é modificativa): pela rejeição, não devendo ser suprimida a expressão inicial, porque o projeto foi concebido com vista a maior liberdade de convenção entre as partes da relação locatícia, que o artigo regula em caráter geral e não apenas para a residencial;

d) Emenda ao art. 43:

Nº 12 — dita substitutiva (é modificativa do **caput**): pelo acolhimento parcial, devendo ser suprimida a expressão inicial, "Salvo motivo de forma maior ou caso fortuito", excluídos que o Judiciário sempre poderá apreciar, se forem alegadas, sendo pois, desnecessária a sua previsão expressa.

e) Emendas ao art. 44:

Nº 13 — dita substitutiva (é modificativa do **caput**): pelo acolhimento, devendo ser suprimida a expressão inicial, reiterados os fundamentos retromencionados (letra d, Emenda nº 12), por se tratar de matéria análoga;

Nº 3 — supressiva do inciso IV: pela rejeição, pois, se prevalecer a interpretação do autor da emenda, possível até em face do disposto no parágrafo único, o juiz haverá, em cada caso, de sopesar as alegações do locatário, o que obstará a execução do despejo requerido pelo locador; entretanto, como ora redigido, esse inciso IV parece estar endereçado ao oficial de justiça ou outra pessoa encarregada pelo juiz de executar o despejo (no art. 42, IV, do projeto original, havia referência expressa a "o locador", que foi retirada na Câmara dos Deputados);

f) Emendas ao art. 57 (ou 58 remunerado):

Nº 14 — substitutiva do inciso V pela rejeição, pois, inobstante os elevados propósitos do autor em favor dos inquilinos, a concepção do projeto é pela celeridade processual (estatísticas dos tribunais, notadamente de S. Paulo e Rio de Janeiro, apontam que cerca de 95% dos recursos, que ora têm efeito suspensivo, são apenas protelatórios); de qualquer modo, o locatário gozará de prazo razoável para desocupação do imóvel, caso concorde com o pedido de retomada, se houver (arts. 60 e 62 — ou 61 e 63 renumerados); ademais, exige-se caução para início da execução provisória, cujo valor reverterá, automaticamente, ao locatário recorrente, que ainda pode pleitear eventual diferença em ação própria (art. 63, § 2º);

Nº 4 — substitutiva do inciso V: pela rejeição, reiterando-se os fundamentos acima aduzidos para a rejeição da Emenda nº 14, ademais, o procedimento deve obedecer ao princípio da unidade para qualquer tipo de ação, não se justificando excepcionar as renovatórias de locação comercial e as ações de despejo motivadas;

g) Emenda ao art. 65 (ou 66 renumerado):

Nº 5 - substitutiva: pela rejeição, porque a imissão na posse, neste caso, só pode se dar mediante autorização judicial, pois refere-se ao abandono do imóvel "após ajuizada a ação";

h) Emenda ao art. 67 (ou 68 renumerado):

Nº 6 — substitutiva: pela rejeição, pois o rito sumaríssimo, em vez do ordinário, facilita a oralidade dos atos; ademais, o inciso II desse artigo prevê a fixação do aluguel provisório, logo, o procedimento sumaríssimo não prejudicará as partes em comarcas com assoberbadas pautas de audiência;

i) Emendas ao art. 68 (ou 69 renumerado):

Nº 7 — substitutiva: pela rejeição, porque, desde a instituição do aluguel provisório, as diferenças a serem pagas pelo locatário diminuíram consideravelmente, não se justificando o diferimento em seis parcelas mensais; aliás, a redação do § 1º do art. 17 da Lei nº 8.178, de 1º de março de 1991, suprimiu a remissão contida na parte final da antiga redação do § 4º do art. 49 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, que mandava aplicar o disposto no § 3º do art. 53 dessa lei, ensejando o pagamento das diferenças em parcelas; por outro lado, se acolhida a emenda, desapareceriam do projeto as disposições constantes nos parágrafos desse artigo, para o que não houve justificacão;

Nº 15 — modificativa do *caput*: pela rejeição, pois não há por que as diferenças dos alugueres, nas ações revisionais serem devidas somente desde a sentença, e não mais citação, a partir da qual se forma a lide, como é a boa tradição do direito brasileiro; ademais, a revisional também se destina às locações não residenciais, muitas vezes de titularidades de portentosas empresas.

Nº 16 — supressiva do § 1º pela rejeição, pois não se vislumbra a inconstitucionalidade aventada;

Nº 1º supressiva do § 2º pela rejeição, porque a execução das diferenças de aluguel nos próprios autos da revisional só terá benefícios às partes e à máquina burocrática do Judiciário; por outro lado, essa emenda estaria prejudicada, pois a justificacão vincula-se à de nº 7, cuja rejeição já foi proposta (nesta letra i).

j) Emenda ao art. 76 (ou 77 renumerado):

Nº 17 — substitutiva: pela rejeição, porquanto, embora equivocadamente, o autor que todas as locações residenciais, vigentes ou a vigorarem "por prazo determinado" (sic) poderão ser denunciadas pelo locador, com prazo de trinta meses para desocupação; entretanto, mesmo que considerada a mais provável intenção (locações por prazo indeterminado), não seria de acolher tal proposta, dada a concepção do projeto, amiúde referida, ainda refletida nos prazos de desocupação constantes dos incisos desse artigo, mesmo após modificados na Casa de origem (12 meses — se a locação perdura por prazo inferior a dois anos; ou nove meses — se por prazo igual ou superior a dois anos). Note-se que, na prática, o locatário poderá dispor de um total de 21 meses para desocupar o imóvel, se a locação vigora por prazo igual ou superior a dois anos (12 meses do art. 77, I, mais seis meses se concordar com o pedido, cf. art. 61, mais um mês de aviso para desocupação, cf. art. 47, § 2º, mais dois meses até entrada em vigor da nova lei, cf. art. 88, já renumerados), no entanto, se a locação vigorar por prazo igual ou superior a dois anos, o locatário poderá dispor de 18 meses para desocupar o imóvel (menos três meses, cf. art. 77, II, já renumerado);

l) Emenda ao art. 80 (ou 81 renumerado):

Nº 8 — supressiva: pelo acolhimento, inobstante e intenção desse dispositivo do projeto pareça ter sido beneficiar o locatário, pois a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, nesse particular, acarretou mais uma dificuldade a muitos inquilinos, por levá-los a socorrerem-se de fiadores profissionais, já que grande maioria dos disponíveis garantidores daqueles possui somente um imóvel. Entretanto, sob pena de funestas consequências familiares e sociais, esse fato não justifica, por si só, que a "obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação" venha a ser a sétima exceção à regra de que a impenhorabilidade do bem de família é oponível em qualquer processo de execução;

m) Emenda ao art. 81 (ou 82 renumerado)

Nº 18 — modificativa: pela rejeição, já que, de um lado, o direito de propriedade do locador não poderia ser afastado pela lei inquilinária, e, de outro, as despesas ordinárias de condomínio, pelas quais o locatário ficará obrigado, estão reguladas no art. 24 (renumerado), XII e § 1º, do projeto, sendo objetivo deste, no caso, punir o proprietário omissor.

15. Se acolhida a presente fundamentação para rejeitar as emendas — exceto as de nºs 8, 12 (em parte) e 13, que estão sendo acolhidas — e se endossado pelo plenário este pronunciamento, favorável à proposição em tela, restará, ao elaborar a redação final do projeto (R.I., arts. 98, V, e 326, parágrafo único), escoimá-lo de defeitos pendentes (fls. 101-103), notadamente a, assas aludida, renumeração de dispositivos (o § 6º do art. 51 passa a constituir o novo art. 55, renumerando-se os demais, de arts. 55 a 88 para arts. 56 a 89).

16. Deve-se, pois, aproveitar o ensejo para — consoante as emendas de redação ao final propostas — remover também impropriedades (a pleonástica, "reunião assembleiar", do art. 82 renumerado, *in fine*) e lapsos datilográficos (como no art. 22, parágrafo único, alínea d, onde, em vez de "indenizações... ocorridos", deve ler-se "indenizações... ocorridas"; no art. 24, § 3º, onde, em vez de "depósitos efetuados em juízos", deve ler-se "depósitos efetuados em juízo"; no art. 61, VI, parte final, onde, em vez de "caso ambos tenham sido acolhidos", deve ler-se "caso ambos tenham sido acolhidos"; faltando, ainda, — à semelhança dos arts. 1º e 12, parágrafo único, que estão corretos — padronizar com inicial maiúscula a referência a "esta lei" ou "presente lei", nos demais dispositivos, como arts. 45, 72, I, 75, 77, parágrafo único, 78 e 88).

Em face de todo o exposto — opinamos pelo acolhimento parcial da Emenda nº 12 nos termos de subemenda que a final apresentamos, favoravelmente às Emendas nºs 8 e 13, pela rejeição das de nºs 1 a 7, 9 a 11 e 14 a 18, apresentadas perante a comissão, e apresentando as Emendas nºs 19 a 23, CCJ, de redação, consoante os fundamentos aduzidos —, concluindo pela total constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, e, no mérito, pela sua aprovação.

Subemenda CCJ à Emenda nº 12

Dê-se ao *caput* do art. 43 a seguinte redação:

"Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário.

EMENDAS DE REDAÇÃO Nº 19 — CCJ

Dê-se à alínea d, do parágrafo único do art. 22 do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 22.
Parágrafo único.

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

Nº 20 — CCJ

Dê-se ao § 3º do art. 24 do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 24.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel;

Nº 21 — CCJ

Dê-se ao inciso VI do art. 61 (renumerado) do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 61.

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

Nº 22 — CCJ

Dê-se ao art. 82 (renumerado) do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 82. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

§ 4º Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condomínio-locador a ela não compareça."

Nº 23 — CCJ

À semelhança dos arts. 1º, *caput*, e 12, parágrafo único, *in fine*, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, dê-se a grafia de inicial maiúscula às expressões "presente lei", e "esta lei", ou assemelhadas, constantes dos arts. 45, 72, inciso I, 75, 77, parágrafo único, 78 e 88 (renumerados), "do referido projeto de lei."

Sala das Comissões, 22 de agosto de 1991. Nelson Carneiro, Presidente — Chagas Rodrigues, Relator — Elcio Alvares — Francisco Rollemberg — Garibaldi Alves — Josaphat Marinho, com restrições — Oziel Carneiro — Nabor Júnior — José Fogaça — José Paulo Bisol — Jutahy Magalhães — Mansueto de Lacerda — Maurício Corrêa.

O SR. PRESIDENTE (Dirceu Carneiro) — O parecer conclui favoravelmente ao projeto e às Emendas nº 8 e 13, pela apresentação de subemenda à de nº 12, pela rejeição das Emendas nº 1 a 7, 9 a 11, 14 a 18, e ainda pela apresentação das emendas de redação de nº 19 a 23 da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania.

Nos termos do disposto no art. 124, nº 3, do Regimento Interno, as Emendas de nº 1 a 7, de 9 a 11, de 14 a 18, de parecer contrário, não serão submetidas à deliberação do

Plenário, salvo interposição de recursos por um décimo dos membros do Senado.

Sobre a mesa, emendas que serão lidas pelo Sr. 1 Secretário.

São lidas as seguintes:

EMENDA Nº 24 (DE PLENÁRIO)

Dê-se ao *caput* do art. 4º do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"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."

Justificação

Em homenagem à segurança contratual e social, há que proteger-se o inquilino, conferindo-lhe absoluta tranquilidade, no tocante ao seu direito de permanência no imóvel locado, durante o prazo estipulado no contrato. Assim, a ruptura da locação deve ser facultada, apenas, ao locatário. Este, no entanto, na forma do *caput* do art. 6º do Projeto em exame, deverá avisar o locador, de sua intenção de desocupar o imóvel, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias e, na hipótese, pagar a multa avençada em contrato, mas não integralmente e sim na proporção prevista pelo art. 924 do Código Civil. A proporcionalidade da aplicação da multa é consagrada por farta jurisprudência dos nossos tribunais, levando em conta o período em que o contrato foi parcialmente cumprido e o tempo restante, a cancelar. Acreditamos, assim, na aprovação da emenda ora proposta.

Sala das Sessões, 28-8-91. — Senador Humberto Lucena.

EMENDA Nº 25 (DE PLENÁRIO)

Suprimam-se o art. 7º e seu parágrafo único e o art. 8º e seus parágrafos, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991.

Justificação

Prevê, o art. 7º, a denúncia do contrato de locação celebrado pelo usufrutuário ou pelo fiduciário, nos casos de extinção do usufruto ou do fideicomisso. E o art. 8º pretende que o adquirente de imóvel alienado durante a locação possa denunciar o contrato.

As normas, cuja supressão propomos, são manifestamente inconstitucionais, na medida em que contrariam o mandamento do art. 5º, item XXXVI, da Lei Fundamental.

Celebrado entre o locatário e o usufrutuário ou fideicomissário, é o contrato de locação um ato jurídico perfeito. E nenhuma lei terá poderes para desconstituí-lo, especialmente se contra isso estiver uma das partes contratantes. As normas aqui referidas têm o evidente propósito de criar mais um entrave — entre tantos constantes do projeto em exame — ao locatário, em suas relações com o locador.

No momento da celebração do contrato, usufrutuário ou fiduciário se investem de poderes bastantes para agir como se senhores do imóvel fossem; dispensável, assim, de pleno

direito, a aquiescência do nu-proprietário ou do fideicomissário, que se presume a partir da instituição do usufruto, ou do fideicomisso. Se extintos forem estes, o proprietário será obrigado a honrar os compromissos assumidos, durante a sua vigência, pelo usufrutuário, ou pelo fiduciário. Da mesma forma como, morrendo o locador, seus herdeiros serão obrigados a honrar a locação; e como na morte do locatário subrogam-se, nos seus direitos e obrigações: a) nas locações residenciais, o cônjuge supérstite ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel; b) nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio (art. 10 do projeto).

Assim, propomos a extinção das normas inconstitucionais aqui indicadas.

Sala das Sessões, 28-8-91. — Senador Humberto Lucena.

EMENDA Nº 26 (DE PLENÁRIO)

Dê-se ao parágrafo único do art. 17 a seguinte redação:

"Art. 17.

Parágrafo único. Nas locações residenciais, cujo valor dos alugueis mensais não ultrapassar o equivalente a três salários mínimos, os reajustes serão anuais, calculados pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor — INPC."

Justificação

O Substitutivo do Relator, ao Projeto de Lei nº 638-A, de 1991, que "dispõe sobre a política nacional de salários, o salário mínimo e dá outras providências", que está sendo votado naquela Casa, estabelece o reajuste dos trabalhadores que percebam até três salários mínimos, pela variação acumulada do INPC.

A Emenda que ora submetemos à consideração dos Senhores senadores tem objeto de adequar a Lei do Inquilinato, em votação, à nova Política Nacional de Salários, a vigorar no Brasil.

