

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007

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

Autor: Deputado José Carlos Araújo

Relator: Deputado José Eduardo Cardozo

I - RELATÓRIO

Cuida o presente projeto de lei de propor diversas modificações na legislação que disciplina as locações de imóveis urbanos.

De acordo com a sua justificação, a razão de ser das alterações propostas reside na necessidade de se dar um tratamento atualizado à matéria, tanto em decorrência das modificações advindas da entrada em vigor do novo Código Civil, bem como das modificações da legislação processual verificadas desde a entrada em vigor, em 1991, da legislação que ainda hoje disciplina a matéria. Nessa perspectiva, também buscou o seu Autor incorporar ao texto do projeto *sub examine* diversas questões já incorporadas à jurisprudência dominante.

Analizando a matéria, a Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC), no mérito, foi favorável à sua aprovação, na forma de substitutivo regularmente apresentado e aprovado.

Nesta CCJC nenhuma emenda foi apresentada.

É este o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

As proposições em exame na presente manifestação opinativa (o Projeto, a Emenda oferecida na Comissão de Desenvolvimento Econômico Indústria e Comércio e o Substitutivo aprovado pela CDEIC), estão de acordo com os preceitos constitucionais, tanto do ponto de vista formal como material. A disciplina da matéria é de competência do Congresso Nacional. Não há vício de iniciativa.

Uma única ressalva, porém, deve ser feita no que tange ao exame da constitucionalidade da matéria. Colide o seu art. 66 com o texto da nossa lei maior. De fato, prevê este dispositivo que, em caso de permanência de bens móveis do locatário em imóvel que seja abandonado, possa o locador ser o depositário desses bens e que haja a perda da propriedade dos mesmos sem ação própria, decorridos sessenta dias. Naturalmente, este perdimento de bens, ao menos da forma em que se faz consagrar neste dispositivo, parece afrontar não só o *direito de propriedade* (art. 5, XXII, da CF), mas como também os princípios do *devido processo legal* (art. 5, LIV) e do *contraditório e da ampla defesa* (art. 5, LV). Trata-se de estranha hipótese de *confisco* onde a aquisição compulsória da propriedade (*expropriação*) se dá em favor de pessoa privada, sem qualquer justificativa. E isso, sem que o “*expropriado*” possa oferecer sua defesa em processo regularmente instaurado para tanto.

Não pode, portanto, ser aceita tal regra, sob pena de grave violação aos nossos mandamentos constitucionais. E nessa perspectiva, torna-se necessário não só proceder-se a uma modificação do seu texto, mas como também alterar a regra prevista no art. 65, 1º, que a ele faz expressa remissão. O

caminho que nos pareceu melhor adotar foi o de conservar, nestes dispositivos, as regras que se encontram atualmente em vigor.

A juridicidade e a boa técnica legislativa também devem ser reconhecidas na proposição *sub examine*. Quanto a este último aspecto, apenas devemos observar que o Substitutivo da CDEIC incorre em pequena inadequação quando, fugindo aos ditames da LC 95/98, deixa de acrescentar as letras (NR) ao final de cada artigo modificado.

No mérito, reconhecemos a correção da proposição, especialmente no que tange à adequação de dispositivos da lei vigente ao novo diploma civil e às modificações havidas na legislação processual civil. Também é de se reconhecer que a proposta busca dar solução a diversas polêmicas já resolvidas há tempos pela jurisprudência, consolidando o direito já aplicado pelos Tribunais.

Da análise da proposição originária, em comparação com o Substitutivo apresentado pela Comissão de Desenvolvimento Econômico Indústria e Comércio (CDEIC), cremos ser melhor acolher a redação dada pelo Substitutivo, remetendo-nos aos motivos nele expostos, que analisaram a matéria de forma suficiente e adequada.

Realmente, impende observar, há pontos em que o Substitutivo melhora a proposta inicial. Concordamos com as diversas simplificações de redação propostas como, *vg*, as sugeridas em relação aos Arts. 4º, 12, 13, 62, 68 e 74. Também são apropriados os dispositivos que contribuem com a celeridade e a simplificação dos processos, notadamente os estabelecidos nos arts. 39, 52, 62, 64, 68, 71. Deveras, embora seja imprescindível que se continue protegendo a locação urbana (especialmente aquela com fins residenciais), dada sua importância social, é preciso garantir também a agilidade dos procedimentos e da prestação jurisdicional na solução dos conflitos dela decorrentes.

Também cremos, como a CDEIC, que esta lei não deva descer a minúcias em relação à locação em *shopping centers*. A complexidade do tema exige, sem dúvida, tratamento em lei própria.

Assim sendo, por todo o exposto, propomos o acolhimento da redação dada pelo Substitutivo da CDEIC, oferecendo Emenda modificativa, que corrige a inconstitucionalidade do Art. 66.

Também oferecemos Emendas ao Substitutivo da CDEIC para corrigir as seguintes imperfeições:

- acrescentamos a expressão (NR) em todos os dispositivos modificados;
- substituímos a expressão “sociedade concubinária” por “união estável”, na redação ao Art. 12, para melhor adequação aos termos da lei civil;
- acrescentamos expressamente que os parágrafos e 1º e 2º do Art. 64 e 1º e 2º do Art. 65 da lei atual deverão continuar em vigor.

Pelo exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e , no mérito, pela aprovação do Projeto, na forma do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico Indústria e Comércio, com adoção das Emendas que ofertamos.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007

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

Suprima-se o Parágrafo Único do Art. 66 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, constante do Art. 2º do Substitutivo da CDEIC, para manter o disposto no dispositivo em vigor.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007

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

Acrescente-se em todos os dispositivos modificados a expressão (NR) ao final.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO PROJETO DE LEI NO 71, DE 2007

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

Substitua-se no Art. 12 a expressão “sociedade concubinária” por “união estável”.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007

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

Acrescente-se ao final do Art. 64 a expressão:

“§ 1º(...)

§ 2º(...) “(NR)

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007

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

Suprima-se o Art. 65 e o § 1º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, constante do Art. 2º do substitutivo do CDEIC, para manter as regras atualmente em vigor.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator