



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CÂMARA DOS DEPUTADOS  
( DO PODER EXECUTIVO )

MENSAGEM Nº 160/87



ASSUNTO:

PROCOLO N.º \_\_\_\_\_

Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá  
outras providências.

DESPACHO: À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

\_\_\_\_\_ em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_\_

### DISTRIBUIÇÃO

Ao Sr. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_

O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

Ao Sr. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_

O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

Ao Sr. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_

O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

Ao Sr. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_

O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

Ao Sr. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_

O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

Ao Sr. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_

O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

Ao Sr. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_

O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

Ao Sr. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_

O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

Ao Sr. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_

O Presidente da Comissão de \_\_\_\_\_

PROJETO N.º 163 DE 1987

# SINOPSE

Projeto n.º \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Ementa: \_\_\_\_\_

Autor: \_\_\_\_\_

Discussão única \_\_\_\_\_

Discussão inicial \_\_\_\_\_

Discussão final \_\_\_\_\_

Redação final \_\_\_\_\_

Remessa ao Senado \_\_\_\_\_

Emendas do Senado aprovadas em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Sancionado em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Promulgado em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Vetado em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Publicado no "Diário Oficial" de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Caixa: 6

Lote: 63  
PL Nº 163/1987

1

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

(DO PODER EXECUTIVO)

MENSAGEM Nº 160/87



Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

(À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA)

P R O J E T O   D E   L E I

Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

*O CONGRESSO NACIONAL DECRETA :*

Art. 1º. Ficam suspensos por noventa dias, contados da vigência desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei nº 6 649, de 16 de maio de 1 979.

§ 1º. Nenhuma sentença de despejo será executada, mesmo que proferida anteriormente à vigência desta lei.

§ 2º. Se, na data desta Lei, já houver decorrido o prazo assinalado pelo Juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha esta sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3º. Findo o prazo a que alude este artigo, o escrivão fará os autos conclusos ao Juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2º. Os processos a que se refere o artigo 1º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta Lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3º. Durante a suspensão, é defeso praticar qualquer ato processual, podendo o Juiz, no entanto:

I - determinar a realização de atos urgentes, a fim de evitar dano irreparável; ou



II - mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que, assinado por estas e homologado pelo Juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.

Art. 4º. Não se aplicam as disposições desta Lei:

I - às locações de prédios urbanos previstas no inciso II, do artigo 54, da Lei nº 6 649, de 16 de maio de 1 979;

II - às locações de prédios urbanos residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos;

b) a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual;

c) a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse a admiti-las;

e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente-comprador ou promitente-cessionário de retomar o prédio para seu uso, desde que seja ele o único de sua propriedade.

Art. 5º. As disposições desta Lei aplicar-se-ão desde logo aos processos em curso.

Art. 6º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

## LEGISLAÇÃO CITADA



### LEI Nº 6.649 - DE 16 DE MAIO DE 1979

#### Regula a locação predial urbana e dá outras providências.

O Presidente da República faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I

##### Disposições Gerais

##### Seção I

##### Da Locação em Geral

Art. 1º — A locação do prédio urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

§ 1º — Aplica-se à sublocação o disposto quanto à locação, no que couber.

§ 2º — As locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 3º — Não proposta a ação renovatória do contrato, prevista no Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta lei.

§ 4º — A locação dos prédios urbanos de propriedade da União continua regida pela legislação que lhe é própria.

§ 5º — Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários, se o contrário não se estipulou.

Art. 2º — O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo; se por mais de dez anos, depende de vênio conjugal.

Art. 3º — Havendo prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador, antes do vencimento, reaver o prédio alugado; nem o locatário poderá devolvê-lo ao locador, senão pagando multa (VETADO).

Art. 4º — A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta Lei.

§ 1º — Seja qual for o fundamento do término da relação de locação, a ação do locador para reaver o prédio alugado é a de despejo.

§ 2º — O disposto no parágrafo anterior não se aplica se a relação de locação termina em decorrência de desapropriação, com imissão do expropriante na posse do prédio alugado.

Art. 5º — O contrato por tempo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. (VETADO).

Parágrafo único — (VETADO), findo o prazo contrato (VETADO) presumir-se-á prorrogada a locação, nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 6º — O locatário pode, mediante notificação ou aviso ao locador, com antecedência mínima de trinta dias, dar por findo o contrato por tempo indeterminado.

Art. 7º — O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou o fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário.

