

N.Bal	Cs/Órg	Identificação da Matéria			Data da Ação			Destino	VIVIPAZ rev. VIVIPAZ
	CN SSCLCN	Tipo	Número	Ano	Dia	Mês	Ano	CN SSCLCN	
		VET	00058	2009	10	12	2009		

STATUS: AGUARDANDO LEITURA

Aguardando Leitura.

N.Bal	Cs/Órg	Identificação da Matéria			Data da Ação			Destino	MAMEREB rev. MAMEREB
	CN SSCLCN	Tipo	Número	Ano	Dia	Mês	Ano	CN SSCLCN	
		VET	00058	2009	11	12	2009		

STATUS: AGUARDANDO LEITURA

Juntadas fls. 71 a 85, referentes à Mensagem nº 195, de 2009-CN (nº 1.004/2009 na origem), comunicando ao Congresso Nacional o veto PARCIAL apostado ao PLC nº 140, de 2009.

N.Bal	Cs/Órg	Identificação da Matéria			Data da Ação			Destino	MAMEREB rev. MAMEREB
	CN SSCLCN	Tipo	Número	Ano	Dia	Mês	Ano	CN SSCLCN	
		VET	00058	2009	11	12	2009		

STATUS: AGUARDANDO LEITURA

Juntadas fls. 86 e 87, referentes ao estudo de tramitação da proposição vetada (PLC nº 140, de 2009).

N.Bal	Cs/Órg	Identificação da Matéria			Data da Ação			Destino	MAMEREB rev. MAMEREB ret. MONDIN
	CN SSCLCN	Tipo	Número	Ano	Dia	Mês	Ano	CN SSCLCN	
		VET	00058	2009	11	12	2009		

STATUS: AGUARDANDO LEITURA

Juntadas fls. 86 e 87, referentes ao estudo de tramitação da proposição vetada (PLC nº 140, de 2009).

***** Retificado em 18/01/2010*****

Onde se lê: "Juntadas fls. 86 e 87, referentes ao estudo de tramitação da proposição vetada (PLC nº 140, de 2009)."

Leia-se: Juntadas fls. 86 a 88, referentes ao estudo de tramitação da proposição vetada (PLC nº 140, de 2009).

N.Bal	Cs/Órg	Identificação da Matéria			Data da Ação			Destino	MAMEREB rev. MAMEREB
	CN SSCLCN	Tipo	Número	Ano	Dia	Mês	Ano	CN SEXP	
		VET	00058	2009	02	02	2010		

STATUS: AGUARDANDO LEITURA

À SEXP para elaboração do Ofício do Presidente do Senado Federal, que solicita à Câmara os nomes dos Deputados que deverão compor a Comissão Mista incumbida de relatar o veto. Ao Ofício, serão anexadas cópias do Aviso, da Mensagem Presidencial e, se for o caso, da Lei, contendo as partes sancionadas, além do autógrafo do projeto. Após anexação da cópia do citado Ofício, o processado será devolvido à Secretaria de Coordenação Legislativa do Congresso Nacional.



N.Bal	Cs/Órg	Identificação da Matéria		
CN	SEXP	Tipo	Número	Ano
		VET	00058	2009
Data da Ação				
02	02	2010	CN	SEXP
Destino				
JOAOVM				

Recebido neste órgão às 17:00 hs.



N.Bal	Cs/Órg	Identificação da Matéria		
CN	SEXP	Tipo	Número	Ano
		VET	00058	2009
Data da Ação				
05	02	2010	CN	SSCLCN
Destino				
JOSANE rev. JOSANE				

Ofício CN nº 46 de 04/02/10, ao Presidente da Câmara dos Deputados solicitando os nomes dos Deputados que deverão compor a Comissão Mista incumbida de relatar o veto (fls. 89).

À SSCLCN.



N.Bal	Cs/Órg	Identificação da Matéria		
CN	SSCLCN	Tipo	Número	Ano
		VET	00058	2009
Data da Ação				
09	02	2010	CN	ATA-PLEN
Destino				
MAMEREB rev. MAMEREB				

STATUS: AGUARDANDO LEITURA

Ao Plenário para leitura.