Sala das Sessões, 25 de agosto de 1991. — Senador Humberto Lucena.

EMENDA Nº 27 (DE PLENÁRIO)

Dê-se, ao parágrafo único do art. 17 do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 17.

Parágrafo único. Nas locações residenciais, o reajuste do aluguel não poderá ser superior à correção do salário do locatário, quando este for assalariado."

Justificação

É uma prática comum, inclusive sob comando legal, o reajuste do aluguel de imóvel residencial com base em índices oficiais, ou não (v.g. ORTN, OTN, IPC, BTN e outros do mesmo gênero), em prazos e percentuais que, na maior parte das vezes, só atendem aos interesses do proprietário, onerando o locatário, especialmente o de baixa renda.

Não é admissível que o assalariado deva pagar extorsivos reajustes de aluguel, no instante mesmo em que se verifica

o achatamento de seu salário, por um processo degenerativo decorrente de uma inflação constante, que o Governo é incapaz de conter.

A presente emenda, portanto, se aprovada tornará vigente uma norma típica de ordem pública e de enorme alcance social, beneficiando a grande massa assalariada, que vive em imóveis alugados. Acreditamos, assim, em sua aprovação.

Sala das Sessões, 28-8-91. — Senador Humberto Lucena.

EMENDA Nº 28 (DE PLENÁRIO)

Dê-se, ao art. 19, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após cinco anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado."

Justificação

O prazo proposto pelo projeto, para a ação revisional, é de três anos. Pretendemos sua alteração para cinco anos, o mesmo prazo propugnado por seu art. 47, item V, a partir do qual poderá, o proprietário de imóvel locado, fazer a "denúncia vazia" do contrato.

Com a emenda aqui submetida aos nobres senadores, queremos uniformizar o prazo a partir do qual haverá a opção entre manter o contrato de locação — revisto o seu valor — ou permitir sua denúncia, por parte do locador, como está no referido art. 47, V.

Sala das Sessões, 28-8-91. — Senador Humberto Lucena.

EMENDA Nº 29 (DE PLENÁRIO)

Dê-se ao item VIII, do art. 22, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 22.

VIII — pagar os impostos e taxas e, ainda, o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato; nesta hipótese, porém, não poderá ser atribuída ao locatário a obrigação do pagamento de percentual superior a 50% (cinquenta por cento) dessas verbas;"

Justificação

É prática rotineira e abusiva, nas locações de imóveis, atribuir-se, ao locatário, a responsabilidade pelo pagamento de impostos, taxas e seguros incidentes sobre o imóvel. Assim, a norma contida originalmente no item VIII, do art. 22, do projeto em exame, é despicienda, a menos que seu objetivo — como se pretende na emenda aqui apresentada — seja o de coibir o abuso institucionalizado especialmente pelas empresas de locação imobiliária.

A responsabilidade pelo pagamento dessas verbas deveria ser exclusiva do proprietário do imóvel objeto de locação, da mesma forma que à indústria e ao comércio compete o pagamento dos impostos, taxas, seguros e outros próprios da natureza do negócio. E em última análise, de negócio se trata a locação, destinada a proporcionar lucro ao locador. Somente excepcionalmente, portanto, pode admitir-se a "re-

percussão" tributária sobre o inquilino; mas apenas parcial, não integralmente.

A emenda proposta restabelece o desejável equilíbrio de forças entre locatário e locador. Hoje, é o primeiro obrigado a ceder, integralmente, às imposições do segundo, sob pena de não obter imóvel para alugar. Confiamos, assim, no seu acolhimento e aprovação pelos ilustres membros desta Casa e na sua confirmação pelos nobres Deputados.

Sala das Sessões, 28-8-91. — Senador **Humberto Lucena**.

EMENDA Nº 30 (DE PLENÁRIO)

Dê-se, ao item IX, do art. 23, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 23.

IX — permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, bem como admitir que seja o mesmo vistoriado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, mediante combinação prévia de dia e hora, em qualquer dos casos;"

Justificação

Em sua redação original, a norma proposta pelo projeto poderá dar margem a dúvidas e interpretações até conflitantes, que a emenda aqui trazida pretende evitar.

O item que se pretende emendar, diz que o locatário é obrigado a "permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27". Poder-se-ia entender, equivocadamente, que a visita e o exame por terceiros, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou dação em pagamento de imóvel locado, independeria de combinação prévia de dia e hora.

Acreditamos, assim, no acolhimento da presente emenda, em nome da maior clareza para o texto legal.

Sala das Sessões, 28-8-91. — Senador **Humberto Lucena**.

EMENDA Nº (DE PLENÁRIO) 31

Suprima-se o art. 46 do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, renumerando-se os artigos seguintes, dando-se ao **caput** do atual art. 47 a seguinte redação:

"Art. Findo o prazo estabelecido no contrato, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel;

Justificação

O projeto original, ora em exame, estabelece distinção entre as locações ajustadas por prazo igual ou superior a trinta meses, e aquelas acordadas com prazo inferior. Na primeira hipótese, prevista pelo art. 46, a resolução do contrato ocor-

rerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Se houver prorrogação por prazo indeterminado — que se presume com a permanência do locatário no imóvel, sem oposição do locador, por mais de 30 (trinta) dias após a extinção —, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. É a ressurreição da chamada "denúncia vazia" nas locações residenciais. Sua transformação em lei tumultuária, certamente, com o acúmulo de novas ações que seriam propostas, o funcionamento de todas as Varas Cíveis do País, já congestionadas pelo excesso de demandas provocadas pela crise sócio-econômica. Acarretaria, ao mesmo tempo, grave problema social, com o despejo imotivado de milhares de famílias, especialmente aquelas de baixa renda, que não têm condições de pagar aluguéis elevados.

A emenda ora proposta, sem suprimir integralmente a "denúncia vazia", permite sua vigência apenas para as locações realizadas há mais de cinco anos. O despejo, no entanto, mesmo nessa hipótese, poderá deixar de ser pedido, pois em outra emenda por nós apresentada — que altera a redação do art. 19 — permite-se a revisão do valor do aluguel exatamente após cinco anos da vigência de acordo anteriormente realizado, ou da vigência do contrato de locação.

Por essa razão, acreditamos na sua aprovação.

Sala das Sessões, 28-8-91. — Senador **Humberto Lucena**.

EMENDA Nº 32 (DE PLENÁRIO)

Art. 57 — **caput**

Emenda Supressiva

Cancelam-se as expressões: —

"Renovatórias de locação".

Sala das Sessões 28 de agosto de 1991. — Nelson Carneiro.

EMENDA Nº 33 (DE PLENÁRIO)

Suprima-se o item V, do art. 57, do Projeto de Lei nº 52, de 1991.

Justificação

Pretende o item V, do art. 57, do projeto, conferir eficácia imediata à sentença, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação.

A norma proposta pelo Poder Executivo contraria, integralmente, o princípio do duplo grau de jurisdição, consagrado em nosso Direito. Tem a apelação, por finalidade, segundo esse princípio, provocar o reexame da sentença, dos seus fundamentos, e permitir sua reforma, se assim o entender recomendável um colegiado de juízes da superior instância.

É de nossa tradição jurídica proporcionar, ao perdedor de uma demanda, especialmente em primeiro grau, a oportunidade de ver revista a decisão, que não poderá ser executada, enquanto pendente recurso. As exceções previstas pelo art. 520 do Código de Processo Civil, somadas a um pequeno número contemplado em leis especiais, são aquelas que tumultuam o processo, retardando em demasia a prestação jurisdicional.

Deve, assim ser suprimido o item V, do art 57, do Projeto, que contraria as nossas melhores tradições jurídicas.

Sala das Sessões, 28-8-91. — Senador **Humberto Lucena**.

EMENDA Nº 34 (DE PLENÁRIO)

Inclua-se após o art. 73 (renumerado) o seguinte artigo, renumerando-se os demais:

"Art. 74 Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação."

Justificação

Há nítida omissão quanto ao prazo de desocupação na hipótese de rejeição da pretensão à renovação do contrato, o que obrigaria a aplicação do art. 360, do Código de Processo Civil antigo (Decreto-Lei nº 1.608, de 18-9-1939 ex-vi do art. 1.218 do atual Código de Processo Civil, Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973).

Todo o projeto tem o escopo de unificar a legislação inquilinária, tanto substantiva quanto adjetiva, em um único diploma. A ausência deste dispositivo acarretaria dúvidas não só no que concerne à natureza dúplici da ação renovatória como também a necessidade de ser subsidiariamente aplicado o Código de Processo Civil antigo.

Sala das Sessões, 28 de agosto de 1991. — Elcio Álvares.

EMENDA Nº 35 (DE PLENÁRIO)

Dê-se ao art. 76 do Projeto a seguinte redação, suprimindo-se, em consequência, os incisos I e II:

"Art. 76 Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de 12 meses para a desocupação."

Justificação

A presente emenda tem por objetivo unificar o prazo de desocupação dos imóveis cuja locação tenha sido denunciada pelo locador, sejam eles objeto de locação por prazo maior, igual ou superior a dois anos. A alteração do referido prazo, fixado em 12 meses para todos os casos, tem por objetivo simplificar a aplicação da lei, evitando pequenas e desnecessárias diferenciações de tratamento.

Sala das Sessões, 28 de agosto de 1991. — Senador Ney Maranhão.

PARECER DE PLENÁRIO

Sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 52/91
(nº 912-B/91, na Casa de origem), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O SR. ELCIO ALVARES (PFL — ES. Para proferir parecer. Sem revisão do orador.) — Sr. Presidente, eminentes Senadores, temos em mãos a nova Lei do Inquilinato com redação oriunda da Câmara dos Deputados. A Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania teve a oportunidade de nomear uma subcomissão constituída pelos Srs. Senadores Cid Sabóia de Carvalho, Chagas Rodrigues e eu, para examinar o texto. Eu gostaria de, no momento em que vamos apreciar as emendas, fazer um registro de que a Comissão realizou um trabalho de fôlego e constatou, a exemplo do que já foi registrado, não só pela Imprensa Nacional, mas por todos os interessados na matéria, que essa Lei do Inquilinato, nesta redação, representa, realmente, um ponto de equilíbrio na relação *ex locato*.

Tivemos oportunidade, por sinal com um de pouco exigüidade de tempo, de examinar as emendas que foram oferecidas. O interessante é que uma matéria tão polêmica como esta, tenha recebido relativamente poucas emendas em Plenário. Recebemos as Emendas de nºs 24 a 35, demonstrando assim que o texto já inteiramente examinado pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, recebeu também um aprova geral do Plenário.

Gostaria de assinalar que houve uma verdadeira engenharia jurídica em torno dessa Lei do Inquilinato. A Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, através da participação vibrante do Senador Maurício Corrêa, demonstrou muito bem que dessa feita houve uma preocupação — e há até uma expressão que já está se tornando conhecida — de o locador não sair sorrindo e nem o locatário sair chorando.

Foi uma lei que deu uma tranquilidade, abriu uma perspectiva de construção, porque teremos agora um incremento

na mão-de-obra não qualificada em razão dos novos prédios que vão ser construídos. Ninguém mais vai investir em dólar, mas em imóveis para alugar. Vai cair o aluguel, porque temos hoje 800 imóveis inteiramente desocupados. Em razão disso, mantivemos quase que integralmente, na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, o texto da Câmara dos Deputados, acatando a emenda do Senador Pedro Simon, que transformou a emenda da Comissão, que teve um alcance social muito grande, porque não permitiu a penhorabilidade dos bens de família como garantia da relação *ex locato*, e alteramos apenas um texto por sugestão do Presidente Nelson Carneiro, porque era redundante, estava expresso na lei; apenas o suprimimos.

Agora, em relação às emendas oferecidas, rejeitamos as de nºs 24 a 33 e aceitamos as de nºs 34 e 35, cujo o teor eu gostaria de ler, porque realmente elas contribuem para o aperfeiçoamento do texto que veio da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania.

A Emenda nº 34, de plenário, dispõe:

Inclua-se após o art. 73 (renumerado) o seguinte artigo, renumerando-se os demais.

Artigo 74

Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

A justificativa, que é muito singela, eu gostaria de reproduzi-la, também, porque embasou a nossa decisão pela favorabilidade da admissão da emenda.

Justificação

Há nítida omissão quanto ao prazo de desocupação na hipótese de rejeição da pretensão à renovação do contrato, o que obrigaria a aplicação do art. 360, do Código de Processo Civil antigo (Decreto-Lei n.º 1.608, de 18-9-1939 ex-vi do art. 1.218 do atual Código de Processo Civil, Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973).

Todo o projeto tem o escopo de unificar a legislação inquilinária, tanto substantiva quanto adjetiva, em um único diploma. A ausência deste dispositivo acarretaria dúvidas não só no que concerne à natureza dúplice da ação renovatória como também a necessidade de ser subsidiariamente aplicado o Código de Processo Civil antigo.

Então, nós acolhemos a Emenda de Plenário n.º 34, que inclui, após o art. 73, artigo que tivemos a oportunidade de lê-lo.

Existe uma outra emenda, também, que dá ao art. 76 do projeto a seguinte redação, suprimindo-se em consequência os incisos I e II.

Leio:

"Art. 76. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de 12 meses para a desocupação."

Justificação

A presente emenda tem por objetivo unificar o prazo de desocupação dos imóveis cuja locação tenha sido denunciada pelo locador, sejam eles objeto de locação por prazo maior, igual ou superior a dois anos. A alteração do referido prazo, fixado em 12 meses para todos os casos, tem por objetivo simplificar a aplicação da lei, evitando pequenas e desnecessárias diferenciações de tratamento.

Sala das Sessões, 28 de agosto de 1991.

Então, dentre as Emendas de Plenário de n.º 25 a 35, admitimos as de n.º 34 e 35, recusando as demais. Este é o nosso parecer, Sr. Presidente.

PARECER DE PLENÁRIO

Sobre a Emenda n.º 34 apresentada ao Projeto de Lei da Câmara n.º 52/91 (n.º 912-B/91, na Casa de origem), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O SR. MAURÍCIO CORRÊA (PDT — DF. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) — Sr. Presidente, manifesto-me favoravelmente, com a ressalva que foi objeto da minha

questão de ordem, aqui suscitada, apenas para dirimir esta questão *ad futurum* no que tange a essa emenda apresentada pelo nobre Relator, Senador Elcio Álvares.

Sobre o que versa esta emenda? Lavrada a sentença na ação renovatória a que se refere o Decreto-Lei n.º 24.150, há um prazo estipulado para a desocupação, para a preservação, inclusive do Fundo de Negócio que a Lei de Renovação e a Lei de Luvas definem.

No caso específico desse projeto que estamos discutindo, lavrada a sentença, e com o efeito meramente devolutivo, se executa o despejo. Teria que se processar na forma do que estabelece o art. 360 do Código Civil. Se não me engano, são trinta dias apenas para a desocupação do Fundo de Negócio.