Art. 8º — O empregador pode (VETADO) dar por findo o contrato de locação com o empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho e o prédio locado se destinar a moradia de empregado.

Parágrafo único — (VETADO).

Art. 9º — (VETADO).

Art. 10 — A cessão de locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, dependem do consentimento prévio, por escrito, do locador.

Parágrafo único — Não se presume o consentimento da simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

Art. 11 — Morrendo o locador transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado ou indeterminado.

Art. 12 — Morrendo o locatário, terão direito a continuar a locação ajustada por tempo indeterminado ou por prazo certo:

I — nas locações residenciais, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do locatário, desde que residentes no prédio;

II — nas locações não residenciais, o espólio do inquilino falecido e, a seguir, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 13 — Extinta, por separação judicial ou divórcio, a sociedade conjugal do locatário, prosseguirá a locação com o cônjuge que, por acordo ou decisão judicial, continuar residindo no prédio.

§ 1º — Durante a separação de fato, sub-rogar-se-á na locação o cônjuge que permanecer no prédio.

§ 2º — Nos casos deste artigo e do seu § 1º, a sub-rogação será comunicada ao locador, se o sub-rogado for pessoa diversa da que contratou a locação, e o locador terá direito de exigir, nos termos do art. 31, novo fiador ou depósito em caução.

Art. 14 — Se, durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do Registro de Imóveis.

Seção II

Do Aluguel

Art. 16 — É livre a convenção do aluguel.

§ 1º — A correção monetária do aluguel somente poderá ser exigida quando o contrato a estipular, fixando a época em que será efetuada e as condições a que ficará sujeita.

§ 2º — A correção monetária do aluguel não poderá ultrapassar a variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

§ 3º — Sem prejuízo do disposto no art. 31 do Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, é admitida a correção monetária dos aluguéis, na forma e pelos índices que o contrato fixar, limitada pelo disposto no § 2º deste artigo.

Art. 16 — (VETADO).

Parágrafo único — (VETADO).

Art. 17 — (VETADO).

Seção III

Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 18 - O locador é obrigado:

- I — a entregar o imóvel locado, ao locatário, em estado de servir ao uso a que se destina;
- II — a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico do prédio locado;
- III — a manter, durante o contrato de locação, a forma e o destino do prédio alugado;
- IV — a pagar os impostos que incidam sobre o imóvel;
- V — a dar ao locatário recibo das importâncias por este pagas, com a discriminação do aluguel e de cada um dos encargos convenionados;
- VI — a pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.

§ 1º — Por despesas extraordinárias de condomínio compreendem-se todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral ou à aparência interna ou externa do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de habitabilidade, e que não se incluam nos custos de condomínio previstos no § 1º do art. 19.

§ 2º — O contrato pode estipular a obrigação de o locatário pagar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e as taxas municipais relativas ao prédio locado.

Art. 19 — O locatário é obrigado:

- I — a servir-se do prédio locado para o uso convenionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado, como se fosse seu;
- II — a pagar pontualmente o aluguel, no prazo ajustado, ou, na falta de ajuste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;
- III — a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros;
- IV — a restituir o prédio, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;
- V — a pagar os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento, bem como as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º — Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, a saber:

- a) salários e demais encargos trabalhistas, além de contribuições previdenciárias dos empregados;
- b) água, luz e força utilizadas nas instalações e partes de uso comum;
- c) limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum;
- e) manutenção e conservação de elevadores;
- f) pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulicas e elétricas.

§ 2º — A indenização dos danos, no caso de descumprimento do disposto no inciso IV, ficará sujeita à correção monetária.

Art. 20 — O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre o prédio locado, e responderá pelos seus vícios ou defeitos, anteriores à locação.

Art. 21 — Incumbem ao locador todas as reparações de que o prédio necessitar.

Art. 22 — O locatário é obrigado a fazer por sua conta, no prédio, as reparações de estragos a que der causa, desde que não provenham do uso normal.

Art. 23 — O locatário tem direito de exigir do locador, quando este lhe entregar o prédio, relação escrita do seu estado.

Art. 24 — No caso de venda, promessa de venda, ou cessão de direitos, o locatário tem preferência para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou comprovadamente efetuada.

§ 1º — Se o prédio estiver sublocado em sua totalidade, a preferência caberá ao sublocatário e, sendo vários os sublocatários, a todos em comum ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

§ 2º — Em se tratando de venda de mais de uma unidade imobiliária, a preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto de alienação.

§ 3º — Havendo pluralidade de candidatos, caberá a preferência ao locatário mais antigo.