N.Bal	Cs/Órg	Identificação da Matéria		
CN	ATA-PLEN	Tipo	Número	Ano
		VET	00058	2009
Data da Ação				
09	02	2010	CN	SSCLCN
Destino				
ILAN				

19h16 - Leitura do Veto Parcial.

À SCLCN.



<i>N.Bal</i>	<i>Cs/Órg</i>	<i>Identificação da Matéria</i>		
<i>CN</i>	<i>SSCLCN</i>	<i>Tipo</i>	<i>Número</i>	<i>Ano</i>
		VET	00058	2009
<i>Data da Ação</i>				
<i>Dia</i>	<i>Mês</i>	<i>Ano</i>		<i>Destino</i>
09	02	2010		<i>CN</i>
				<i>SSCLCN</i>

MAMEREB
rev. **MAMEREB**

Juntada fls. 90, referente ao Of. nº 83/2010/SGMP, de 2010, do Presidente da Câmara dos Deputados, indicando os nomes dos Deputados que deverão compor a Comissão Mista incumbida de relatar o voto.

<i>N.Bal</i>	<i>Cs/Órg</i>	<i>Identificação da Matéria</i>		
<i>CN</i>	<i>SSCLCN</i>	<i>Tipo</i>	<i>Número</i>	<i>Ano</i>
		VET	00058	2009
<i>Data da Ação</i>				<i>Destino</i>
<i>Dia</i>	<i>Mês</i>	<i>Ano</i>		<i>CN</i>
25	03	2010		<i>ATA-PLEN</i>

VIVIPAZ
rev. **VIVIPAZ**

À Secretaria de Ata para confecção do avulso completo do voto.

<i>N.Bal</i>	<i>Cs/Órg</i>	<i>Identificação da Matéria</i>		
<i>CN</i>	<i>ATA-PLEN</i>	<i>Tipo</i>	<i>Número</i>	<i>Ano</i>
		VET	00058	2009
<i>Data da Ação</i>				<i>Destino</i>
<i>Dia</i>	<i>Mês</i>	<i>Ano</i>		<i>CN</i>
25	03	2010		<i>SSCLCN</i>

BETNUNES
rev. **OTAVIOL**

Nesta data foi encaminhado à SEEP um exemplar completo do avulso do Veto Parcial nº 58, de 2009 para sua confecção.
À SCLCN.

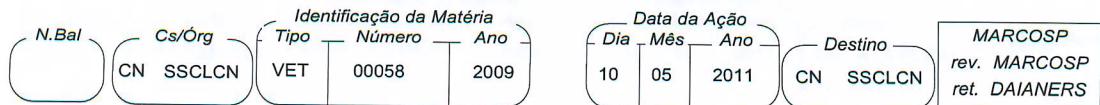
<i>N.Bal</i>	<i>Cs/Órg</i>	<i>Identificação da Matéria</i>		
<i>CN</i>	<i>SSCLCN</i>	<i>Tipo</i>	<i>Número</i>	<i>Ano</i>
		VET	00058	2009
<i>Data da Ação</i>				<i>Destino</i>
<i>Dia</i>	<i>Mês</i>	<i>Ano</i>		<i>CN</i>
26	03	2010		<i>SSCLCN</i>

LUIZS
rev. **LUIZS**

Recebido, neste órgão, em 26/03/2010



SENADO FEDERAL
FOLHA DE TRAMITAÇÃO



STATUS: AGUARDANDO INCLUSÃO ORDEM DO DIA

Incluído na ordem do dia da Sessão Conjunta de 11 de maio de 2011, às 12 horas.

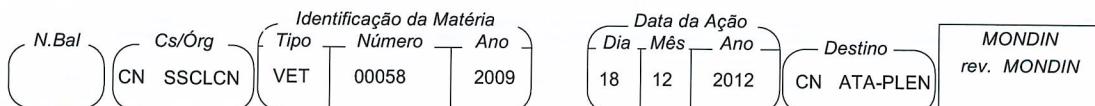
***** Retificado em 11/05/2011 *****

Retirado da Ordem da Dia em razão do adiamento da sessão, por acordo dos Senhores Líderes da Câmara e do Senado. (Of. 549/2011-CN)



