

## PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2010

Altera os arts. 23, 44, 47, 50 e 58 a 61 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para permitir que o locador transfira ao locatário o contrato de prestação dos serviços de telefonia, energia, gás, água e esgoto referentes ao imóvel, e estabelecer que a locação, quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, podendo o locador denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de sessenta dias para desocupação.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** O art. 23 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

“**Art. 23.** .....

§ 4º O locador poderá requerer à empresa fornecedora, mediante documento que comprove a celebração da locação do imóvel, a transferência para o nome do locatário da titularidade do contrato de prestação dos serviços a que se refere o inciso VIII do *caput* deste artigo, ficando o locatário responsável pelo pagamento das despesas incorridas após a entrega do requerimento à empresa fornecedora até a comunicação a ela da efetiva devolução do imóvel ao locador.” (NR)

**Art. 2º** O inciso III do art. 44 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 44.** .....

III – não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, 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;

.....” (NR)

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

“**Art. 47.** Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, podendo o locador denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de sessenta dias para desocupação.” (NR)

**Art. 4º** O parágrafo único do art. 50 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 50.** .....

*Parágrafo único.* Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de sessenta dias para desocupação.” (NR)

**Art. 5º** O inciso III do art. 58 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 58.** .....

.....

III – o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel;

.....” (NR)

**Art. 6º** O art. 60 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 60.** Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.” (NR)

**Art. 7º** O art. 61 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 61.** Nas ações fundadas no § 2º do art. 46, 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.” (NR)

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor noventa dias após a data de sua publicação.

**Art. 9º** São revogados o inciso II do art. 44 e o inciso II do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

## JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem por objetivo incentivar os proprietários a disponibilizarem seus imóveis para locação. São propostas alterações na lei de locações de imóveis urbanos em dois pontos principais.

O primeiro é a possibilidade de transferência para o nome do locatário das despesas dos serviços de telefonia, energia, gás, água e esgoto referentes ao imóvel, ficando ele responsável pelo pagamento das despesas incorridas durante o período da locação. Muitas vezes o locatário fica inadimplente, desaparece, e o locador fica responsável pelo pagamento das despesas dos serviços prestados ao locatário, além de não receber o aluguel e ter que arcar com as contas de condomínio.

O segundo é a possibilidade de retomada do imóvel pelo locador, findo o prazo de locação, nos contratos celebrados por prazo inferior a trinta meses. Segundo a nossa proposta, decorrido o prazo pactuado, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de sessenta dias para desocupação.

De acordo com a regra atual, nos contratos celebrados por prazo igual ou superior a trinta meses, findo o prazo, o locador pode propor ação de despejo para retomada do imóvel, sem especificar o motivo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação. Nos contratos celebrados por prazo inferior a trinta meses, o locador somente pode propor ação de despejo caso, entre outros motivos, a vigência ininterrupta da locação tenha ultrapassado cinco anos.

A regra atual incentiva o locador a celebrar contratos iguais ou superiores a trinta meses, sob pena de ter que aguardar o prazo de cinco anos para retomar o imóvel.

Mas em muitos casos tanto o locador quanto o locatário desejam celebrar contratos com prazos inferiores, como doze meses, por exemplo. A rigidez da legislação desestimula que um número maior de proprietários disponibilize seu imóvel para locação, reduzindo o tamanho do mercado de locação de imóveis e colaborando para o aumento do preço das locações.

Diante de todo o exposto, contamos com o apoio dos dignos Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões,

Senador ANTONIO CARLOS JÚNIOR