§ 4º — O direito de preferência, previsto neste artigo, não alcança os casos de venda judicial, permuta e doação.

§ 5º — Aplica-se o disposto neste artigo às locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 25 — O locatário a quem não se notificar a venda, promessa de venda, ou cessão de direitos poderá, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses a contar da transcrição ou inscrição do ato competente no Cartório do Registro de Imóveis.

Art. 26 — Não é lícito ao locatário reter o prédio alugado, exceto no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com consentimento, por escrito, do locador.

Art. 27 — O sublocatário responde, subsidiariamente, ao locador, pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.





§ 1º — Neste caso, notificado o sublocatário da ação, se não declarar logo que adiantou alugueres ao sublocador, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamento adiantados, salvo se constarem de escrito com data autenticada.

§ 2º — Salvo o caso deste artigo, a sublocação não estabelece direitos nem obrigações entre sublocatário e locador.

Art. 28 — Rescindida ou finda a locação, resolvem-se as sublocações, salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador.

Parágrafo único — Permanecendo sublocatários no prédio, (VETADO) terão estes, mediante aviso ou notificação, o prazo de noventa dias para desocupá-lo.

Art. 29 — Se o prédio necessitar de reparos urgentes, o locatário será obrigado a consenti-los.

§ 1º — Se os reparos durarem mais de quinze dias, o locatário poderá pedir abatimento proporcional no aluguel.

§ 2º — Se durarem mais de um mês, e tolherem o uso regular do prédio, o locatário poderá rescindir o contrato.

Art. 30 — O contrato pode estipular que, em caso de mora do locatário no pagamento de aluguel ou encargos convencionados, a importância devida vencerá juros de até um por cento ao mês e que, se o atraso for superior a trinta dias, ficará também sujeita a correção monetária, com base na variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

#### Seção IV

##### *Das Garantias Locatícias*

Art. 31 — No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes garantias:

I — caução em dinheiro;

II — garantia fidejussória, na forma do art. 1.481 do Código Civil;

III — seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único — É vedada mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 32 — A caução em dinheiro não poderá exceder ao valor de três meses de aluguel.

§ 1º — A caução será efetuada mediante depósito em carteira de poupança autorizada pelo Poder Público, pelo prazo de duração da locação, cabendo ao locatário as vantagens daí decorrentes, por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 2º — A infração ao disposto no § 1º sujeitará o locador ou seu representante ao pagamento de uma multa equivalente às vantagens decorrentes do depósito, que o locatário poderá cobrar por via executiva.

Art. 33 — O Poder Executivo expedirá, no prazo de noventa dias a contar da publicação desta lei, as normas regulamentares do seguro de fiança a que se refere o inciso III do art. 31.

Art. 34 — Se a fiança for por prazo certo, poderá o locador exigir do locatário, durante a prorrogação contratual, a apresentação de novo fiador, no prazo de trinta dias. Se este não o fizer, ficará sujeito à caução prevista no inciso I do art. 31.

#### Seção V

##### *Da Ação de Despejo*

Art. 35 — A ação de despejo será regulada pelo disposto nesta Seção.

Parágrafo único — Além de citar-se o locatário, dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo, como assistentes do réu (Código de Processo Civil, art. 50).

Art. 36 — Fundando-se a ação de despejo em falta de pagamento, poderá o réu evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, lhe seja permitido o pagamento do aluguel e dos encargos devidos, inclusive os que se vencerem até a efetivação do pagamento; das multas, ou penalidades contratuais, quando aplicáveis; dos juros de mora; das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados estes, de plano, pelo juiz, em percentual sobre o valor do débito.

§ 1º — O juiz marcará dia e hora para que, dentro em quinze dias, seja purgada a mora, procedendo-se ao depósito da importância, caso o locador se recuse a recebê-la.

§ 2º — Não se admitirá a purgação da mora se o locatário já se houver beneficiado desta faculdade, por duas vezes, nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação, e se o débito, na data do ajuizamento da petição inicial, for superior a dois meses de aluguel (VETADO).

§ 3º — Para os fins do disposto no parágrafo anterior, não serão consideradas as purgações realizadas até a entrada em vigor desta lei.

§ 4º — O disposto neste artigo aplica-se às locações amparadas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 37 — O juiz, ao julgar procedente a ação de despejo, assinará ao réu o prazo de sessenta dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, tiverem decorrido mais de três meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida por infração ao disposto no § 2º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54, quando o prazo para a desocupação não excederá de quinze dias.

