



SENADO FEDERAL
PROJETO DE LEI DA CÂMARA
Nº 63, DE 2007
(nº 4.600/2004, na Casa de origem)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o inciso I do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e acrescenta o inciso VI ao referido parágrafo.

Art. 2º O § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 59.

§ 1º

I - o descumprimento do mútuo acordo previsto no inciso I do caput do art. 9º desta Lei, celebrado por escrito e assinado pelas partes e por 2 (duas) testemunhas, no qual tenha sido ajustado prazo mínimo para desocupação, não inferior a 90 (noventa) dias, contado da assinatura do instrumento;

.....

VI - o fim do prazo para desocupação voluntária de que trata o § 2º do art. 46 desta Lei.

..... " (NR)

PROJETO DE LEI ORIGINAL Nº 4.600, DE 2004

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 59.....

§ 1º.....

I - o descumprimento do mútuo acordo previsto no art. 9º, inciso I, celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado prazo mínimo para desocupação, não inferior a noventa dias, contado da assinatura do instrumento;"

.....

VI - o fim do prazo para desocupação voluntária de que trata o § 2º do art. 46."

JUSTIFICAÇÃO

A lei de locações de imóveis prevê no seu art. 59 a possibilidade de o Juiz conceder liminarmente a desocupação do imóvel desde que o pedido de despejo seja fundamentado em um dos argumentos elencados nos incisos do § 1º do referido artigo.

Por outro lado, o art. 46 prevê que:

"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.”

Esta proposta de alteração da Lei de Locações tem dois objetivos: O primeiro visa permitir que as partes possam definir o prazo, desde que não inferior a trinta dias, para a desocupação do imóvel, quando se tratar de “acordo mútuo” conforme prevê o art. 9º, inciso I, sem interferência da Lei. A regra atual prevê o acordo mútuo para desocupação por prazo mínimo de 6 meses. O prazo mínimo a ser resguardado deve ser de noventa dias, deixando às partes que acertem o que melhor lhes convier.

O segundo, no caso das locações contratadas por prazo igual ou superior a trinta meses (art. 46, § 2º), mesmo ocorrendo a prorrogação da locação, o juiz poderá conceder a liminar para desocupação em trinta dias. Cabe lembrar que nas locações inferiores a trinta meses a retomada do imóvel é motivada.

Entendo que as alterações trarão mais segurança aos proprietários de imóveis destinados à locação, evitando que o acordo mútuo seja utilizado para protelar a desocupação do imóvel, o mesmo ocorrendo com as locações por prazos maiores, que encontram-se prorrogadas por tempo indeterminado.

Sala das Sessões, 8 de dezembro de 2004

Deputado LOBBE NETO
Vice-Líder do PSDB

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA SECRETARIA-GERAL DA MESA

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

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

.....
Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

.....

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. 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.

(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania)

Publicado no **Diário do Senado Federal**, de 23/08/2007