SENADO FEDERAL
FOLHA DE TRAMITAÇÃO

----- IDENTIFICAÇÃO DA MATÉRIA ----- DATA DA AÇÃO -----

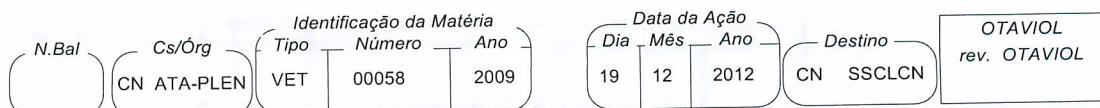


STATUS: INCLUIDA EM ORDEM DO DIA

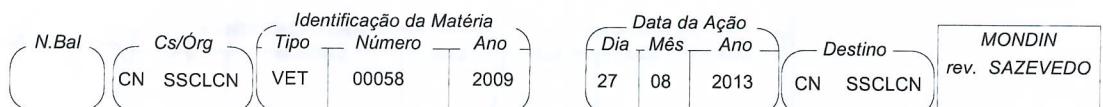
Incluído na Ordem do Dia da Sessão Conjunta de 19 de dezembro de 2012, às 12h.



SENADO FEDERAL



13:22 - A matéria deixa de ser apreciada nesta oportunidade.



STATUS: AGUARDANDO INCLUSÃO ORDEM DO DIA

Aguardando inclusão em Ordem do Dia.



SENADO FEDERAL
FOLHA DE TRAMITAÇÃO

CASA	ÓRGÃO	TIPO	IDENTIFICAÇÃO DA MATÉRIA	DATA DA AÇÃO	FUNCIONÁRIO
			NÚMERO	ANO	DIA MÊS ANO

A partir de 1º de agosto de 2014 os boletins de ação legislativa não mais serão impressos, nos termos da Instrução Normativa nº 1, de 2014, do Secretário-Geral da Mesa. As consultas sobre a tramitação da matéria devem ser realizadas diretamente no sistema eletrônico próprio.



SENADO FEDERAL
FOLHA DE TRAMITAÇÃO

CASA	ÓRGÃO	TIPO	IDENTIFICAÇÃO DA MATÉRIA	DATA DA AÇÃO	FUNCIONÁRIO
CN	SLCN	VET	58	2009	23 09 2014

Em 22 de setembro de 2014, foram desentranhadas do processado do PLC 140/2009 as fls 71 a 90, que passam a constituir, sem renumeração, este processado.



SENADO FEDERAL
FOLHA DE TRAMITAÇÃO

CASA	ÓRGÃO	TIPO	IDENTIFICAÇÃO DA MATÉRIA	DATA DA AÇÃO	FUNCIONÁRIO
			NÚMERO	ANO	DIA MÊS ANO



SENADO FEDERAL
FOLHA DE TRAMITAÇÃO

CASA	ÓRGÃO	TIPO	IDENTIFICAÇÃO DA MATÉRIA	DATA DA AÇÃO	FUNCIONÁRIO
			NÚMERO	ANO	DIA MÊS ANO

veto 58 / 2009
PLC 140 / 2009
MCN 195 / 2009

À Comissão Mista

Senadora Senys Shesternko / 20
2º Vice-Presidente

A publicação
será a 01/10/2010
Jesu

Mensagem nº 1.004

Senhor Presidente do Senado Federal,

Comunico a Vossa Excelência que, nos termos do § 1º do art. 66 da Constituição, decidi vetar parcialmente, por contrariedade ao interesse público, o Projeto de Lei nº 140, de 2009 (nº 71/07 na Câmara dos Deputados), que “Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano”.

Ouvidos, os Ministérios Justiça e do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior manifestaram-se pelo voto aos seguintes dispositivos:

§ 3º do art. 13 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 2º do projeto de lei:

“§ 3º Nas locações não residenciais, equipara-se à cessão da locação qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica.” (NR)

Razões do voto

“Não é possível confundir a estruturação societária da pessoa jurídica, que, independentemente da formação do quadro de sócios, tem personalidade jurídica própria, com o contrato de locação havido entre o locador e a própria pessoa jurídica. Ou seja, em outras palavras, o contrato de locação firmado entre locador e pessoa jurídica não guarda qualquer relação de dependência com a estruturação societária de pessoa jurídica locatária, considerando, essencialmente, a distinção da personalidade jurídica de cada um (sócios e a própria pessoa jurídica), conferida pelo ordenamento jurídico pátrio para cada um dos entes.