Art. 38 — Ressalvada a preferência do locatário, o sublocatário legítimo, desde que satisfaça as exigências do art. 35 e ofereça uma das modalidades de garantia previstas no art. 31, sub-rogar-se-á nos direitos decorrentes desta, com relação ao prédio.

Parágrafo único — Se houver mais de um pretendente, o juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos interessados.

Art. 39 — Ficará o retomante sujeito a pagar ao locatário multa arbitrada pelo juiz, até o máximo de vinte e quatro meses de aluguel, e mais vinte por cento de honorários de advogado, se, salvo motivo de força maior, nos casos dos incisos III a V e VII a X do art. 52, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias, ou nele não permanecer durante um ano.

Parágrafo único — A cobrança da multa e honorários far-se-á nos próprios autos da ação de despejo (VETADO).

Art. 40 — Se, rescindida amigavelmente a locação escrita ou verbal, ou sendo a locação por prazo indeterminado, morrer o locatário sem qualquer dos sucessores previstos no art. 12, o sublocatário legítimo poderá continuar a locação, desde que ofereça qualquer das garantias previstas no art. 31.



§ 1º — Havendo mais de um sublocatário legítimo, é facultado ao locador optar entre reconhecer a todos, daí por diante, como locatários diretos, ou indicar aquele que deve continuar como locatário sublocador, o qual manterá as sublocações existentes.

§ 2º — Não aceita a indicação pelo sublocatário escolhido, nem por qualquer daqueles que, em substituição, o locador indicar, todos os sublocatários serão havidos como locatários diretos.

Art. 41 — A sentença que julgar procedente a ação de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde ou de ensino, ou asilos, assinará ao réu o prazo de um ano para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de um ano, caso em que o prazo para a desocupação não excederá de seis meses.

Parágrafo único — Em se tratando de estabelecimento de ensino, o juiz, respeitado o prazo mínimo de seis meses, disporá de modo a que a desocupação se dê durante as férias escolares.

Art. 42 — Será recebida, somente no efeito devolutivo, a apelação interposta contra sentença que decretar o despejo por infração ao disposto no § 2º do art. 16, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54.

Art. 43 — A execução da sentença que decretar o despejo far-se-á por notificação ao réu, e, quando presentes, às pessoas que habitem o prédio, para que o desocupem no prazo assinado, sob pena de despejo.

§ 1º — Findo o prazo, o prédio será despejado por dois oficiais de justiça, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 2º — Os Oficiais entregarão os móveis à guarda de depositário judicial, se não os quiser retirar o despejado.

§ 3º — Sob pena de suspensão ou demissão os oficiais não executarão o despejo até o sétimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que o habitem, e o sobrestarão, até nova ordem, quando houver no prédio pessoa acometida de enfermidade grave.

Art. 44 — Quando, após ajuizada a ação, o prédio for abandonado, o juiz, se o requerer o autor, verificado o fato, expedir-lhe-á mandado de imissão de posse, aplicando-se, se for o caso, o disposto no § 2º do art. 43.

#### Seção VI

##### Das Penalidades

Art. 45 — Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, ou multa entre o valor de um a dez alugueres vigentes à época da infração:

I — exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos;

II — recusar-se a fornecer recibo de aluguel ou de encargos;

III — cobrar o aluguel antecipadamente, salvo nos casos dos incisos I e II do art. 54;

IV — deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio, nos casos dos incisos III, V e X do art. 52, de usá-lo para o fim declarado;

V — não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos dos incisos VIII e IX do art. 52, a demolição ou a reparação do prédio, dentro de sessenta dias contados da entrega do imóvel, salvo motivo de força maior.

Art. 46 — São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, e, nomeadamente, aquele que proíbe a sua prorrogação.

Art. 47 — No que for omissa esta Lei, aplica-se o direito comum.

#### CAPITULO II

##### Disposições Especiais Sobre Locações Residenciais

#### Seção I

##### Da Prorrogação Contratual e do Reajustamento do Aluguel

Art. 48 — Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado todas as locações que se vencerem na vigência desta Lei, continuando em vigor as demais cláusulas contratuais.

Parágrafo único — Regulam-se, igualmente, por esta Lei os reajustamentos de alugueres.

Art. 49 — Durante a prorrogação da locação de que trata o art. 48, o aluguel somente poderá ser reajustado quando o salário mínimo legal no País for aumentado, ou por mútuo acordo.