A emenda que o Senador Elcio Álvares apresenta dá seis meses para o locatário desocupar o imóvel. Nesse caso,

estaria garantido o Fundo de Negócio. A diferença que há na Lei de Luvas, que hoje está incorporada nesse projeto, é que ela procura resguardar o Fundo de Negócio.

O comerciante faz um ponto, ali estabelecido há tempos, cria sua clientela, e não é justo que, de uma hora para outra, sem uma garantia, seja despejado. Por isso, a lei assegurou a esse tipo de locatário o direito à renovação do contrato, ainda que o proprietário não o exija, mediante determinados requisitos.

Na hipótese concreta desse projeto, lavrado o despejo, ele teria que sair imediatamente do imóvel. A emenda dá seis meses. Parece-me correto, porque assegura, afinal, ao locatário o direito de permanecer naquele imóvel por mais seis meses, exatamente para se garantir de prejuízos que, seguramente, teria com a violência da sentença.

Portanto, manifesto-me favoravelmente.

PARECER DE PLENÁRIO

Da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912-B/91, na Casa de origem), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O SR. CID SABÓIA DE CARVALHO (PMDB - CE. Para proferir parecer.) — Sr. Presidente, Sr^{as} e Srs. Senadores, na sessão de ontem, o nobre Senador Maurício Corrêa levantou questão de ordem, durante a discussão do Projeto de Lei da Câmara nº 52/91, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Sustentou o ilustre parlamentar que, em se tratando de projetos com tramitação urgente, desde que emitido o parecer da comissão competente no prazo regimental, não haveria como admitir novas emendas de Plenário. Porque assim não entendeu o Presidente Alexandre Costa, o Senador Maurício Corrêa recorreu para a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania.

Todos sabemos que houve uma questão de prazo, já devidamente esclarecida, sobre a publicação do parecer da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania.

Cumpra-me, designado pelo presidente daquele órgão, examinar hipótese, à luz dos dispositivos regimentais. É o que passo a fazer.

O PLC 52/91, distribuído à referida comissão, teve seu parecer ali aprovado no vigésimo quarto dia contado do recebimento do projeto no Senado (art. 375, III, do Regimento). Ocorre, entretanto, que este Parecer somente foi lido no expediente de 28 de agosto, ou seja, no trigésimo dia de seu recebimento nesta Casa. Somente nesse dia o Plenário dele tomou conhecimento, já que a publicação das decisões das Comissões só ocorre quando lidas no expediente da sessão do Senado, sob pena de impedir que os senadores, que não integram determinada comissão, e não tenham participado de seus trabalhos, possam colaborar, através de emendas, na elaboração da futura lei. Por isso, o citado art. 375 dispõe:

“IV — publicado o parecer e distribuído em avulsos, decorrido o interstício regimental, o projeto será incluído na Ordem do Dia; V — não sendo emitidos os pareceres no prazo fixado no inciso III (25 dias), aplica-se o disposto no art. 172, II, d.”

Não basta que o parecer tenha sido votado no prazo regimental, no âmbito da Comissão. É indispensável que tenha sido publicado o parecer e distribuído em avulsos, a tempo de dele conhecerem todos os Srs. Senadores. Não foi o que aconteceu evidentemente. Daí a decisão correta da Presidência,

aplicando, à hipótese, a disposição do art. 172, II, d, do Regimento Interno. Dispõe o art. 172:

A inclusão em Ordem do Dia de proposição em rito normal, sem que esteja instruída com pareceres das comissões a que houver sido distribuída, só é admissível nas seguintes hipóteses:

II — por ato do Presidente, quando se tratar: d) de projeto com prazo, se faltarem vinte dias para o seu término. Ora, no vigésimo quinto dia, não foi lido o Parecer da Comissão Técnica em plenário e dele só tinham conhecimento os que haviam participado da votação naquele órgão. O parágrafo único do art. 172 encerra a divergência:

Nas hipóteses das alíneas c e d do inciso II, o projeto emendado voltará à Ordem do Dia da segunda sessão ordinária subsequente, salvo se o encerramento da discussão se der no penúltimo dia do prazo ou da sessão legislativa, caso em que a matéria terá a mesma tramitação prevista para o caso do art. 336, b, hipótese que não ocorre na espécie. Os 45 dias da urgência somente se extinguem a 12 do corrente. O PLC foi incluído na Ordem do Dia em tempo hábil e recebeu várias emendas do plenário. O relator sobre elas opinou, e inclusive sugeriu duas outras, que lhe pareceram indispensáveis para aperfeiçoar a proposição. Embora não seja relevante para a conclusão, neste caso o oferecimento de emendas pelo plenário não excederá o prazo fixado de 45 dias, e possibilitará que a proposição possa, eventualmente, com o acolhimento de emendas, traduzir o real pensamento da Casa, neste tormentoso problema das locações de imóveis.

Com a devida vênia do ilustre Senador Maurício Corrêa, não há, a meu ver, como deixar de apoiar a decisão da Mesa.

É o meu parecer, Sr. Presidente, que conclui pela manutenção da decisão do Senador Alexandre Costa, que, na ocasião, presidia a sessão plenária do Senado Federal, reconhecendo, no entanto, o parecerista de agora, o zelo e a capacidade de observação do Senador Maurício Corrêa — que fez a questão de ordem preocupado exatamente com a normalidade do processo administrativo, mas foi traído por um detalhe que não era de seu conhecimento e que dizia respeito à publicação, por leitura da sessão do competente parecer da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania — o parecer conclui, finalmente, pela manutenção total da perfeita decisão do Senador Alexandre Costa.

PARECER DE PLENÁRIO

Sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 52/91
(nº 912-B/91, na Casa de origem), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O SR. ELCIO ÁLVARES (PFL — ES. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) — Sr. Presidente, Srs. Senadores, estamos vivendo hoje um momento muito importante nesta Casa. Trata-se da apreciação do texto da nova Lei do Inquilinato.

Nesses últimos dias temos mantido contato permanente com todos os colegas, discutindo o texto. E eu gostaria, se me permitissem, de fazer um ligeiro histórico, que culmina no dia de hoje praticamente na preliminar da votação.

Esse projeto teve um condão extraordinário, porque conseguiu aglutinar em torno do seu debate as entidades mais representativas, as pessoas interessadas efetivamente numa solução equânime para o inquilinato. E, desde o momento em que ele começou a ser elaborado na órbita governamental, através de uma comissão interministerial, foram convocadas todas as lideranças ligadas ao problema do inquilinato para expenderem as suas opiniões e começar a montagem de um texto que, conforme o dizer feliz do Senador Maurício Corrêa na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, obedeceu a uma engenharia jurídica que nos proporcionou um texto realmente digno de louvores.

Preparado o texto através dessa comissão interministerial, no dia 15 de maio ele foi remetido à Câmara dos Deputados. Naquela Casa do Congresso, pelo interesse que a matéria desperta, novamente todos aqueles que se envolveram na discussão a nível governamental participaram de forma aberta, num amplo debate — locadores, locatários, administradores de imóveis, construtores —, enfim, todos aqueles interessados no problema. Na Câmara, então, a matéria foi exaustivamente examinada, e os quatro relatores, pois — ao invés do que ocorre aqui no Senado, onde somente uma comissão, a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania se incumbiu de parecer definitivo sobre a Lei do Inquilinato — mas na Câmara, quatro comissões participaram do debate dessa matéria.

E, pela primeira vez, o substitutivo teve o endosso de todos os quatro relatores, valendo destacar que os relatores pertenciam ao PSDB, ao PMDB e ao PFL. Dessa forma, o texto examinado na Câmara foi resultado de um substitutivo em que os quatro relatores estiveram de acordo.

A matéria teve ampla repercussão e depois da votação na Câmara dos Deputados, numa maioria tranquilizadora, o projeto veio ao conhecimento do Senado.

E, Sr. Presidente, como esse é realmente um assunto que mobiliza toda a opinião pública brasileira, gostaria de ler algumas menções feitas a essa matéria a nível de jornais nacionais, através de editoriais, que situam com justeza o que é o presente projeto referente à Lei do Inquilinato.

O *Jornal do Brasil*, através do editorial intitulado: "Ciclo Encerrado", diz o seguinte:

"Não há hoje um único investidor disposto a aplicar dinheiro na construção de imóvel destinado à locação residencial. Milhares de proprietários preferem manter os imóveis fechados, diante do baixo retorno real dos aluguéis pagos por inquilino que ocupa por muito tempo o imóvel."

Aí, vem um outro texto que considero muito importante:

"A demagogia imediatista procurou enxergar a questão habitacional só pelo lado do locatário e dos mutuários do sistema financeiro da habitação."

Também, na mesma linha, a *Folha de S. Paulo* teve oportunidade de se referir, da seguinte maneira, ao projeto de Lei do Inquilinato:

"O projeto aprovado pelos parlamentares, dependente ainda do endosso do Senado e de sanção presidencial, atenua algumas das principais distorções provocadas pelo intervencionismo excessivo praticado por tanto tempo neste mercado. O intervencionismo que obrigou uma série de proprietários a simplesmente fecharem os seus imóveis, desestimulou investimentos na área locatícia e criou a situação de extrema iniquidade em que locatários de imóveis semelhantes acabam pagando alugueres totalmente díspares.

Ao restabelecer o direito do proprietário de reaver o imóvel dos contratos vigentes em prazos mínimos de 12 a 9 meses para alugueres de até 2 anos, e de mais de 2 anos respectivamente, e nos contratos novos superiores a 30 meses, o substitutivo minora um dos principais fatores inibidores da oferta nos últimos anos."

Leio agora trecho de um artigo do jornal *O Estado de S. Paulo* no mesmo diapasão:

"Para um País acostumado, desde o estado novo, a um protecionismo populista que sempre excluiu as relações locatícias das leis de mercado, com isto causando déficit habitacional crônico, sem dúvida, o substitutivo ao projeto do Executivo para a Lei do Inquilinato significa um efetivo avanço.

O jornal *Zero Hora*, e outros grandes jornais brasileiros, todos, à unanimidade, consagraram o texto que vem da Câmara dos Deputados.

Gostaria, em uma menção que julgo profundamente válida, de me referir ao expediente que todos os Srs. Senadores receberam no dia de hoje, dizendo o seguinte:

"A Fenad, Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios, e a Associação Nacional do Movimento Permanente dos

Inquilinos Intranquilos, solicitam a V. Ex^a o comparecimento à votação do projeto acima referido, que está na Ordem do Dia de 4-9-91, nesta quarta-feira, às 14 horas e 30 minutos."

E aí o trecho importante:

"Estas entidades solicitam a V. Ex^a que vote o referido projeto observando o esforço havido na Câmara dos Deputados, com o parecer único elaborado pelos quatro relatores das quatro comissões; fato inédito."

Assinam Luiz Valdir Nabele, pela Fenad, e Maria Elisa Jardim Barbosa, Presidente da Associação Nacional do Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, que tem acompanhado exaustivamente a tramitação desse projeto.

Pois bem! A Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania — quero fazer esse registro — ao contrário do que prosperou aqui no Plenário, teve o cuidado, sob a presidência do Senador Nelson Carneiro, numa sessão extraordinária, de examinar percutientemente a matéria. E depois de exaustivo debate, os membros integrantes da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania ofereceram um parecer, que é o que veio a plenário e que representa o ponto de vista daquela comissão.

Quero dizer que, em virtude de se tratar da Lei do Inquilinato, houve por bem o Presidente Nelson Carneiro nomear uma subcomissão, composta dos Senadores Chagas Rodrigues, Cid Sabóia de Carvalho e por mim para elaborar o parecer. Evidentemente, esse parecer foi produto de uma consulta na Comissão que consagrou e aprovou o parecer que veio a plenário.

Apenas na ocasião aprovamos uma emenda que era assinada pelo Senador Pedro Simon encampada como emenda da comissão, dizendo que os imóveis, bens de família, não poderiam ser penhorados ou dados como garantia na relação *ex locato*. Pequenas emendas também de texto, inclusive com a acuidade permanente do Senador Nelson Carneiro, nos dando uma versão, já a essa altura, na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania escoimada de qualquer dúvida.

Ao todo, foram 18 emendas na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania. Em plenário, tivemos registradas onze emendas, o que demonstra o acerto do projeto vindo da Câmara dos Deputados, porque o número de emendas foi razoavelmente baixo.

Na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania — quero enfatizar muito isso — houve um debate profundo e ficou mais ou menos estabelecido que o projeto era bom. Quero fazer também um destaque do empenho do Senador Maurício Corrêa que debateu a matéria com muita eficácia e acuidade, dando-nos uma visão abrangente de todo aquele projeto que vinha da Câmara dos Deputados.

Na sexta-feira passada, tive oportunidade de relatar aqui, praticamente de afogadilho — digo isso porque é uma das coisas que estamos sofrendo. Tivemos uma votação exaustiva da política salarial e quando terminamos, às 22 horas, recebi o projeto e vim tomar conhecimento de que o prazo para o relatório das emendas em plenário acabava no dia seguinte, numa sexta-feira. De todo modo, houve a emenda do Senador Ney Maranhão, muito boa, por sinal, eliminando a dubiedade de prazos, prazos de nove e de doze meses, uniformizando; no caso da denúncia condicionada em favor do locatário, o prazo uniforme de doze meses, por nós acolhido.

Fizemos uma outra pequena modificação também referente à mecânica processual e gostaria de convocar a atenção

de todos os nossos nobres pares. Falou-se muito em denúncia vazia, esta que acabou em 1979 — quanto a ela é importante assinalar alguns números —, e trouxe prejuízos consideráveis registrando um déficit de habitação que queremos agora enumerar.

Para se ter uma idéia, no Brasil, conforme dados do Ministério da Ação Social, temos hoje cerca de quatro milhões de imóveis fechados; temos praticamente seis milhões e meio de inquilinos localizados e um potencial de inquilinos que pode vir a alocar imóveis num total de quatro milhões.

Então, verificamos que, quando a denúncia vazia caiu, em 1979, tínhamos uma oferta de imóveis para locação da ordem de 37%. No dia de hoje temos apenas 0,5% dos imóveis construídos neste País oferecidos à locação. O problema da denúncia vazia precisava ser examinado com tranquilidade, para que se estabelecesse um ponto de equilíbrio entre o locador e o locatário.

Esse projeto traz uma figura que foi chamada no primeiro momento de denúncia vazia; não é uma denúncia vazia; é uma denúncia condicionada, porque, na verdade, vamos recuperar o espaço de tempo que perdemos, exatamente, apresentando esse déficit extraordinário de casas que não estão sendo alugadas e que não estão sendo construídas.

Neste instante, como relatei e assumo esta responsabilidade, acho que todo o Senado Federal se envolve, dentro da votação da Lei do Inquilinato. Não é uma lei comum, é uma lei que diz muito de perto ao interesse de todos aqueles que estão envolvidos, locadores e locatários.