Além do mais, cabe registrar que exigências assim impediriam ou dificultariam sobremaneira operações societárias de transferência de cotas sociais ou ações de sociedades empresárias, tal como, exemplificativamente, a incorporação, fusão ou aquisição da participação majoritária de grandes empresas.”

§ 3º do art. 52 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 2º do projeto de lei:

“§ 3º O locatário terá direito a indenização para resarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver com **mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio** se o locador, no prazo de 3 (três) meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo poder público ou que declarou pretender realizar.” (NR)

Secretaria Legislativa do

Congresso Nacional

VET nº 58 / 2009

Fls. 1/71 Rubrica: *M. Andrade*

Congresso Nacional
Secretaria de Coordenação
Legislativa do Congresso Nacional
vet nº 58 / 2009

Fls. 71 *M. Andrade*

Razões do voto

“A idéia do projeto contempla situação com a qual não se pode concordar sob o ponto de vista do interesse público, considerando que, se por um lado a melhor proposta de terceiro tem todo o fundamento necessário para implementar a não-renovação da locação - por razões óbvias e de cunho mercadológico -, por outro, o locatário preterido poderá sofrer prejuízos em decorrência da necessária desocupação e da desvalorização do estabelecimento comercial, prejuízos esses que não podem permanecer sem a devida reparação.”

§§ 1º, 2º, 3º do art. 74 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 2º do projeto de lei:

“§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, contados da intimação do locatário, por si ou por seu advogado, quando houver, na contestação, pedido de retomada fundado em melhor proposta de terceiro.

§ 2º A desocupação liminar somente será indeferida se:

- I – a proposta de terceiro não atender aos requisitos previstos no § 2º do art. 72;
- II – o locatário aceitar, em réplica, as mesmas condições ofertadas pelo terceiro.

§ 3º A execução provisória da retomada fica condicionada à prestação de caução em valor não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.”

Razões dos vetos

“Atualmente, são previstas três hipóteses em que o locatário terá direito a indenização para resarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, são elas: a) melhor proposta de terceiro; b) o locador não der o destino alegado; e c) o locador não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar. Todavia, os parágrafos do art. 74 somente prevêem procedimento diferenciado na concessão de providência liminar para a hipótese de melhor proposta de terceiro, sendo que para as outras, tão relevantes quanto a contemplada pelo texto projetado, nada se disse.

Tal previsão, se sancionada, ensejará previsão pouco sistemática no contexto da lei de locações, o que é absolutamente indesejável e contrário ao interesse público, sendo que a regra prevista no **caput** certamente atenderá satisfatoriamente os provimentos judiciais relativos às três hipótese mencionadas.”

Art. 75 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 2º do projeto de lei

“Art. 75. Sendo executada provisoriamente a decisão ou sentença que conceder a retomada do imóvel, o locatário terá direito a reclamar, em ação própria, indenização por perdas e danos, caso a ação renovatória venha a ser julgada procedente ao final da demanda, vedado, em qualquer hipótese, o retorno do locatário ao imóvel.” (NR)

Razões do voto

“O texto proposto permite a execução provisória da decisão ou da sentença que ordena a desocupação em ação renovatória, impedindo a retomada da posse direta pelo locatário preterido, ainda que a decisão ou sentença seja reformada, ou seja, a desocupação empírica, por si só, transita em julgado em julgado independentemente do resultado do recurso que hostiliza a decisão correlata.

Ademais, o texto em vigor admite a fixação da indenização devida ao locatário pela desocupação na própria sentença, e o texto proposto remete a fixação de indenização a propositura de uma nova ação, fato este que milita contrariamente aos anseios de maior celeridade processual, razoável duração do processo e diretriz da resolução do maior número possível de litígios em uma mesma sentença, e até para se evite decisões contraditórias.

Também cabe frisar, que o texto em vigor estabelece responsabilidade solidária entre locador e o proponente da melhor oferta causadora da desocupação, e o texto projetado para o art. 75 suprime esta ferramenta facilitadora do recebimento, pelo locatário, da indenização devida, com o que não se pode concordar.”