§ 1º — O aluguel reajustado será exigível a partir do segundo mês após o da entrada em vigor do novo salário mínimo.

§ 2º — O aluguel será reajustado na mesma proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, ocorrida entre os meses da entrada em vigor do antigo e do novo salário mínimo.

§ 3º — O primeiro reajuste após a entrada em vigor desta lei será na mesma proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, ocorrida entre o mês-base e o da entrada em vigor do novo salário mínimo, considerando-se como mês-base:

a) O mês do último reajustamento do aluguel efetuado nos termos da legislação anterior à vigência da presente lei;

b) O mês do último reajustamento contratual, no caso de locação por prazo certo, terminado na vigência desta lei;

c) o último mês do prazo contratual, no caso de locação por prazo certo, terminado na vigência desta lei, que não estipular reajustamento ou correção do aluguel.

§ 4º — O disposto nos §§ 2º e 3º não invalida a estipulação contratual de outros critérios de reajustamento que importem aluguel menor.

Art. 50 — O locador e o locatário podem, na vigência das prorrogações de que trata o art. 48, ajustar novo aluguel, fixado por mútuo acordo, assim como seu reajustamento nos termos do art. 49.



## Seção II

### Da Rescisão e Retomada

Art. 51 — A locação somente poderá ser rescindida:

- I — (VETADO);
- II — nos casos dos arts. (VETADO) 7º, (VETADO) 14, 52 e 54;
- III — por mútuo acordo ou por denúncia do locatário.

Art. 52 — O despejo (VETADO) será concedido:

I — Se o locatário não pagar o aluguel da locação e demais encargos no prazo conven-  
cionado ou, na falta deste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

II — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração a obrigação contra-  
tual;

III — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter  
irrevogável e imitado na posse, com título registrado, pedir o prédio para residência de as-  
cendente ou descendente que não dispuser, nem o respectivo cônjuge, de prédio residencial  
próprio;

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupa, ou em que reside, para seu uso pró-  
prio ou para residência de descendente, ascendente ou de seu cônjuge;

V — se o locador que residir ou utilizar prédio próprio, ou de que seja promitente com-  
prador ou promitente cessionário, pedir para seu uso outro de sua propriedade, ou de qual  
seja promitente comprador ou promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com  
inissão de posse e título registrado, comprovada em juízo a necessidade do pedido;

VI — se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão do  
contrato de trabalho, e a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

VII — se o Instituto ou Caixa, promitente vendedor, pedir o prédio para residência de  
seu associado ou mutuário, promitente comprador;

VIII — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, que preen-  
cha as condições do inciso III, e haja quitado o preço da promessa, ou que, não o tendo fei-  
to, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada,  
ou reforma, que lhe dêem maior capacidade de utilização, considerando-se como tal a de  
que resulte aumento ao menos de vinte por cento na área construída. Se o prédio for desti-  
nado a exploração de hotel, o aumento deverá ser no mínimo, de cinquenta por cento;

IX — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas  
condições do inciso III, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas por autori-  
dade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatá-  
rio no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse em consenti-las;

X — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições  
do inciso III, residindo em prédio alheio ou dele se utilizando, pedir, pela primeira vez, o  
prédio locado para uso próprio, ou se, já o havendo retomado anteriormente, comprovar  
em juízo a necessidade do pedido.

Art. 53 — A atualização dos alugueres das locações residenciais, contratados antes de 7  
de abril de 1967, será feita por arbitramento judicial ou por acordo entre as partes. Após,  
reajustar-se-á na forma do art. 49 desta Lei.

§ 1º — A ação poderá ser proposta:

- a) para as locações contratadas até 30 de novembro de 1957;
- b) a partir de 1º de agosto de 1979, para as locações contratadas entre 1º de dezembro  
de 1957 a 30 de novembro de 1964;
- c) a partir de 1º de dezembro de 1979, para as locações contratadas entre 1º de dezem-  
bro de 1964 e 6 de abril de 1967.

§ 2º — Na falta de acordo, o aluguel será arbitrado pelo juiz.

§ 3º — Os acréscimos de aluguel correspondentes aos meses decorridos durante a ação de  
revisão serão pagos pelo locatário, corrigidos na proporção da variação do valor nominal  
da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, em parcelas mensais fixadas pelo juiz, até  
o máximo de seis, a partir do mês seguinte ao que a sentença da ação de revisão transitar  
em julgado.

