



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.600-A, DE 2004

(Do Sr. Lobbe Neto)

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; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa, com emenda, e, no mérito, pela aprovação (relator: DEP. MICHEL TEMER).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- parecer do relator
- emenda oferecida pelo relator (1)
- parecer da Comissão

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 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

<p>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>
--

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. 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.

.....

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;

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.

.....

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

.....

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, contada 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 de ação far-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 de propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

.....

.....

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I – RELATÓRIO

Encontra-se nesta Comissão o Projeto de Lei nº 4.600, de 2004, de iniciativa do Deputado Lobbe Neto, para análise conclusiva acerca de sua

constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e quanto ao mérito nos termos regimentais.

A proposição em epígrafe cuida de alterar a redação do inciso I do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e ainda de acrescentar o inciso VI ao mesmo parágrafo.

Com a modificação da redação dada ao inciso I, busca-se possibilitar a concessão de liminar para desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, independentemente de audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, se ação tiver como fundamento exclusivo o descumprimento de 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 três meses para desocupação voluntária do imóvel locado contado da assinatura do instrumento e não mais de seis meses consoante prevê a redação atualmente vigente.

E, com o acréscimo do inciso VI, pretende-se estabelecer nova hipótese para a concessão de liminar para desocupação de imóvel nos mesmos moldes se a ação tiver como fundamento exclusivo o término do prazo para desocupação voluntária de 30 (trinta) dias estabelecido o caso de denúncia de contrato de locação ajustado por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses e que seja objeto de prorrogação por prazo indeterminado em razão de o locatário permanecer na posse do imóvel locado por mais de 30 (trinta) dias após decorrido o prazo de vigência contratual sem oposição do locador.

Consultando os andamentos relativos à sua tramitação, observa-se que o prazo concedido para apresentação de emendas à iniciativa se esgotou sem que qualquer uma tenha sido oferecida em seu curso.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei ora sob análise está compreendido na competência privativa da União, dos Estados e do Distrito Federal para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria (Art. 22, inciso I; Art. 48, *caput*; e Art. 61 da Constituição Federal).

Não se vislumbra óbice quanto aos aspectos de constitucionalidade e juridicidade, tendo sido observadas as normas constitucionais e os princípios e fundamentos do nosso ordenamento jurídico.

Por sua vez, a técnica legislativa empregada no projeto de lei em exame se encontra adequada aos ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, salvo quanto à ausência de um artigo inaugural que enuncie o seu objeto e da expressão (NR) para indicar a nova redação que se pretende ora conferir ao art. 59 da Lei de Locações.

No que pertine ao mérito, releva notar que, com a apresentação do projeto de lei em tela, busca-se diminuir um pouco o desequilíbrio existente no âmbito da relação jurídica baseada em contrato de locação de imóvel, já que a Lei de Locações outorga sensivelmente maior proteção e mais garantias em favor dos interesses do locatário, que de fato geralmente constitui a parte contratante mais fraca na negociação, em detrimento dos interesses do locador, então considerada aquela neste aspecto mais forte.

Neste sentido, modifica-se a hipótese de deferimento liminar sem oitiva da parte contrária de pedido para desocupação de imóvel prevista no inciso I do do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a fim de que seja diminuído pela metade o prazo mínimo ajustado em acordo mútuo para desocupação voluntária imposto como requisito para o seu acolhimento na forma liminar. Sua fixação nestes termos se mostraria bastante razoável, conciliando com justiça e equidade interesses de locador e locatário.

Além disso, acrescenta-se o inciso VI ao referido parágrafo com vistas a instituir nova hipótese de deferimento liminar sem oitiva da parte contrária de pedido para desocupação de imóvel, autorizando-se a sua adoção se a ação tiver como fundamento exclusivo o término do prazo para desocupação voluntária de 30 (trinta) dias estabelecido para o caso de denúncia de contrato de locação ajustado por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses e que seja objeto de prorrogação por prazo indeterminado em razão de o locatário permanecer na posse do imóvel locado por mais de 30 (trinta) dias após decorrido o prazo de vigência contratual sem oposição do locador.

Sabe-se ainda que a proposição em exame poderá contribuir para se dar maior agilidade à obtenção da prestação jurisdicional concernente à desocupação do imóvel locado, já que possibilitaria a sua concessão liminarmente

nas hipóteses já referidas sem grande prejuízo ao sistema de proteção e garantias que a Lei de Locações assegura ao locatário.

Diante do exposto, o nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade e adequada técnica legislativa do Projeto de Lei nº 4.600, de 2004, com a emenda aditiva que ora segue em anexo e, no mérito, por sua aprovação.

Sala da Comissão, em 18 de maio de 2005.

Deputado MICHEL TEMER

Relator

EMENDA ADITIVA

Acrescente-se ao projeto de lei o art. 1º com a redação que se segue, renumerando-se os demais, e ao final do dispositivo alterado a expressão (NR).

"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."

Sala da Comissão, em 18 de maio de 2005.

Deputado MICHEL TEMER

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com emenda (apresentada pelo Relator), do Projeto de Lei nº 4.600/2004, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Michel Temer.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Leonardo Picciani - Presidente, Mendes Ribeiro Filho, Neucimar Fraga e Marcelo Itagiba - Vice-Presidentes, Antonio Carlos Magalhães Neto, Bruno Araújo, Cezar Schirmer, Colbert Martins, Edson Aparecido, Felipe Maia, Flávio Dino, Francisco

Tenorio, Geraldo Pudim, Gerson Peres, José Eduardo Cardozo, José Genoíno, Marcelo Guimarães Filho, Marcelo Ortiz, Maurício Quintella Lessa, Mendonça Prado, Moreira Mendes, Nelson Trad, Odair Cunha, Paes Landim, Paulo Teixeira, Regis de Oliveira, Renato Amary, Roberto Magalhães, Sérgio Barradas Carneiro, Silvinho Peccioli, Valtenir Pereira, Vilson Covatti, Vital do Rêgo Filho, Antonio Bulhões, Aracely de Paula, Arnaldo Faria de Sá, Décio Lima, Domingos Dutra, Eduardo Cunha, Fernando Coruja, George Hilton, Gonzaga Patriota, João Campos, José Pimentel, Luiz Couto, Pastor Manoel Ferreira, Ricardo Barros, Ricardo Tripoli, Rubens Otoni, Sandro Mabel e William Woo.

Sala da Comissão, em 12 de junho de 2007.

Deputado LEONARDO PICCIANI
Presidente

FIM DO DOCUMENTO