Ouvido também, o Ministério da Fazenda manifestou-se pelo voto ao seguinte dispositivo:

Art. 3º

“Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

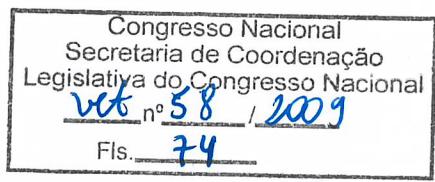
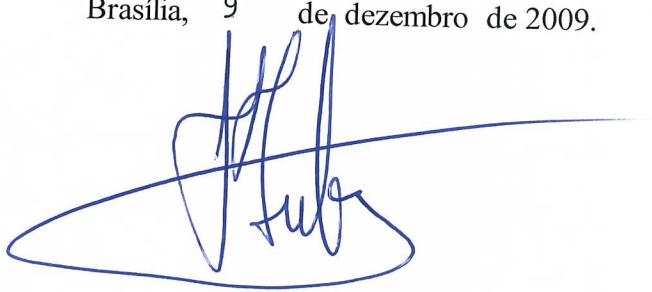
Razões do voto

“Nos termos do art. 8º, **caput**, da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, a entrada em vigor imediata somente deve ser adotada em se tratando de normas de pequena repercussão, o que não é o caso do presente projeto de lei.

Assim, de modo a garantir tempo hábil para que os destinatários da norma examinem o seu conteúdo e estudem os seus efeitos, **propõe-se que a cláusula de vigência seja vetada**, fazendo-se com que o ato entre em vigor em quarenta e cinco dias, nos termos do art. 1º do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 - Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro.”

Essas, Senhor Presidente, as razões que me levaram a vetar os dispositivos acima mencionados do projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Brasília, 9 de dezembro de 2009.



Sanciono em parte, pelas
razões constantes da
Mensagem de voto.

9/12/2009

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

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

“Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

.....” (NR)

“Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.” (NR)

“Art. 13.

.....

§ 3º Nas locações não residenciais, equipara-se à cessão da locação qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica.” (NR)

“Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.” (NR)

“Art. 40.

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.” (NR)

“Art. 52.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para resarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio se o locador, no prazo de 3 (três) meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo poder público ou que declarou pretender realizar.” (NR)

“Art. 59.

§ 1º

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovisto de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de

desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.” (NR)

“Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

.....
III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

.....
Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.” (NR)

“Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º

.....
b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46.

.....” (NR)

“Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.

.....” (NR)

“Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

.....
II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

- a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;
- b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

.....
IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

.....” (NR)
“Art. 71.

.....
V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;

.....” (NR)

“Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, contados da intimação do locatário, por si ou por seu advogado, quando houver, na contestação, pedido de retomada fundado em melhor proposta de terceiro.

§ 2º A desocupação liminar somente será indeferida se:

I – a proposta de terceiro não atender aos requisitos previstos no § 2º do art. 72;

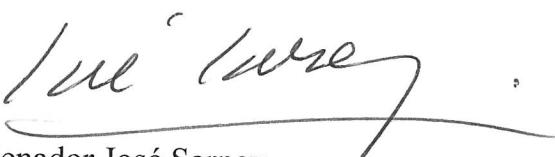
II – o locatário aceitar, em réplica, as mesmas condições ofertadas pelo terceiro.

§ 3º A execução provisória da retomada fica condicionada à prestação de caução em valor não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.” (NR)

“Art. 75. Sendo executada provisoriamente a decisão ou sentença que conceder a retomada do imóvel, o locatário terá direito a reclamar, em ação própria, indenização por perdas e danos, caso a ação renovatória venha a ser julgada procedente ao final da demanda, vedado, em qualquer hipótese, o retorno do locatário ao imóvel.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Senado Federal, em 19 de novembro de 2009.


 Senador José Sarney
 Presidente do Senado Federal

LEI N° 12.112, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2009.

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

O P R E S I D E N T E D A R E P Ú B L I C A
Lei: Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

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

“Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

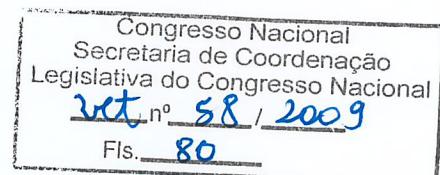
“Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.”

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.” (NR)

“Art. 13

§ 3º (VETADO)”



“Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.” (NR)

“Art. 40.

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.” (NR)

“Art. 52.