Não temos a veleidade de ser o relator da Lei do Inquilinato, temos, sim, a grave responsabilidade de encontrar um texto que defina, de uma maneira equilibrada, essas relações de locações, que são tão sensíveis, quanto temos aí o questionamento de locadores e locatários.

O que aconteceu? Recebemos algumas emendas, inclusive, a maioria delas assinada pelo nobre Líder Humberto Lucena. E hoje pela manhã com a participação do Líder, Senador Marco Maciel e das lideranças que estão dentro do processo, tentamos compatibilizar as emendas do Senador Humberto Lucena, de maior destaque, dentro de duas subemendas que seriam adicionadas ao art. 83, art. 84 renumerado, resolvendo o problema daquelas duas emendas que, a princípio, conforme o nobre Senador Chagas Rodrigues teve oportunidade de frisar, seriam inconstitucionais em virtude de estarem vinculadas ao salário mínimo, de acordo com o art. 7º, item IV, da Constituição.

Aí, exatamente, reside todo um complexo de entendimento. Consultamos os doutos desta Casa, aqueles que realmente lidam com a matéria permanentemente, consultamos a todos os colegas que estão envolvidos dentro do processo e houve uma tendência realmente de considerar o texto constitucional, mas por uma questão de coleguismo, de respeito, tivemos oportunidade de conversar exaustivamente com o nobre Líder Humberto Lucena e então estamos vendo, neste momento, praticamente mantido o parecer da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, apenas o exame de duas emendas que seriam transformadas em subemendas e gostaríamos que os debates se ampliassem para que tivéssemos um denominador comum e pudéssemos, na sessão de hoje, encontrar um texto que contentasse a gregos e troianos.

Em relação às emendas do Senador Humberto Lucena, num melhor estudo e numa melhor análise, resolvemos considerar a Emenda nº 24 como uma emenda possível de aceitação, gostaria de fazer esse registro reforçando a nossa sustentação

anterior. Diz a Emenda nº 24: "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, o que for judicialmente estipulado.

Estaríamos de acordo com essa emenda.

Em relação às outras emendas, tivemos também contato com o Senador Humberto Lucena, algumas seriam retiradas e faríamos uma subemenda ao art. 83, renumerado 84, daquelas duas emendas que colocaremos ao debate do Plenário para verificarmos qual será o desfecho dessas duas emendas do Senador Humberto Lucena.

Adotamos, também, uma outra emenda de S. Exª; no que se refere, exatamente, a uma expressão, corrigida evidentemente para melhor, e que dispõe: ao invés de o imóvel ser visitado, ele seria vistoriado. Parece-me que tecnicamente está melhor a colocação e sendo assim, aceitaríamos também esta emenda do nobre Senador, mudando o termo "visitado" para "vistoriado".

De uma maneira geral, aceitando essas duas emendas já enunciadas, do Senador Humberto Lucena, mantendo o texto da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, encontramos dificuldades para adaptar ao art. 83, como subemendas, aquelas que estão previstas pelo Senador Humberto Lucena que, tenho a certeza, irá sustentar o seu ponto de vista, mas gostaria de antecipá-lo para os nossos eminentes pares. Como a matéria está envolvida no próprio art. 83, reduzimos as duas emendas a subemendas, no mesmo sentido. Assim teríamos, mais ou menos, a seguinte redação: — esse o debate que proponho à Casa, porque considero importante.

"Nas locações residenciais dos imóveis referidos neste artigo, cujo valor do aluguel mensal não ultrapassar o equivalente a 10% da renda familiar, o reajuste será semestral, calculado pela variação acumulada do Índice Nacional do Preço ao Consumidor — INPC".

Essa é a proposta do Senador Humberto Lucena, que estamos terminando. A outra subemenda:

"Nas locações residenciais dos imóveis referidos neste artigo não poderá ser atribuído ao locatário a obrigação do pagamento de percentual superior a 50% dos impostos, e prêmio de seguro complementar contra fogo, que incida ou venha a incidir sobre o imóvel local."

Dentro da limitação do prazo — essa matéria é muito polêmica — tenho a impressão de que interpretei o ponto de vista do Senador Humberto Lucena, enunciando esses dois dispositivos.

Confesso, neste instante, e não posso deixar de fazê-lo, que, evidentemente, a matéria é complexa; tenho muita humildade em falar isso.

Como até agora essa Lei do Inquilinato foi à participação de todos, a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania erigiu um bloco para fazer com que essa lei tivesse um parecer identificado por todos, estimaria, sinceramente que, no debate que vai ter início, aqueles que estão envolvidos na problemática da Lei do Inquilinato aduzissem as suas razões para que pudéssemos avaliar e, quem sabe, ao término da discussão, saísse um texto que representasse a média de todos os

que estão presentes, num texto uniforme, que somente engrandeceria o Senado na discussão dessa matéria.

Sr. Presidente, mantenho pois o parecer da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, com a aceitação de todas as emendas nele incluídas. Aceito as duas emendas do Senador Humberto Lucena as quais já me referi, coloco dúvidas sobre essas duas emendas que seriam transformadas em uma subemenda.

A partir de agora, parece-me que a única dúvida do relator está na interpretação dessas duas emendas que — conforme já tive oportunidade de falar — estão traduzidas numa interpretação de texto. Se não foi verdadeira em relação ao pensamento do seu autor, gostaria de ser corrigido para efeito de debate.

É o ponto de vista da relatoria.

O Sr. Maurício Corrêa — Permite V. Exª um aparte, apenas para um esclarecimento?

O SR. ELCIO ALVARES — Com muito prazer, Senador Maurício Corrêa.

O Sr. Maurício Corrêa — V. Exª mencionou que acata duas emendas propostas pelo Senador Humberto Lucena. Uma, entendi, a Emenda de nº 24. Mas sobre essa que diz respeito à vistoria, que troca a palavra "visita" por "vistoria", gostaria de saber qual é o artigo e qual é a emenda que S. Exª propôs e que o relator aceitou?

O SR. ELCIO ALVARES — Senador Maurício Corrêa, é a Emenda nº 30.

Gostaria de lê-la aqui.

"Dê-se, ao Item IX do art. 23, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

Art. 23.

IX — permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, bem como admitir que seja o mesmo vistoriado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, mediante combinação prévia de dia e hora, em qualquer dos casos;"

O Sr. Maurício Corrêa — Senador Elcio Alvares, não é hora de discussão, mas, data a máxima vênha, isso é uma impropriedade sobre a qual vamos discutir depois. Nesse caso aqui é visita mesmo, porque é aquele terceiro que vai visitar o imóvel na expectativa de adquiri-lo. A vistoria é um recurso judicial, a vistoria ad perpetuam rei memoriam. Quando se faz referência à vistoria, quer dizer, examinar o imóvel para saber se há algum vício, se o locatário está cuidando bem. Agora, nessa hipótese a que se refere o art. 27, é o virtual comprador que vai visitar o imóvel, é visitar mesmo e não vistoriar. V. Exª acatou a emenda com uma impropriedade técnica.

O SR. ELCIO ALVARES — Acatei para início de debate. Falei que teríamos algumas emendas polêmicas, não me pareceu que essa fosse tão polêmica. Mas V. Exª está levantando um ponto que merece ser considerado. Como esse parecer teve a paternidade de dois e a colaboração espiritual do Senador Cid Sabóia de Carvalho, gostaria que o eminente Senador Chagas Rodrigues que dividiu conosco a responsabilidade da relatoria falasse sobre essa emenda, para formarmos aqui em Plenário um conceito.

O Sr. Chagas Rodrigues — Eu acolheria as ponderações feitas pelo nobre Senador Maurício Corrêa, deixando o texto tal como está. O texto na parte inicial, permitiria a vistoria — e, na parte final, faria referência à visita que é, realmente, daquele que apenas quer conhecer o imóvel, ante a possibilidade de alugá-lo ou adquiri-lo futuramente.

O SR. ELCIO ALVARES — Gostaria de ouvir a opinião do nobre Senador Humberto Lucena para considerar então o termo definitivo.

O Sr. Humberto Lucena — Concorde, então, com a redação original.

O SR. ELCIO ALVARES — Seria mantido o texto original.

O Sr. Humberto Lucena — Exatamente.

O SR. ELCIO ALVARES — Então, nós voltaríamos ao texto primitivo; não foi aprovada a emenda.

Sr. Presidente, mantemos o texto original, do art. 23 item IX. Está mantido na primeira parte vistoria e, na segunda parte, visitado.

Está mantido a redação original.

O SR. PRESIDENTE (Mauro Benevides) — A Presidência pergunta se V. Ex^a vai encaminhar a subemenda em razão da sua manifestação.

O SR. ELCIO ALVARES — Sr. Presidente, gostaria de me socorrer agora do conhecimento regimental. Tenho a maior boa vontade, já externei isso ao Líder Humberto Lucena, à liderança do PFL, também, e a de todos os partidos.

Agora, da mesma maneira que houve a intervenção do Senador Maurício Corrêa e a fala esclarecedora do Senador Chagas Rodrigues, no momento em que formássemos um raciocínio a respeito das duas emendas do Senador Humberto Lucena, que seriam transformadas em subemendas, o relator, prazerosamente, daria segmento ao ponto de vista do Plenário.

O Sr. Cid Sabóia de Carvalho — V. Ex^a me concede um aparte?

O SR. ELCIO ALVARES — Pois não, nobre Senador Cid Sabóia.

O Sr. Cid Sabóia de Carvalho — Ouvindo esse complemento de parecer de V. Ex^a, ficamos satisfeitos porque ele é o curso normal do trabalho realizado na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania. Embora ausente, por haver viajado ao exterior, pude ver o ponto de partida, o ponto inicial do trabalho. Tive uma preocupação com a compatibilização da nova e futura Lei do Inquilinato com a Lei nº 6.015, que trata do registro público, porém os demais membros da comissão acharam por bem não considerar essa preocupação. Hoje, durante o complemento de V. Ex^a, concordo com essa posição sobre as duas subemendas. Acho de grande importância, mas ainda me ressoa de ler no art. 57, item IV, aquela suspensão do efeito primordial em todo recurso: o efeito suspensivo aliado ao efeito devolutivo nessas questões judiciais atinentes a esse capítulo da futura lei. Como também me preocupa, porque me parece inócuo, o item no mesmo artigo, quando falamos que, durante as férias forenses, esses processos, essas ações tramitarão. Sabemos — e V. Ex^a como eu também é da profissão advocatícia — que as férias forenses têm um grande impasse, que é a vinculação do juiz com o processo,

do juiz com a ação. E, os trabalhos torenses no período de paralisação, no período de férias dos titulares, é apenas para cumprimento de um ou outro prazo sem, no entanto, vincular o segundo juiz ao feito que era presidido pelo anterior. Portanto, esse princípio me parece absolutamente inócuo. Daí por que fiz entre alguns destaques e para rejeição, a indicação do item I, do item V, do art. 57. Faço isso, no entanto, sem querer prejudicar a ordem dos trabalhos mas para marcar o exame da matéria pela nossa experiência forense e na defesa da amplitude do recurso, porque sabemos que, na verdade, num caso de locação — principalmente de locação — comercial — não havendo o efeito suspensivo, o fundo de comércio, o ponto, tudo aquilo que é criado pelo locatário, vai ser destruído pelo locador, na hipótese de ver deferido, em primeiro grau, o seu pedido de desocupação. E, ficaria, então, o segundo grau para resolver a questão quando factualmente já não teria nenhuma importância porque seria difícil restabelecer a realidade existente quando da sentença de primeiro grau. Então, esses reparos eu faço apenas aditivamente ao parecer de V. Ex^a, porque fomos de uma mesma subcomissão na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania. Agradeço a paciência de V. Ex^a.

O SR. ELCIO ALVARES — Sr. Presidente, eu gostaria de fazer a seguinte colocação: evidentemente, devem surgir alguns destaques. E nós examiná-los os destaques e depois, então, iríamos compor a redação para efeito.

O SR. PRESIDENTE (Mauro Benevides) — A Presidência esclarece ao nobre Relator, Senador Elcio Alvares, que nos termos do regimento, em seu art. 133, § 5º, estabelece: "Quando o parecer se referir a emendas — que é o caso — ou subemendas, deverá oferecer conclusão relativamente a cada uma".

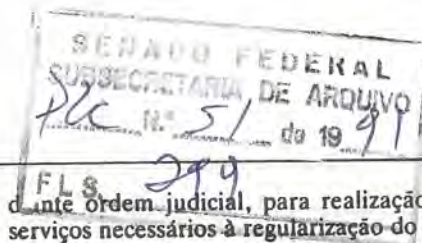
Quer dizer, V. Ex^a terá então que preparar uma subemenda, por ser essa a sua conclusão, tanto para a Emenda nº 26, como para a Emenda nº 29. V. Ex^a teria que apresentar subemendas a essas duas emendas, as de nº 26 e 29. Enquanto V. Ex^a redige as suas subemendas, evidentemente para que nós pudéssemos processar imediatamente a publicação e distribuição a todos os Srs. Senadores, V. Ex^a poderia fazer chegar à mesa as subemendas, para que nós pudéssemos determinar a respectiva impressão.

E a mesa, se todas as vezes esteve sempre atenta às normas regimentais, agora se sente no dever de redobrar, com a colaboração dos Srs. Senadores, o esforço nesse sentido.

O SR. ELCIO ALVARES — Sr. Presidente, dentro do raciocínio que tivemos a oportunidade de expender logo no início, obviamente estamos tentando de toda forma...

O SR. PRESIDENTE (Mauro Benevides) — Claro, compatibilizar o desejo de participação.

O SR. ELCIO ALVARES — A emenda em si poderia ser inquinada, de saída, como inconstitucional, em virtude do art. 7º, item IV, mas nós, a aceitamos em homenagem ao Senador Humberto Lucena e ao empenho do texto, que é de conciliação. Quanto ao problema da redação da subemenda, eu pediria, em razão da participação do Senador Chagas Rodrigues, do Senador Humberto Lucena, das lideranças, para que chegássemos a um entendimento.



O SR. ELCIO ÁLVARES (PFL — ES. Para um esclarecimento. Sem revisão do orador.) — Sr. Presidente, eminentes colegas, reabrindo a discussão, e consultando, inclusive, os membros da Comissão e as lideranças, houve um consenso quase unânime pela rejeição das Emendas nº 26 e 29, evidentemente, podendo o Senador Humberto Lucena exercer o pedido de destaque.

Logo, o nosso parecer fica, infelizmente, a contragosto, pela rejeição das Emendas nº 26 e 29.

PARECER Nº 318, DE 1991

Da Comissão Diretora

Redação final das emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912, de 1991, na Casa de origem).

