



Altera a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes, para explicitar o exercício pelo locatário do seu direito à devolução antecipada do imóvel.

Art. 1º - Dê-se ao art. 4º da Lei 8.245, de 18 de outubro 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, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.” (NR)

Art. 2º - Dê-se ao parágrafo único art. 4º da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, a numeração de 1º e acrescente-se o parágrafo 2º com incisos I e II, com a seguinte redação:

“Art. 4º



Parágrafo 1º

Parágrafo 2º. Não se aplica a proporcionalidade referida no caput, nem o disposto no art. 413 do Código Civil, sujeitando-se o locatário à integralidade de multa compensatória que for pactuada, nas seguintes situações:

I) Locação de imóvel não residencial com área igual ou superior a 500 (quinhentos) metros quadrados, convencionada por prazo igual ou superior a 10 (dez) anos, para pessoa jurídica com receita bruta anual, igual ou superior, ao limite estabelecido em lei para a opção pelo agente fiscal do lucro presumido.

II) O locador, em decorrência de obrigação contratual, realizar construção ou adaptação do imóvel, objeto da locação, nos moldes das especificações exigidas pelo locatário.”

.....

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Sala das Sessões em, de junho de 2008

Senador ROMEU TUMA



JUSTIFICAÇÃO

A alteração sugerida no art. 4º tem por escopo explicitar que o exercício pelo locatário do seu direito à devolução antecipada do imóvel está condicionado ao cumprimento da correlata que lhe cabe, qual seja o pagamento da multa pactuada para este fim ou, à sua falta, da que for judicialmente arbitrada.

A nova redação trata, ainda, de eliminar a remissão constante do texto na Lei 8.245 de 1991 a uma disposição do antigo Código Civil, já revogado.

Quanto ao parágrafo 2º e seus incisos I e II, se, por um lado, justifica-se, excepcionalmente, pelo princípio da finalidade social da lei e da proteção ao contratante menos favorecido, o benefício concedido ao locatário de devolver o imóvel, antecipadamente, mediante o pagamento da multa convencionada, na forma do disposto no caput, tal benefício também não deve ser estendido a locatário que, presentes os requisitos descritos nos incisos I ou II, do parágrafo 2º, não faz jus ao favor legal, por não se caracterizar como parte contratual menos favorecida.

Igualmente, também não tem justificativa beneficiar-se o locatário do mencionado favor legal, quando o próprio objeto da locação foi especialmente construído ou adaptado pelo locador, em cumprimento de obrigação assumida quando convencionado, com significativo investimento de capital, na conformidade das especificações exigidas pelo locatário.



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Romeu Tuma

Assim, atento ao princípio da isonomia, que determina que os iguais serão tratados igualmente, na medida de sua igualdade, e os desiguais na medida de sua desigualdade, que submeto à apreciação desta Casa Legislativa a presente proposição, solicitando a sua aprovação.