§ 3º (VETADO)”

“Art. 59.

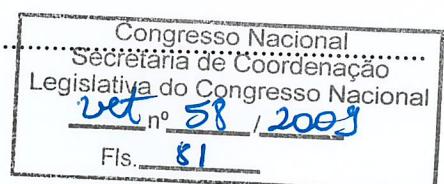
§ 1º

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.



§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.” (NR)

“Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.” (NR)

“Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. ” (NR)

“Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.

.... ” (NR)

“Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

.....

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

.....

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

..... ” (NR)

“Art. 71.

.....

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;

..... ” (NR)

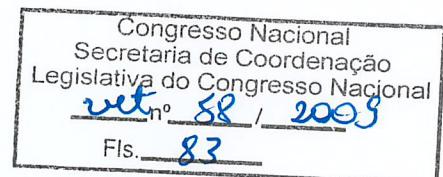
“Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

§ 1º (VETADO)

§ 2º (VETADO)

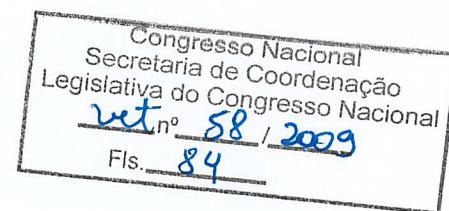
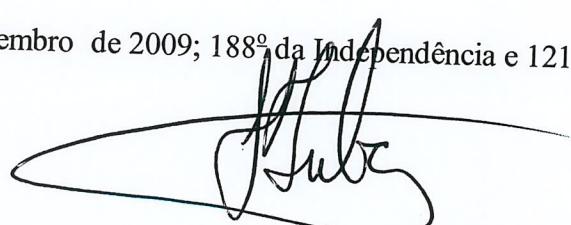
§ 3º (VETADO)” (NR)

“Art. 75. (VETADO)”



Art. 3º (VETADO)

Brasília, 9 de dezembro de 2009; 188º da Independência e 121º da República.



Aviso nº 1.051 - C. Civil.

Em 9 de dezembro de 2009.

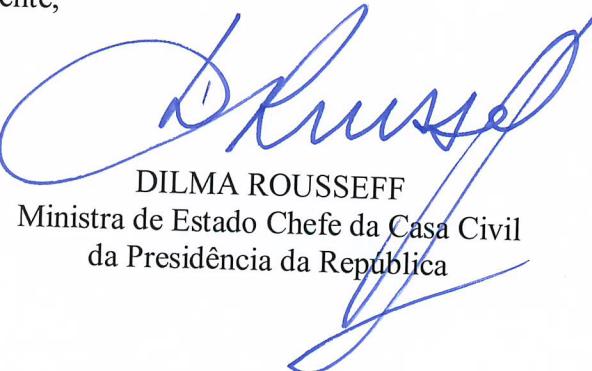
A Sua Excelência o Senhor
Senador HERÁCLITO FORTES
Primeiro Secretário do Senado Federal

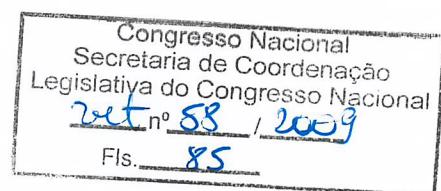
Assunto: Veto parcial.

Senhor Primeiro Secretário,

Encaminho a essa Secretaria Mensagem com a qual o Excelentíssimo Senhor Presidente da República restitui dois autógrafos do texto aprovado do Projeto de Lei nº 140, de 2009 (nº 71/07 na Câmara dos Deputados), que, com veto parcial, se converteu na Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009.

Atenciosamente,


DILMA ROUSSEFF
Ministra de Estado Chefe da Casa Civil
da Presidência da República



PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 140, DE 2009
(nº 71/2007, na Casa de origem)

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

AUTOR: Deputado José Carlos Araújo

TRAMITAÇÃO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS:

LEITURA: 7/2/2007 – DCD de 2/3/2007

COMISSÕES:

Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio

RELATORES:

Dep. Fernando de Fabinho

Constituição e Justiça e de Cidadania

Dep. José Eduardo Cardozo
Dep. Osmar Serraglio
(Redação Final)