A Comissão Diretora apresenta a redação final das emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912, de 1991, na Casa de origem), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Sala de Reuniões da Comissão, 4 de setembro de 1991.
— Mauro Benevides, Presidente — Dirceu Carneiro, Relator
— Lucídio Portela — Rachid Saldanha Derzi.

ANEXO AO PARECER Nº 318, DE 1991

Redação final das emendas do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991 (nº 912, de 1991, na Casa de origem), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

EMENDA Nº 1

(Corresponde à Emenda nº 24 de Plenário)

Dê-se ao caput do art. 4º do projeto a seguinte redação:

"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, a que for judicialmente estipulada."

EMENDA Nº 2

(Corresponde à Emenda nº 19 da CCJ)

Dê-se à alínea d do parágrafo único do art. 22 do projeto a seguinte redação:

"Art. 22.

Parágrafo único

d) indenização trabalhista e previdenciária pela dispensa de empregados, ocorrida em data anterior ao início da locação;"

EMENDA Nº 3

(Corresponde à destaque de Plenário)

Suprima-se do item V do art. 23 do projeto a expressão "por sua conta e risco"

EMENDA Nº 4

(Corresponde à Emenda nº 20, — CCJ)

Dê-se ao § 3º do art. 24 do projeto a seguinte redação:

"Art. 24.

§ 3º Os depósitos efetuados em prejuízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, me-

EMENDA Nº 5

(Corresponde à Subemenda CCJ à Emenda nº 12)

Dê-se ao caput do art. 43 do projeto a seguinte redação:

"Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário."

EMENDA Nº 6

(Corresponde à Emenda nº 13 de Plenário)

Dê-se ao caput do art. 44 do projeto a seguinte redação:

"Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade."

EMENDA Nº 7

(Corresponde à Emenda nº 21 — CCJ)

No inciso VI do art. 61 *in fine*: onde se diz "acolhidas", diga-se "acolhidos".

EMENDA Nº 8

(Corresponde à Emenda nº 34 de Plenário)

Inclua-se após o art. 73, renumerando-se os demais, o seguinte artigo:

"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."

EMENDA Nº 9

(Corresponde à Emenda nº 35 de Plenário)

Dê-se ao caput do art. 76 do projeto a seguinte redação:

"Art. 76. As locações que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação."

EMENDA Nº 10

(Corresponde à Emenda nº 8 de Plenário)

Suprima-se o art. 80 do projeto.

EMENDA Nº 11

(Corresponde à Emenda nº 22 — CCJ)

Dê-se ao art. 81 do projeto a seguinte redação:

"Art. 81. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido o seguinte § 4º:

§ 4º Nas decisões da Assembleia que envolvem despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça."

EMENDA Nº 12

(Corresponde à Emenda nº 23 — CCJ)

No projeto onde se diz "presente lei", diga-se "presente Lei" e onde se diz "esta lei", diga-se "esta Lei"

TRAMITAÇÃO

29 06 1991 (SF) PLENARIO (PLEN) *2006*
1720 LEITURA, DEVENDO SUA TRAMITAÇÃO OBEDECER AO PRAZO DE 45 (QUARENTA E CINCO) DIAS.

29 06 1991 (SF) MESA DIRETORA
1726 DESPACHO A CCJ, ONDE PODERA RECEBER EMENDAS PELA PRAZO DE 95 (CINCO) DIAS.
DCN2 30 06 PAG 4144.

29 06 1991 (SF) COM. CONSTITUICÃO E JUSTICA (CCJ)
JUNTADA OF. PS-568/184, ENCAMINHANDO ALTERAÇÕES NOS AUTOGRAFOS.

09 08 1991 (SF) COM. CONSTITUICÃO E JUSTICA (CCJ)
APRESENTAÇÃO DE EMENDAS: 1 A 9, DO SEN PEDRO SIMON E 10 A 18, DO SEN EDUARDO SUPLICY.

14 08 1991 (SF) COM. CONSTITUICÃO E JUSTICA (CCJ)
DESIGNAÇÃO SUBCOMISSÃO, NOS TERMOS DO ART. 73 DO REGIMENTO INTERNO, INTEGRADA PELOS SEN CID SABOIA DE CARVALHO, ELCIO ALVARES E CHAGAS RODRIGUES.

22 08 1991 (SF) COM. CONSTITUICÃO E JUSTICA (CCJ)
PARECER FAVORAVEL AO PROJETO, COM AS EMENDAS 1 A 8 - CCJ.

28 08 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
INCLUSÃO ORDEM DO DIA DISCUSSÃO TURNO UNICO, DEPENDENDO DE PARECER DA CCJ.

28 08 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
LEITURA PARECER 279 - CCJ, FAVORAVEL AO PROJETO E AS EMENDAS B E 13, COM SUBEMENDAS A EMENDA 12; LATA REJEIÇÃO DAS EMENDAS 1 - 9 A 11, 14 A 18 E APRESENTAÇÃO DAS EMENDAS DE REDAÇÃO 19 A 23 - CCJ.

28 08 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
LEITURA EMENDAS 24 A 31 e 33 - PLEN. DO SEN HUMBERTO LUCENA; 32 - PLEN. DO SEN NELSON CARMEIRO; 34 - PLEN. DO SEN ELCIO ALVARES e 35 - PLEN. DO SEN NEY MARANHÃO.

28 08 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
DISCUSSÃO ENCERRADA, DEVENDO A MATERIA RETORNAR A ORDEM DO DIA NA SEGUNDA SESSÃO ORDINARIA SUBSEQUENTE.

28 08 1991 (SF) MESA DIRETORA
DESPACHO A CCJ, PARA EXAME DAS EMENDAS DE PLENARIO.
DCN2 29 08 PAG 5302.

29 08 1991 (SF) COM. CONSTITUICÃO E JUSTICA (CCJ)
ENCAMINHADO AO RELATOR, SEN ELCIO ALVARES, PARA EXAME DAS EMENDAS DE PLENARIO.

30 08 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
INCLUSÃO ORDEM DO DIA VOTAÇÃO TURNO UNICO, DEPENDENDO DE PARECER SOBRE AS EMENDAS 24 A 33 - PLEN.

30 08 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
PARECER ORAL DA CCJ FAVORAVEL AS EMENDAS 34 E 35 E CONTRARIO AS EMENDAS 24 A 33, RELATOR SEN ELCIO ALVARES.

30 08 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
VOTAÇÃO ADIADA NOS TERMOS DO ART. 160 DO REGIMENTO INTERNO.
DCN2 31 08 PAG 5465.

09-1
SEN

04 07 1

04 09 11

04 09 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
VOTAÇÃO APROVADA O PROJETO, RESSALVADOS OS DESTAQUES, AS
PALAVRAS DE
SEN JOSAPHAT MARINHO; VOTAÇÃO DOS DESTAQUES:
APROVADO O RQ. 570; REJEITADO O RQ. 571; REJEITADO O RQ.
572, FICANDO PREJUDICADOS OS RQ. 579 E 580; REJEITADO O
RQ. 573, FICANDO PREJUDICADOS OS RQ. 577 E 578; REJEITADO
O RQ. 574, PREJUDICADA A EMENDA 35, TENDO USADO DA
PALAVRA NO ENCAMINHAMENTO DA VOTAÇÃO DOS DESTAQUES OS
SEN CÍD SÁVIA, CARVALHO, ELCIO ALVARES, MAURÍCIO
CORREIA, CHAGAS RODRIGUES, HUMBERTO LUCENA E JOSÉ PAULO
BISOL. VOTAÇÃO APROVADAS, EM GLOBO, AS EMENDAS 8, 13,
19 A 24, 34 E 35, DE PARECER FAVORÁVEL; VOTAÇÃO
REJEITADAS AS EMENDAS 1 A 7, 9 A 11, 14 A 18, 25, 27,
28 E 30, DE PARECER CONTRÁRIO, RESSALVADOS OS DESTAQUES.
VOTAÇÃO DOS DESTAQUES RELATIVOS AS EMENDAS: REJEITADO O
RQ. 575; REJEITADO O RQ. 576; REJEITADA A EMENDA 32.
VOTAÇÃO APROVADA A SUBEMENDA A EMENDA 12, FICANDO, EM
CONSEQUÊNCIA, PREJUDICADA A EMENDA 12.

04 09 1991 (SF) MESA DIRETORA
DESPACHO A COIR, PARA A REDAÇÃO FINAL.

04 09 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
LEITURA PARER 318 - COIR, OFERECENDO A REDAÇÃO FINAL
DAS EMENDAS DO SENADO AO PROJETO, RELATOR SEN DIRCEU
CARNEIRO.

04 09 1991 (SF) PLENARIO (PLEN)
VOTAÇÃO APROVADA A REDAÇÃO FINAL, SEM DEBATES.

04 09 1991 (SF) MESA DIRETORA
DESPACHO A CAMARA DOS DEPUTADOS.
DCN2 05 09 PAG 5666.

2ª - TRAMITAÇÃO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

1 — RELATÓRIO

Retorna do Senado Federal, após o turno de revisão na feitura das leis (art. 65 da Carta Política) o Projeto de Lei que dispõe sobre os imóveis urbanos e procedimentos relativos à sua locação, com doze emendas, a saber:

Emenda nº 1 - dando nova redação ao caput do art. 4º para que a multa pactuada obedeça à proporção prevista no art. 924 do Código Civil,

Emenda nº 2- corrige erro de concordância no art. 22, parágrafo único, alínea "d";

Emenda nº 3 - manda suprimir a expressão " por sua conta e risco" no art. 23, item V;

Emenda nº 4 - corrige erro de concordância no art. 24, § 3º;

Emenda nº 5 - dá nova redação ao caput do art.43;
Emenda nº 6 - dá nova redação ao caput do art. 44;
Emenda nº 7 - corrige erro de concordância no

Emenda nº 8 - acrescenta artigo dispondo que, se não renovada a locação, o juiz fixará o prazo de até seis meses, após o trânsito em julgado da sentença para a desocupação, se houver pedido na contestação;

76; Emenda nº 9 - dá nova redação ao caput do art.

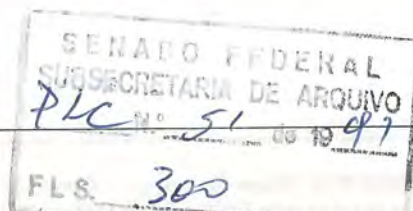
Emenda nº 10 - suprime o art. 80 do projeto;
Emenda nº 11 - aperfeiçoa a redação do art. 81;
Emenda nº 12 - aperfeiçoa a redação do projeto,
determinando que se grafie, com inicial maiúscula, a palavra
"Lei".

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Estão atendidas as preliminares de admissibilidade de: matéria da competência legislativa da União, da atribuição do Congresso Nacional e de iniciativa permitida a parlamentar.

Nada a opor quanto à técnica legislativa utilizada para as Emendas.



Relativamente ao mérito, julgo que as modificações pretendidas pelo Senado Federal são convenientes e oportunas, merecendo aprovação, pois aperfeiçoam a matéria. A única exceção é a que diz respeito à Emenda nº 10. O texto que foi enviado à revisão foi acordo de Lideranças. Prefiro manter o acordo. Rejeito a Emenda.

DIANTE DO ACIMA EXPOSTO, voto:

1 - pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa das Emendas nºs 1 a 12;

2- quanto ao mérito, pela aprovação das Emendas nºs 1 a 9, 11 e 12;

3- quanto ao mérito, pela rejeição da Emenda nº 10, portanto, incluo o inciso VII, na Lei nº 8.009, de 29/03/90. Sala da Comissão, em 12 de setembro de 1991.

DEPUTADO NILSON GIBSON (PMDB-PE.)

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Defesa, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa das Emendas do Senado de nºs 1 a 12 ao Projeto de Lei nº 912-B/91 e, no mérito, pela aprovação das de nºs 1 a 9, 11 e 12 e rejeição da de nº 10, nos termos do parecer do relator. Absteram-se de votar os Deputados Jurandyr Paixão, Edevaldo Alves da Silva, Antônio dos Santos, Be-

nedito de Figueiredo, Cleonânio Fonseca, José Burnett, Messias Góis, Nelson Morro, Paes Landim, Toni Gel, João Rosa, José Dutra, José Thomaz Nonô, Luiz Carlos Santos, Mauri Sérgio, Wanda Reis, Éden Pedroso, Francisco Evangelista, Gerson Peres, Osvaldo Melo, Prisco Viana, José Luiz Maia, Rodrigues Palma, José Dirceu, Luiz Gushiken, Eduardo Braga, Haroldo Lima, Benedito Domingos e Cardoso Alves.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

João Natal - Presidente, Roberto Magalhães, Jurandyr Paixão e Edevaldo Alves da Silva - Vice-Presidentes, Antônio dos Santos, Benedito de Figueiredo, Cleonânio Fonseca, José Burnett, Messias Góis, Nelson Morro, Paes Landim, Toni Gel, João Rosa, José Dutra, José Luiz Clerot, José Thomaz Nonô, Luiz Carlos Santos, Mauri Sérgio, Nilson Gibson, Wanda Reis, Éden Pedroso, Francisco Evangelista, Vital do Rêgo, Gerson Peres, Ibrahim Abi-Ackel, Osvaldo Melo, Prisco Viana, Sigmaringá Seixas, Carlos Kayath, Rodrigues Palma, Hélio Bicudo, José Dirceu, Luiz Gushiken, Eduardo Braga, Robson Tuma, Luiz Piauhyllino, Haroldo Lima, Benedito Domingos, Valter Pereira, José Luiz Maia, Magalhães Teixeira, Moroni Torgan, Cardoso Alves e Agostinho Valente.

Sala da Comissão, em 17 de setembro de 1991

Deputado JOÃO NATAL

Presidente

Deputado NILSON GIBSON

Relator

O SR. PRESIDENTE (Ibsen Pinheiro) — Concedo a palavra, para oferecer parecer pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, ao nobre Deputado Aécio Neves.

O SR. AÉCIO NEVES (PSDB - MG) Sem revisão do orador.) — Sr. Presidente, Srs. Parlamentares, trata-se do Projeto de Lei nº 912/91, que dispõe sobre locação dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes. Esse projeto retorna à Câmara dos Deputados, vindo do Senado Federal, acrescido de 12 emendas. Entendo, como Relator da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, que a grande maioria das propostas aperfeiçoam e corrigem eventuais omissões que havíamos deixando no projeto. Portanto, quero dizer, tentando ser mais sucinto possível, que no nosso entendimento as emendas nºs 1 a 9, assim como nºs 11 e 12, por serem na sua grande maioria emendas redacionais e algumas poucas corrigindo omissões do projeto oriundo da Câmara dos Deputados, merecem a nossa aprovação. Fica, portanto, Sr. Presidente, a nossa posição contrária à Emenda nº 10, que diz o seguinte:

“Emenda nº 10

Propõe o Senado da República a supressão do art. 80 do projeto vindo da Câmara dos Deputados.”

Este dispositivo acrescia ao art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, mais uma exceção, qual seja a de permitir a penhorabilidade de imóvel por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Sr. Presidente, não obstante as nobres razões que levaram os Srs. Senadores a suprimir do texto aquilo que ali havia sido colocado pela Câmara dos Deputados, que em suma impede que aquele proprietário de um único imóvel possa fornecer aval deste mesmo imóvel, e reconhecendo o interesse do Senado em proteger o imóvel de um único proprietário, entendemos que essa medida não se adapta à realidade brasileira, em que mais de 85% dos proprietários têm apenas um imóvel.

Tememos, Sr. Presidente, que no intuito de proteger o imóvel de família, deixamos desprotegendo o locatário, que seria imediatamente levado a recorrer aos fiadores profissionais, que cobram, muitas vezes, três, quatro ou cinco aluguéis antecipadamente, ou mesmo são obrigados a depositar a caução para qual a maioria deles não têm disponibilidade.

Compreendendo a intenção do Senado, votamos e apresentamos o parecer pela rejeição desta emenda, com o objetivo de proteger o pequeno locatário, que seria uma dificuldade sobre-humana para conseguir mais de um fiador, ou um fiador que dispusesse de mais de um imóvel. Esta é a nossa posição. Reitero a V. Exª que o parecer da nossa comissão é pela aprovação das Emendas de nºs 1 a 9 e das emendas nºs 11 e 12, emendas redacionais, e pela rejeição, portanto, da Emenda nº 10 do Senado da República.

O SR. PRESIDENTE (Ibsen Pinheiro) — Para oferecer parecer pela Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, tem a palavra o Sr. Deputado Henrique Eduardo Alves. (Pausa)

Ausente S. Exª e considerando que esta matéria passou pela Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, por audiência, dispense o relatório da Comissão.

PROJETO DE LEI Nº 912-F, DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

TÍTULO I

Da Locação

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

SEÇÃO I

Da Locação em Geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênica conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênica conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

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. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargo, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário

poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade tiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercida no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

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 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.

SEÇÃO II Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que vencerem durante a lide.

SEÇÃO III Do Aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

SEÇÃO IV

Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I — entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II — garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III — manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV — responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V — fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI — fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII — pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII — pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposições expressa em contrário no contrato;

IX — exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X — pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aqueles que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I — pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II — servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III — restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorizações decorrentes do seu uso normal;

IV — levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V — realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI — não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII — entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condomínios, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII — pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX — permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X — cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI — pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII — pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo, a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias poderá resili-ir o contrato.

SEÇÃO V Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado, pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

SEÇÃO VI Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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.

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

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

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.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

SEÇÃO VIII

Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

- I — exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;
- II — exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;
- III — cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I — recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II — deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, deusá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III — não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV — executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses prevista neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

SEÇÃO IX

Das Nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

CAPÍTULO II

Das Disposições Especiais

SEÇÃO I

Da Locação Presidencial

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. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com 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 estiver relacionada com o seu emprego;

III — se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial do 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 na 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.

SEÇÃO II

Da Locação para Temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso da locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 3º, para atender as demais obrigações de contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

SEÇÃO III

Da Locação Não-Presidencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I — o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II — o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, seja de cinco anos;

III — o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de

sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se as locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

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 modificação 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 a 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. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais unidades sanitárias oficiais, asilos, bem como de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I — nas hipóteses do art. 9º;

II — se o proprietário promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultarem aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de **shopping center**, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em **shopping center**:

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem em modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II

Dos Procedimentos

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I — os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II — é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III — o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV — desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V — os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II

Das Ações de Despejo

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 — não 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. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

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 reque-rendo, 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 o contrato não autorizar 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, o 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 houver 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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo poder público, 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 nos casos 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.

§ 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. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitam o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I — a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II — determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III — o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV — não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V — a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

VI — além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII — o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imputará ao autor-reconvido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII — havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV

Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 768. 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 revisado 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, 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. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º — Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa da que foi prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º — A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V

Da Ação Renovatória

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. 24;

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 reputar 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 prazemonizado 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. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

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.

TÍTULO III

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 167.

II —

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.”

“Art. 169.

III — o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.”

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

“Art. 3º

VII — por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido o seguinte § 4º:

“Art. 24.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.”

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto à preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I — dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II — dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º O Sistema Financeiro da Habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:”

Art. 87. O Governo Federal poderá isentar do imposto de renda o lucro apurado na alienação de imóveis por pessoa física, desde que esse lucro seja aplicado na aquisição ou construção de outro imóvel residencial, no prazo de um ano, a contar da data da alienação.

Parágrafo único. O disposto neste artigo estende-se aos casos em que o alienante aplique o valor do lucro imobiliário na aquisição de imóvel residencial para parente até 2º grau, desde que o donatário, na data da aquisição, não possua imóvel da mesma espécie.

Art. 88. O Governo Federal poderá dispor que os pagamentos efetuados a título de aluguel sejam deduzidos na declaração de imposto de renda até o seu limite máximo.

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

- I — o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
- II — a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- III — a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- IV — a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- V — a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VI — a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VII — a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e
- VIII — a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Sala das Sessões, 18 de setembro de 1991. — José Luiz Clerot, Relator.

2ª Tramitação

Sinopse

- 11 09 1991 (CD) MESA DIRETORA
DESPACHO A CCJR E CEIC.
(TRAMITAÇÃO EM SEGUNDO TURNO - ARTIGO 204, INCISO II DO REGIMENTO INTERNO).
- 11 09 1991 (CD) PLENARIO (PLEN)
LEITURA E PUBLICAÇÃO DAS EMENDAS DO SENADO.
PL. 912-D/91.
- 11 09 1991 (CD) COM. CONST. E JUSTIÇA E REDAÇÃO (CCJR)
RELATOR DEP NILSON GIBSON (EMENDAS DO SENADO).
- 11 09 1991 (CD) COM. ECONOMIA IND. E COMERCIO (CEIC)
RELATOR DEP GILSON MACHADO (EMENDAS DO SENADO).
- 17 09 1991 (CD) COM. CONST. E JUSTIÇA E REDAÇÃO (CCJR)
APROVAÇÃO UNANIME DO PARECER DO RELATOR, DEP NILSON GIBSON, PELA CONSTITUCIONALIDADE, JURIDICIDADE, TECNICA LEGISLATIVA DAS EMENDAS 01 A 12 E, NO MERITO, PELA APROVAÇÃO DAS EMENDAS 01 A 09, 11 E 12 E CONTRARIO A EMENDA 10, COM 30 ABSTENÇÕES.
PENDENTE DE PARECER DA CEIC.
- 17 09 1991 (CD) PLENARIO (PLEN)
LEITURA E PUBLICAÇÃO DO PARECER DO
SENADO, PENDENTE DE PARECER DA CEIC.
PRONTO PARA A ORDEM DO DIA. PL. 912-D/91.
- 17 09 1991 (CD) COM. ECONOMIA IND. E COMERCIO (CEIC)
PARECER FAVORAVEL DO RELATOR, DEP GILSON MACHADO, AS EMENDAS DE 01 A 12 E CONTRARIO A EMENDA 10.
- 18 09 1991 (CD) COM. ECONOMIA IND. E COMERCIO (CEIC)
APROVAÇÃO UNANIME DO PARECER FAVORAVEL DO RELATOR, DEP GILSON MACHADO, AS EMENDAS DE 01 A 12 E CONTRARIO A EMENDA 10.
- 18 09 1991 (CD) PLENARIO (PLEN)
DISCUSSÃO EM TURNO UNICO DAS EMENDAS DO SENADO.
DESIGNAÇÃO DO DEP AECIO NEVES PARA PROFERIR PARECER AS EMENDAS DO SENADO, EM SUBSTITUIÇÃO A CDCMAM, QUE CONCLUI PELA APROVAÇÃO DAS EMENDAS DE 01 A 12 E PELA REJEIÇÃO DA EMENDA 10.
DESIGNAÇÃO DO DEP HENRIQUE EDUARDO ALVES PARA PROFERIR PARECER AS EMENDAS DO SENADO, EM SUBSTITUIÇÃO A CVTDUI.

ESTANDO AUSENTE O RELATOR DESIGNADO PELA MESA E TENDO A CUDUI SOLICITADO AUDIENCIA PARA DAR SEU PARECER AS EMENDAS DO SENADO, O PRESIDENTE DISPENSA A COMISSÃO DO PARECER.

APROVAÇÃO DAS EMENDAS DO SENADO DE 01 A 09, 11 E 12.

REJEIÇÃO DA EMENDA DO SENADO 10.

PREJUDICADO O DESTAQUE DO DEP JOSE GENOINO.

18 09 1991 (CD) MESA DIRETORA

DESPACHO A REDAÇÃO FINAL.



09 1991 (CD) PLENARIO (PLEN)

SENADO FEDERAL

APROVAÇÃO DA REDAÇÃO FINAL OFERECIDA PELO RELATOR, DEP JOSE LUIZ CLEROT.

18 09 1991 (CD) MESA DIRETORA

DESPACHO A SANÇÃO. PL. 912-E/91.

02 10 1991 (CD) MESA DIRETORA

OF PS-GSE/263/91, AO SF, COMUNICANDO A APROVAÇÃO DAS EMENDAS DAQUELA CASA 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11 E 12 E A REJEIÇÃO DA EMENDA 10 A ESTE PROJETO E SUA REMESSA A SANÇÃO.

10 10 1991 (CD) MESA DIRETORA

OF PS-GSE/16/91, A PRESIDENCIA DA REPUBLICA, COMUNICANDO INCORREÇÃO NOS AUTOGRAFOS DESTE PROJETO.

27 09 1991 (CD) MESA DIRETORA

REMESSA A SANÇÃO, ATRAVES DA MENSAGEM 12/91.



SENADO FEDERAL

PARECER DE PLENÁRIO

Da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, sobre as emendas de Plenário apresentadas ao Projeto de Lei da Câmara n.º 52, de 1991 (n.º 912/91, na Casa de origem), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O SR. ÉLCIO ÁLVARES (PFL — ES. Para profereir parecer. Sem revisão do orador.) — Sr. Presidente, eminentes Senadores; temos em mãos a nova Lei do Inquilinato com redação oriunda da Câmara dos Deputados e a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania teve a oportunidade de nomear uma subcomissão constituída pelos Srs. Senadores Cid Sabóia de Carvalho, Chagas Rodrigues e eu, para examinar o texto. Eu gostaria de, no momento em que vamos apreciar as emendas, fazer um registro de que a comissão realizou um trabalho de fôlego e constatou, a exemplo do que já foi registrado, não só pela imprensa nacional, mas por todos os interessados na matéria, que essa Lei do Inquilinato, nesta redação, representa, realmente um ponto de equilíbrio na relação *ex locato*.

Tivemos oportunidade, por sinal com um de pouco exiguidade de tempo, de examinar as emendas que foram oferecidas. O interessante é que uma matéria tão polêmica como esta, em Plenário, tenha recebido relativamente poucas emendas. Recebemos as Emendas de n.ºs 24 a 35, demonstrando assim que o texto já inteiramente examinado pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, recebeu também um aprova geral do Plenário.

Gostaria de assinalar que houve uma verdadeira engenharia jurídica em torno dessa Lei do Inquilinato. A Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, através da participação vibrante do Senador Maurício Corrêa, demonstrou muito bem que desta feita houve uma preocupação, realmente, até uma expressão que já está se tornando conhecida — do locador não sair sorrindo e nem do locatário sair chorando.

Foi uma lei que deu uma tranquilidade, abriu uma perspectiva de construção, porque teremos agora um incremento na mão-de-obra não qualificada em razão dos novos prédios que vão ser construídos. Ninguém mais vai investir em dólar, mas em imóveis

para alugar. Vai cair o aluguel, porque temos hoje 800 imóveis inteiramente desocupados, em razão disso, mantivemos quase que integralmente na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania o texto da Câmara dos Deputados, acatando a emenda do Deputado Pedro Simon, que transformou a emenda da comissão, que teve um alcance social muito grande, porque não permitiu a penhorabilidade dos bens de família como garantia da relação *ex locato*, e alteramos apenas um texto por sugestão do Presidente Nelson Carneiro, porque era redundante, estava expresso na lei; apenas o suprimimos.

Agora, em relação as emendas oferecidas, rejeitamos as Emendas de n.ºs 24 a 33 e aceitamos as Emendas de n.ºs 34 e 35, cujo teor eu gostaria de ler, porque realmente elas contribuem para o aperfeiçoamento do texto que veio da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania.

A Emenda n.º 34, de Plenário, dispõe:

“Inclua-se após o art. 73 (renumerado) o seguinte artigo, renumerando-se os demais.

Artigo 74

Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.”

A justificativa que é muito singela eu gostaria de reproduzi-la, também, porque embasou a nossa decisão pela favorabilidade da admissão da emenda.

Justificação

Há nítida omissão quanto ao prazo de desocupação na hipótese de rejeição da pretensão à renovação do contrato, o que obrigaria a aplicação do art. 360, do Código de Processo Civil antigo (Decreto-Lei n.º 1.608, de 18-9-1939 *ex vi* do art. 1.218, do atual Código de Processo Civil, Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973).

Todo o projeto tem o escopo de unificar a legislação inquilinária, tanto substantiva quanto adjetiva, em um único diploma. A ausência deste dispositivo acarretaria dúvidas não só no que concerne à

natureza dúplice da ação renovatória como também a necessidade de ser subsidiariamente aplicado o Código de Processo Civil antigo.

Então, nós acolhemos a Emenda de Plenário n.º 34, que inclui, após o art. 73, o artigo que tivemos a oportunidade de lê-lo.

Existe uma outra emenda, também, que dá ao art. 76, do projeto a seguinte redação, suprimindo-se em consequência os incisos I e II.

Leio:

“Art. 76. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de 12 meses para a desocupação.”

Justificação

A presente emenda tem por objetivo unificar o prazo de desocupação dos imóveis cuja locação tenha sido denunciada pelo locador, sejam eles objeto de locação por prazo maior, igual ou superior a dois anos. A alteração do referido prazo, fixado em 12 meses para todos os casos, tem por objetivo simplificar a aplicação da lei, evitando pequenas e desnecessárias diferenciações de tratamento.

Então, dentre as Emendas de Plenário de n.ºs 25 a 35, admitimos as de n.ºs 34 e 35, recusando as demais.

Este é o nosso parecer.

Sala das Sessões, 28 de agosto de 1991. — Senador **Ney Maranhão**.