ENCAMINHAMENTO AO SENADO FEDERAL

Ofício PS-GSE nº 763, de 10/7/2009

TRAMITAÇÃO NO SENADO FEDERAL:

LEITURA: 14/7/2009 – DSF de 15/7/2009

COMISSÃO:

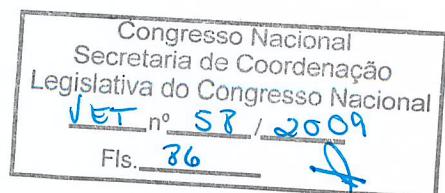
Constituição, Justiça e Cidadania

RELATOR:

Sen. Ideli Salvatti
(Parecer nº 1.909/2009-CCJ)

ENCAMINHAMENTO À SANÇÃO:

Mensagem SF nº 309, de 16/11/2009.



VETO PARCIAL Nº 58, DE 2009
aposto ao
Projeto de Lei da Câmara nº 140, de 2009
(Mensagem nº 195/2009-CN)

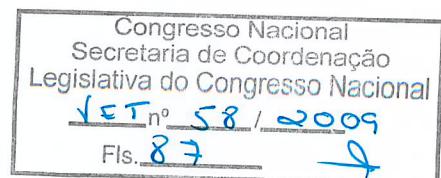
Parte sancionada:

Lei nº 12.112, de 9/12/2009
D.O.U. – Seção I, de 10/12/2009

Partes vetadas:

- § 3º do art. 13 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º do projeto;
- § 3º do art. 52 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º do projeto;
- § 1º do art. 74 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º do projeto;
- *caput* do § 2º do art. 74 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º do projeto;
- Inciso I do § 2º do art. 74 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º do projeto;
- Inciso II do § 2º do art. 74 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º do projeto;
- § 3º do art. 74 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º do projeto;
- art. 75 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º do projeto; e
- art. 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 2º do projeto.

LEITURA:

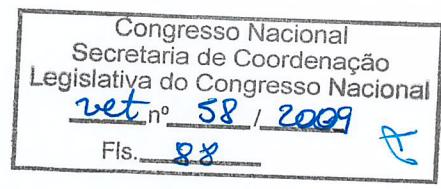


COMISSÃO MISTA INCUMBIDA DE RELATAR O VETO:

SENADORES

DEPUTADOS

PRAZO DE TRAMITAÇÃO:



Ofício nº 46 (CN)

Brasília, em 04 de fevereiro de 2010.

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Michel Temer
Presidente da Câmara dos Deputados

Assunto: Indicação de Deputados para compor Comissão Mista

Senhor Presidente.

O Senhor Presidente da República encaminhou ao Senado Federal a Mensagem nº 195, de 2009-CN (nº 1.004/2009, na origem), na qual comunica haver vetado parcialmente o Projeto de Lei da Câmara nº 140, de 2009 (PL nº 71, de 2007, nessa Casa), que “Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano”

Esta Presidência, nos termos do art. 104 do Regimento Comum, solicita a Vossa Excelência a indicação de 3 (três) Senhores Deputados e, nos termos da Resolução nº 2, de 2000-CN, a indicação de mais um Deputado, para integrar a Comissão Mista a ser incumbida de relatar o veto.

mensagem presidencial

Encaminho, em anexo, autógrafo do projeto vetado e cópia da

Atenciosamente

Senador José Sarney
Presidente da Mesa do Congresso Nacional

Secretaria de Expediente

Det N° 58 09
Fls. 89

VET 58/09



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Of. n. 83/2010/SGMP

Brasília, 10 de fevereiro de 2010.

Excelentíssimo Senhor
Senador JOSÉ SARNEY
Presidente do Senado Federal
N E S T A

Assunto: **Indicação de membros para compor Comissão Mista.**

Senhor Presidente,

Em atenção ao ofício CN/nº 46, de 04 de fevereiro de 2010, tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que designei os Senhores Deputados, **OSMAR SERRAGLIO (PMDB)**, **JOSE EDUARDO CARDOZO (PT)**, **LUIZ PAULO VELLOZO LUCAS (PSDB)** e **FERNANDO DE FABINHO (DEM)**, para integrarem a Comissão Mista incumbida de relatar o veto ao Projeto de Lei nº 71, de 2007, que “Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano”.

Atenciosamente,

MICHAEL TEMER
Presidente