Publicado no DCN (Seção II), de 31-8-91



SENADO FEDERAL

**EMENDAS OFERECIDAS PERANTE A COMISSÃO
DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA AO
PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 52, DE 1991 (Nº
912/91, NA CASA DE ORIGEM), DE INICIATIVA DO
PRESIDENTE DA REPÚBLICA, QUE DISPÕE SOBRE
AS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS URBANOS E OS
PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES**

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06/07/91 | PLC nº 52, de 1991

Senador Pedro Simon | 061

1 ☒ SUPRESSÃO 2 ☐ SUBSTITUIÇÃO 3 ☐ MODIFICAÇÃO 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ SUBSTITUIÇÃO GLOBAL

PÁGINA: 68 | ARTIGO: 2º | INCISO: | SEÇÃO: |

Suprima-se o § 2º do art. 68.

JUSTIFICAÇÃO

Havendo o parcelamento - objeto de outra emenda apresentada - a execução nos autos fica impossível, porque ter-se-ia que aguardar o vencimento de todas as parcelas. Tais deferências, a rigor, são aluguel e podem ser pagas junto com o aluguel mensal, no recibo próprio.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06/07/91 | PLC nº 52, de 1991

Senador Pedro Simon | 061

1 ☒ SUPRESSÃO 2 ☐ SUBSTITUIÇÃO 3 ☐ MODIFICAÇÃO 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ SUBSTITUIÇÃO GLOBAL

PÁGINA: 13 | ARTIGO: 1º | INCISO: | SEÇÃO: |

Suprima-se o parágrafo primeiro do art. 13.

JUSTIFICAÇÃO

Trata-se de matéria pacífica na jurisprudência. O convívio do novo locatário (cessionário, etc...) com o locador, sem que haja reclamação de parte deste, implica em anuência tácita com a substituição do locatário.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06/07/91 | PLC nº 52, de 1991

Senador Pedro Simon | 061

1 ☒ SUPRESSÃO 2 ☐ SUBSTITUIÇÃO 3 ☐ MODIFICAÇÃO 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ SUBSTITUIÇÃO GLOBAL

PÁGINA: 44 | ARTIGO: IV | INCISO: 7º | SEÇÃO: |

Suprimir o inciso IV do art. 44.

JUSTIFICAÇÃO

Trata-se de pena excessivamente pesada para uma situação de gravidade menor, e normalmente sem possibilidade de controle por parte do locador.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06/07/91 | PLC nº 52, de 1991

Senador Pedro Simon | 061

1 ☐ SUPRESSÃO 2 ☒ SUBSTITUIÇÃO 3 ☐ MODIFICAÇÃO 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ SUBSTITUIÇÃO GLOBAL

PÁGINA: 57 | ARTIGO: V | INCISO: | SEÇÃO: |

Dê-se ao inciso V do art. 57 a seguinte redação:

"V - As apelações interpostas contra sentenças em ação de despejo por falta de pagamento, ação de despejo com base na denúncia do contrato nos termos dos artigos 46, §2º, art. 47, inciso V, e art. 76, ação revisional de aluguel e ação de consignação em pagamento de aluguel e encargos, serão recebidas apenas no efeito devolutivo".

JUSTIFICAÇÃO

Entende-se que nessas ações, o efeito suspensivo na hipótese de recurso de apelação não se mostra tão necessário. Mas nas renovatórias de locação comercial e ações de despejo motivadas, parece-nos temerário que os recursos sejam recebidos apenas no efeito devolutivo.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06/07/91 | PLC nº 52, de 1991

Senador Pedro Simon | 061

1 ☐ SUPRESSÃO 2 ☒ SUBSTITUIÇÃO 3 ☐ MODIFICAÇÃO 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ SUBSTITUIÇÃO GLOBAL

PÁGINA: 65 | ARTIGO: | INCISO: | SEÇÃO: |

Dê-se ao artigo 65 a seguinte redação:

"Art. 65 - Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, verificando o fato e se o requerer o autor, o juiz expedir-lhe-á mandado de imissão de posse."

JUSTIFICAÇÃO

A redação proposta assegura a imissão na posse mediante prévia anuência judicial.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06/07/91 | PLC nº 52, de 1991

Senador Pedro Simon | 061

1 ☐ SUPRESSÃO 2 ☒ SUBSTITUIÇÃO 3 ☐ MODIFICAÇÃO 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ SUBSTITUIÇÃO GLOBAL

PÁGINA: 67 | ARTIGO: | INCISO: | SEÇÃO: |

Dê-se ao artigo 67 a seguinte redação:

SECRETARIA DE ARQUIVOS
PDC 51 91
FLS. 308

"Art. 67 - Na ação revisional de aluguel, que terá o rito ordinário, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelo artigo 232 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - 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 - na contestação, o réu poderá pedir seja re-
visto o aluguel provisório, fornecendo elementos para tanto¹⁴.

J U S T I F I C A Ç Ã O

O rito sumariíssimo mostrou-se na prática inteiramente ineficiente, razão porque se propõe o rito ordinário para as ações revisionais.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06/07/91 1252 06/07/91 1252
PLC nº 52, de 1991
Senador Pedro Simon
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Dê-se ao artigo 68 a seguinte redação:

"Art. 68 - O aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas em seis parcelas mensais, corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel."

J U S T I F I C A Ç Ã O

A emenda introduz o pagamento parcelado, em seis meses, das diferenças entre os alugueres provisórios e os que afinal venham a constituir a decisão judicial.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

DATA		PLC nº 52, de 1991		PROPOSTA	
06 / 07 91		ASSIN		Nº ENCONTRE	
Senado Pedro Simon				061	
1 ☒ LEGISLAÇÃO		2 ☐ ADMINISTRAÇÃO		3 ☐ ECONOMIA	
4 ☐ AGRICULTURA		5 ☐ SAÚDE		6 ☐ EDUCAÇÃO	
7 ☐ CULTURA		8 ☐ MEIO AMBIENTE		9 ☐ OUTROS	
10 ☐ OUTROS		11 ☐ OUTROS		12 ☐ OUTROS	

Suprima-se o art. 80.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 8.009 tornou impenhorável o imóvel da residência da família e bens móveis que o guarneçam, definindo exceções no art. 3º. Não nos parece que fiança por locação tenha a mesma hierarquia das demais exceções postas na lei 8.009. Dir-se-á que essa lei é altamente discutiível e injusta para com credores de um modo geral. Pode ser verdade, mas aí que se discute de frente a lei como um todo. O equívoco no caso presente é a exceção injustificada, em face da realidade geral.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06 / 07 / 91		PLC nº 52, de 1991		PROPOSTA	
AUTOR				Nº ORÇAMENTAL	
Senador Pedro Simon					
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222
223	224	225	226	227	228
229	230	231	232	233	234
235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246
247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258
259	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276
277	278	279	280	281	282
283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300
301	302	303	304	305	306
307	308	309	310	311	312
313	314	315	316	317	318
319	320	321	322	323	324
325	326	327	328	329	330
331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342
343	344	345	346	347	348
349	350	351	352	353	354
355	356	357	358	359	360
361	362	363	364	365	366
367	368	369	370	371	372
373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384
385	386	387	388	389	390
391	392	393	394	395	396
397					

Suprimir do texto do artigo a expressão:

"salvo expressa disposição contratual em contrário"

J U S T I F I C A Ç Ã O

Justifica-se a supressão porque benfeitorias necessárias devem ser indenizadas, exatamente porque necessárias. É o que vige hoje, e funciona muito bem, além de ser manifestamente justo e equitativo.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

1. DATA		2. Nº DE REGISTRO	
6 / 8 / 91		25791	
3. PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 912/91 (INº 912/91) DE ORIGEM DO EXECUTIVO			
4. AUTOR		5. Nº PROPOSTA	
SENADOR EDUARDO MATARAZZO SUPLICY		046	
6. SÚMULA	7. SUBSTITUIÇÃO	8. AMPLIAÇÃO	9. TRANSFORMAÇÃO EM LEI
1	2 X	3	4
10. Nº DE REGISTRO	11. DATA	12. Nº DE REGISTRO	13. DATA
01	13		

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se ao artigo 13 a seguinte redação:

.. Artigo 13 - A cessação da locação, a sublocação e empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio escrito ou tácito do locador.

JUSTIFICATIVA

Considerar também o consentimento tácito, constitui-se uma medida de cunho social para atingir, na prática, a situação em que se encontram os cortiços.

Os encortiçados hoje, somente na Cidade de São Paulo, somam 3.200.000 habitantes, população que chega a ser maior que a favelada.

lada, Tal procedimento visa trazer para o mercado formal uma situação informal, ou seja, objetiva regularizar essa situação informal hoje existente.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

DATA		PROPOSTA Nº		PROPOSTA Nº	
06/ 08/ 91		Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo)		Lei do Inquilinato	
		AUTOR		Nº DE FOLHAS	
Senador EDUARDO MATARAZZO SUPLICY				046	
		10 - C			
1 ☐ QUINQUENAL		2 ☐ SUBSTITUTIVA		3 ☒ MODIFICATIVA	
		4 ☐ ADITIVA		9 ☐ SUBSTITUTIVA COM AD.	
FOLHA		ANEXO		INSCRIÇÃO	
01		22		VIII	

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao inciso VIII do artigo 22 do Projeto a seguinte redação:

" VIII - Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, na proporção máxima de 50% (cinquenta por cento do valor total)."

JUSTIFICATIVA

O pagamento de impostos e taxas, penalizam sempre o locatário pois o contrato de locação padrão prevê dispositivos neste sentido. Considerando-se que os impostos e taxas se referem também ao patrimônio imobiliário é justo que o proprietário assuma sua quota de responsabilidade.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06 / 08 / 91 Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato.

AUTOR SENADOR EDUARDO MATARAZZO SUPLYCY Nº PROPOSTA 046

1 ☐ SUPLENTE 2 ☒ SUBSTITUTIVA 3 ☐ MODIFICATIVA 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ TRANSFORMAÇÃO SUBST.

ARTIGO 1 43

Dê-se ao caput do artigo 43 a seguinte redação:

"Art. 43 - Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, ou revertida em favor do locatário:"

JUSTIFICATIVA

Tal alteração é exigível uma vez que não há hipótese de "força maior ou caso fortuito" que justifique qualquer das ocorrências previstas neste artigo, consideradas como contravenção penal e passíveis de penalidades.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

06 / 08 / 91 Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato.

AUTOR SENADOR EDUARDO MATARAZZO SUPLYCY Nº PROPOSTA 046

1 ☐ SUPLENTE 2 ☒ SUBSTITUTIVA 3 ☐ MODIFICATIVA 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ TRANSFORMAÇÃO SUBST.

ARTIGO 1 44

Dê-se ao caput do artigo 44 a seguinte redação:

"Art.44 - Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:"

JUSTIFICATIVA

Tal alteração é exigível uma vez que não há hipótese de "força maior ou caso fortuito" que justifique qualquer das ocorrências previstas neste artigo, consideradas como crime de ação pública e passíveis de penalidades.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

6 / 8 / 91 Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo)

AUTOR SENADOR EDUARDO MATARAZZO SUPLYCY Nº PROPOSTA 046

1 ☐ SUPLENTE 2 ☒ SUBSTITUTIVA 3 ☐ MODIFICATIVA 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ TRANSFORMAÇÃO SUBST.

ARTIGO 1 57

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se ao inciso V do artigo 57 a seguinte redação:

"v - os recursos interpostos contra sentenças terão efeito devolutivo e suspensivo."

JUSTIFICATIVA

Constitui-se contrasenso a não ocorrência de efeito suspensivo nos recursos interpostos nas ações tratadas neste artigo, principalmente na ação de despejo, pois o locatário ao desocupar o imóvel alugado, conforme sentença de 1ª instância, ao recorrer à instância superior, caso vença a lide, terá direito a retomar o imóvel que antes ocupava.

Assim sendo, o bom-senso recomenda poupar os inquilinos dos transtornos advindos da ausência do efeito suspensivo.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

6 / 8 / 91 Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato.

AUTOR SENADOR EDUARDO MATARAZZO SUPLYCY Nº PROPOSTA 046

1 ☐ SUPLENTE 2 ☐ SUBSTITUTIVA 3 ☒ MODIFICATIVA 4 ☐ ADITIVA 9 ☐ TRANSFORMAÇÃO SUBST.

ARTIGO 1

EMENDA MODIFICATIVA

Artigo 68 - O aluguel fixado na ação de revisão retroage à sentença e as diferenças devidas durante a ação, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar novo aluguel.

JUSTIFICATIVA

O locador já tem garantida a sua renda através do aluguel provisório, no que se refere à ação revisional. Não seria justo portanto caber ao inquilino arcar também com o ônus de uma dívida retroativa à citação.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

16

06/08/91 Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato

Senador EDUARDO MATARAZZO SUPPLY 046

1 [X] SUBSTITUTIVA 2 [] SUBSTITUTIVA 3 [] AMPLIATIVA 4 [] REDUTIVA 5 [] ADITIVA 6 [] REFORMATIVA 7 [] REFORMATIVA 8 [] REFORMATIVA 9 [] REFORMATIVA

01 68 19

Suprima-se o parágrafo 1º do artigo 68.

JUSTIFICATIVA

Este parágrafo 1º é inconstitucional face ao artigo 5º, inciso XXXV da Constituição Federal, uma vez que permite a alteração de regras de contratos já avençados, ferindo o direito adquirido.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

17

06/08/91 Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato

Senador Eduardo Matarazzo Supply 046

1 [] SUBSTITUTIVA 2 [X] SUBSTITUTIVA 3 [] AMPLIATIVA 4 [] REDUTIVA 5 [] ADITIVA 6 [] REFORMATIVA 7 [] REFORMATIVA 8 [] REFORMATIVA 9 [] REFORMATIVA

01 76

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se ao artigo 76 do projeto a seguinte redação:

" Art. 76 - Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo determinado, poderão ser denunciadas pelo locador, com prazo de 30 (trinta) meses, para a desocupação."

JUSTIFICATIVA

Não há justificativa para prazos diferenciados relativos a contratos novos (art. 46) e contratos vigentes, no que tange à retomada dos imóveis. Dessa forma estará mantida a equidade.

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

18

06/08/91 Projeto de Lei da Câmara nº 52/91 (nº 912/91 de origem do Executivo) Lei do Inquilinato

Senador EDUARDO MATARAZZO SUPPLY 046

1 [] SUBSTITUTIVA 2 [] SUBSTITUTIVA 3 [X] AMPLIATIVA 4 [] REDUTIVA 5 [] ADITIVA 6 [] REFORMATIVA 7 [] REFORMATIVA 8 [] REFORMATIVA 9 [] REFORMATIVA

01 81

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao artigo 81 do Projeto a seguinte redação:

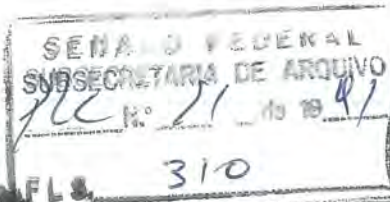
"art. 81 - Ao artigo 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é acrescido do seguinte § 4º:

§4º - Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o voto será do locatário. Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o voto caberá ao condômino-locador."

JUSTIFICATIVA

Do inquilino-condômino deve ser o direito de voto sobre as despesas ordinárias, uma vez que é ele quem arca com as mesmas.

Por outro lado no que se refere às despesas extraordinárias, de responsabilidade do locador-condômino, sobre estas cabe ao proprietário o direito ao voto.



SENADO FEDERAL

EMENDAS (DE PLENÁRIO) OFERECIDAS AO PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 52, DE 1991 (Nº 912/91, NA CASA DE ORIGEM), DE INICIATIVA DO SENHOR PRESIDENTE DA REPÚBLICA, QUE DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS URBANOS E DOS PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES

EMENDA Nº 24

Dê-se ao caput do art. 4º, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"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."

Justificação

Em homenagem à segurança contratual e social, há que proteger-se o inquilino, conferindo-lhe absoluta tranquilidade, no tocante ao seu direito de permanência no imóvel locado, durante o prazo estipulado no contrato. Assim, a ruptura da locação deve ser facultada, apenas, ao locatário. Este, no entanto, na forma do caput do art. 6º, do Projeto em exame, deverá avisar o locador, de sua intenção de desocupar o imóvel, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias e, na hipótese, pagar a multa avançada em contrato, mas não integralmente e sim na proporção prevista pelo art. 924 do Código Civil. A proporcionalidade da aplicação da multa é consagrada por forte jurisprudência dos nossos tribunais, levando em conta o período em que o contrato foi parcialmente cumprido e o tempo restante, a cancelar. Acreditamos, assim, na aprovação da Emenda ora proposta.

Sala das Sessões, em 28/8/91

Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 25

Suprimam-se o art. 7º e seu parágrafo único e o art. 8º e seus parágrafos, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991.

Justificação

Prevê, o art. 7º, a denúncia do contrato de locação celebrado pelo usufrutuário ou pelo fiduciário, nos casos de extin-

ção do usufruto ou do fideicomisso. E o art. 8º pretende que o adquirente de imóvel alienado durante a locação possa denunciar o contrato.

As normas, cuja supressão propomos, são manifestamente inconstitucionais, na medida em que contrariam o mandamento do art. 5º, item XXXVI, da Lei Fundamental.

Celebrado entre o locatário e o usufrutuário ou fideicomissário, é o contrato de locação um ato jurídico perfeito. E nenhuma lei terá poderes para desconstituí-lo, especialmente se contra isso estiver uma das partes contratantes. As normas aqui referidas têm o evidente propósito de criar mais um entrave - entre tantos constantes do Projeto em exame - ao locatário, em suas relações com o locador.

No momento da celebração do contrato, usufrutuário ou fiduciário se investem de poderes bastantes para agir como se senhores do imóvel fossem; dispensável, assim, de pleno direito, a aquiescência do nu-proprietário ou do fideicomissário, que se presume a partir da instituição do usufruto, ou do fideicomisso. Se extintos forem estes, o proprietário será obrigado a honrar os compromissos assumidos, durante a sua vigência, pelo usufrutuário, ou pelo fiduciário. Na mesma forma como, morrendo o locador, seus herdeiros serão obrigados a honrar a locação; e como, na morte do locatário subrogam-se, nos seus direitos e obrigações: a) nas locações residenciais, o cônjuge supérstite ou o comunitário e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cuius, desde que residentes no imóvel; b) nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio (art. 1º do Projeto).

Assim, propomos a extinção das normas inconstitucionais aqui indicadas.

Sala das Sessões, em 28 de agosto de 1991

Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 26

Dê-se ao parágrafo único do art. 17 a seguinte redação:

Art. 17.

Parágrafo único. Nas locações residenciais, cujo valor dos aluguéis mensais não ultrapassar o equivalente a três salários mínimos, os reajustes serão anuais, calculados pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC.

JUSTIFICAÇÃO

O Substitutivo do Relator, ao Projeto de Lei nº 638-A, de 1991, que "dispõe sobre a política nacional de salários, o salário mínimo e dá outras providências", que está sendo votado naquela Casa, estabelece o reajuste dos trabalhadores que percebem até três salários mínimos, pela variação acumulada do INPC.

A Emenda que ora submetemos à consideração dos Senhores Senadores tem o objeto de adequar a Lei da Inquilinato, em votação, à nova Política Nacional de Salários, a vigorar no Brasil.

Sala das Sessões, em 28 de agosto de 1991.

Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 27

Dê-se, ao parágrafo único, do art. 17, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

"Art. 17.

Parágrafo único. Nas locações residenciais, o reajuste do aluguel não poderá ser superior à correção do salário do locatário, quando este for assalariado."

Justificação

É uma prática comum, inclusive sob comando legal, o reajuste do aluguel de imóvel residencial com base em índices oficiais, ou não (v.g., ORTN; OTN; IPC; BTN e outros do mesmo gênero), em prazos e percentuais que, na maior parte das vezes, só atendem aos interesses do proprietário, onerando o locatário, especialmente o de baixa renda.

Não é admissível que o assalariado deva pagar extorsivos reajustes de aluguel, no instante mesmo em que se verifica o achatamento de seu salário, por um processo degenerativo decorrente de uma inflação constante, que o Governo é incapaz de conter.

A presente Emenda, portanto, se aprovada, tornará vigente uma norma típica de ordem pública e de enorme alcance social, beneficiando a grande massa assalariada, que vive em imóveis alugados. Acreditamos, assim, em sua aprovação.

Sala das Sessões, em 28/8/91

Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 28

Dê-se, ao art. 19, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou, o locatário, após cinco anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado.

Justificação

O prazo proposto pelo Projeto, para a ação revisional, é de três anos. Pretendemos sua alteração para cinco anos, o mesmo prazo propugnado por seu art. 47, item V, a partir do qual poderá, o proprietário de imóvel locado, fazer a "denúncia vazia" do contrato.

Com a Emenda aqui submetida aos nobres Senadores, queremos uniformizar o prazo a partir do qual haverá a opção entre manter o contrato de locação - revisto o seu valor - ou permitir sua denúncia, por parte do locador, como está no referido art. 47, V.

Sala das Sessões, em 28/8/91

Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 29

Dê-se ao item VIII, do art. 22, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

Art. 22.

VIII - pagar os impostos e taxas e, ainda, o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo dis-

posição expressa em contrário no contrato; nesta hipótese, porém, não poderá ser atribuída ao locatário a obrigação do pagamento de percentual superior a 50% (cinquenta por cento) dessas verbas;

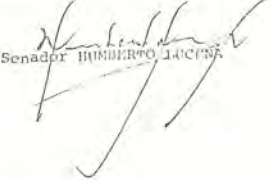
Justificação

É prática rotineira e abusiva, nas locações de imóveis, atribuir-se, ao locatário, a responsabilidade pelo pagamento de impostos, taxas e seguros incidentes sobre o imóvel. Assim, a norma contida originalmente no item VIII, do art. 22, do Projeto em exame, é despicienda, a menos que seu objetivo - como se pretende na Emenda aqui apresentada - seja o de coibir o abuso institucionalizado especialmente pelas empresas de locação imobiliária.

A responsabilidade pelo pagamento dessas verbas deveria ser exclusiva do proprietário do imóvel objeto de locação, da mesma forma que à indústria e ao comércio compete o pagamento dos impostos, taxas, seguros e outros próprios da natureza do negócio. E em última análise, de negócio se trata a locação, destinada a proporcionar lucro ao locador. Somente excepcionalmente, portanto, pode admitir-se a "repercussão" tributária sobre o inquilino; mas apenas parcial, não integralmente.

A Emenda proposta restabelece o desejável equilíbrio de forças entre locatário e locador. Hoje, é o primeiro obrigado a ceder, integralmente, às impositões do segundo, sob pena de não obter imóvel para alugar. Confiamos, assim, no seu acolhimento e aprovação pelos ilustres membros desta Casa e na sua confirmação pelos nobres Deputados.

Sala das Sessões, em 25/5/91


Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 30

Dê-se, ao item IX, do art. 23, do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, a seguinte redação:

Art. 23.

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, bem como admitir que seja o mesmo vistoriado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, mediante combinação prévia de dia e hora, em qualquer dos casos;

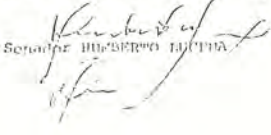
Justificação

Em sua redação original, a norma proposta pelo Projeto poderá dar margem a dúvidas e interpretações até conflitantes, que a Emenda aqui trazida pretende evitar.

É obrigado "a admitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo vistoriado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27". Poder-se-ia entender, equivocadamente, que a visita e o exame por terceiros, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou dação em pagamento de imóvel locado, independeria de combinação prévia de dia e hora.

Acreditamos, assim, no acolhimento da presente Emenda, em nome da maior clareza para o texto legal.

Sala das Sessões, em 25/5/91


Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 31

Suprima-se o art. 46 do Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991, renumerando-se os artigos seguintes, dando-se ao atual art. 47 a seguinte redação:

Art. Findo o prazo estabelecido no contrato, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

.....
.....

Justificação

O Projeto original, ora em exame, estabelece distinção entre as locações ajustadas por prazo igual ou superior a trinta meses, e aquelas acordadas com prazo inferior. Na primeira hipótese, prevista pelo art. 46, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Se houver prorrogação por prazo indeterminado - que se presume com a permanência do locatário no imóvel, sem oposição do locador, por mais de 30 (trinta) dias após a extinção -, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. É a ressurreição da chamada "denúncia vazia" nas locações residenciais. Sua transformação em lei tumultuaria, certamente, com o acúmulo de novas ações que seriam propostas, o funcionamento de todas as Varas Cíveis do País, já congestionadas pelo excesso de demandas provocadas pela crise sócio-econômica. Acorretaria, ao mesmo tempo, grave problema social, com o despejo imotivado de milhares de famílias, especialmente aquelas de baixa renda, que não têm condições de pagar aluguéis elevados.

A Emenda ora proposta, sem suprimir integralmente a "denúncia vazia", permite sua vigência apenas para as locações realizadas há mais de cinco anos. O despejo, no entanto, mesmo nessa hipótese, poderá deixar de ser pedido, pois em outra Emenda

por nós apresentada - que altera a redação do art. 19 - permite-se a revisão do valor do aluguel exatamente após cinco anos da vigência de acordo anteriormente realizado, ou da vigência do contrato de locação.

Por essa razão, acreditamos na sua aprovação.

Sala das Sessões, em 25/8/91

Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 32

Art. 57 - caput

Emenda supressiva

Cancelam-se as expressões: -

" renovatórias de locação".

Sala das Sessões, em 28 de agosto de 1991

NELSON CARNEIRO

EMENDA Nº 33

Suprima-se o item V, do art. 57, do Projeto de Lei nº 52, de 1991,

Justificação

Pretende o item V, do art. 57, do Projeto, conferir eficácia imediata à Sentença, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel, e renovatórias de locação.

A norma proposta pelo Poder Executivo contraria, integralmente, o princípio do duplo grau de jurisdição, consagrado em nosso Direito. Tem a apelação, por finalidade, segundo esse princípio, provocar o reexame da Sentença, dos seus fundamentos, e permitir sua reforma, se assim o entender recomendável um colegiado de juízes da superior instância.

É de nossa tradição jurídica proporcionar, ao perdedor de uma demanda, especialmente em primeiro grau, a oportunidade de ver revista a decisão, que não poderá ser executada, enquanto pendente recurso. As exceções previstas pelo art. 520 do Código de Processo Civil, somadas a um pequeno número contemplado em leis especiais, são aquelas que tumultuariam o processo, retardando em demasia a prestação jurisdicional.

Deve, assim, ser suprimido o item V, do art. 57, do Projeto, que contraria as nossas melhores tradições jurídicas.

Sala das Sessões, em 25/8/91

Senador HUMBERTO LUCENA

EMENDA Nº 34 (de plenário)

EMENDA ADITIVA

Inclua-se após o art. 73 (renumerado) o seguinte artigo, renumerando-se os demais.

ARTIGO 74

Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

JUSTIFICATIVA:

Há nítida omissão quanto ao prazo de desocupação na hipótese de rejeição da pretensão à renovação do contrato, o que obrigaría a aplicação do art. 360, do Código de Processo Civil antigo (Decreto-Lei nº 1.608, de 18.09.1939 ex-vi do art. 1.218 do atual Código de Processo Civil, Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973).

Todo o projeto tem o escopo de unificar a legislação inquilinária, tanto substantiva quanto adjetiva, em um único diploma. A ausência deste dispositivo acarretaria dúvidas não só no que concerne à natureza dúplici da ação renovatória como também a necessidade de ser subsidiariamente aplicada o Código de Processo Civil antigo.

EMENDA Nº 35 (de plenário)

Emenda ao Projeto de Lei da Câmara nº 52, de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Dê-se ao art. 76 do Projeto a seguinte redação, suprimindo-se, em consequência, os incisos I e II:

Art. 76 - Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, com o prazo de 12 meses para a desocupação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por objetivo unificar o prazo de desocupação dos imóveis cuja locação tenha sido denunciada pelo locador, sejam eles objeto de locação por prazo maior, igual ou superior a dois anos. A alteração do referido prazo, fixado em 12 meses para todos os casos, tem por objetivo simplificar a aplicação da Lei, evitando pequenas e desnecessárias diferenciações de tratamento.

Sala das Sessões, em 28 de agosto de 1991.

J. Carlos
Ney Maranhão

Publicadas no DCN (Seção II), de 29.8.91

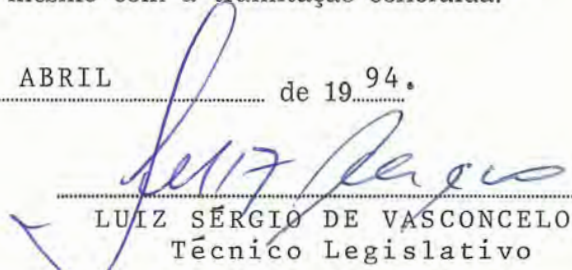


SENADO FEDERAL
SUBSECRETARIA DE ARQUIVO

TERMO DE ARQUIVAMENTO DO PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 52/91

Contém este processo 311 folhas numeradas e rubricadas nos termos do art. 217,
alínea, do Regulamento, estando o mesmo com a tramitação concluída.

Subsecretaria de Arquivo, 19 de ABRIL de 1994.


LUIZ SÉRGIO DE VASCONCELOS
Técnico Legislativo

Está classificado e fichado. Encaminho-o ao funcionário informante.

Subsecretaria de Arquivo, de de 19.....

Confere. Submeto o presente processo à consideração do Sr. Diretor, com as fichas
inclusas, devidamente datilografadas.

Subsecretaria de Arquivo, 19 de abril de 1994.


Valdenice Soares Evangelista
Chefe da Seção de Arquivo de Proposições

Arquive-se.

Em 11 / 5 / 1994


DIRETOR

Maria Helena Ruy Ferreira
Diretora da Subsecretaria de Arquivo