§ 4º — Fundando-se a ação de despejo nos casos previstos nos incisos III, IV, V, VII,  
VIII, e X do art. 52, se o locatário, no prazo de quinze dias, declarar nos autos que concor-  
da com o pedido de desocupação do prédio, o juiz homologará o acordo por sentença, na  
qual fixará o prazo de seis meses, contados da citação, para desocupação, e imporá ao ines-  
mo o ônus do pagamento das custas, fixando os honorários do advogado em vinte por cen-  
to do valor da causa. Se, findo o prazo, o locatário houver desocupado o imóvel, ficará  
isento do pagamento das custas e dos honorários. Em caso contrário, será expedido man-  
dato de despejo.

§ 5º — Contestada a ação, o juiz, se a julgar procedente, assinará ao réu o prazo de  
cento e vinte dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da  
sentença de primeira instância, houver decorrido mais de seis meses, ou, ainda, se a  
locação houver sido rescindida com fundamento nos incisos I, II, VI e IX do art. 52, casos  
em que o prazo para a desocupação não excederá de trinta dias.

§ 6º — No caso do inciso V do art. 52, o retomante é obrigado a dar ao locatário, em  
igualdade de condições com terceiros, a preferência para a locação do prédio que ocupa e  
do qual se queria mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdi-  
ção do prédio por autoridade pública.

Art. 54 — É vedado ao locador, nas locações residenciais, cobrar antecipadamente o  
aluguel, salvo:

I — (VETADO);

II — se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado  
por prazo não superior a três meses a pessoa domiciliada em outra cidade, caso em que po-  
derá ser convencionado o pagamento antecipado do aluguel pela temporada.

## CAPÍTULO III

### Das Disposições Transitórias

Art. 55 — Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso (VETADO)

Art. 56 — (VETADO).

Parágrafo único — (VETADO).



Art. 57 — Observadas as condições e os limites fixados pelo Banco Nacional da Habitação, as Caixas Econômicas e demais entidades do Sistema Financeiro de Habitação poderão, até 31 de dezembro de 1983, destinar até quarenta por cento de suas aplicações, no setor habitacional, a empréstimos a inquilinos para aquisição do prédio em que residam, qualquer que seja a data da concessão de «habite-se».

Art. 58 — Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 59 — Ficam revogadas as disposições contrárias, especialmente:

- I — o Decreto-Lei n.º 7.959, de 17 de setembro de 1945;
- II — o art. 9.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951;
- III — a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964;
- IV — os arts. 17 e 28 da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965;
- V — o Decreto-Lei n.º 4, de 7 de fevereiro de 1966;
- VI — o Decreto-Lei n.º 6, de 14 de abril de 1966;
- VII — o Decreto-Lei n.º 322, de 7 de abril de 1967;
- VIII — a lei n.º 5.334, de 12 de outubro de 1967;
- IX — a Lei n.º 5.441, de 24 de maio de 1968;
- X — o Decreto-Lei n.º 800, de 26 de setembro de 1969;
- XI — os arts. 8.º e 16 da Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973;
- XII — os arts. 3.º, 5.º e 6.º da Lei n.º 6.071, de 3 de julho de 1974;
- XIII — a Lei n.º 6.146, de 29 de novembro de 1974;
- XIV — o Decreto-lei n.º 1.534, de 13 de abril de 1977.

Brasília, em 16 de maio de 1979; 158.º da Independência e 91.º da República.

JOÃO B. DE FIGUEIREDO

*Petrônio Portella*  
*Karlos Rischbieter*  
*Mário Henrique Simonsen*



MENSAGEM Nº 160

Excelentíssimos Senhores Membros do Congresso Nacional:

Nos termos do artigo 51 da Constituição, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhado de Exposição de Motivos dos Senhores Ministro da Justiça e Consultor-Geral da República, o anexo projeto de lei, que "dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências".

Brasília, 18 de junho de 1987.

*Luciano*



E.M. Nº 282 de 16 06 87

Excelentíssimo Senhor Presidente da República:

Temos a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência o anexo anteprojeto de lei que "dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências".

As medidas que a proposição estabelece visam, a um só tempo, atender com presteza questão social que se manifesta concomitantemente ao ajuste da economia, bem como assegurar interregno durante o qual se possam examinar as propostas de alteração da lei do inquilinato que estão sendo objeto de debate pela própria Sociedade, em obediência às determinações de Vossa Excelência.

Buscando atingir os objetivos assinalados, optou-se pela suspensão dos processos concernentes a ações de despejo, medida que não discrepa da possibilidade consagrada pela legislação processual, em diversas hipóteses nela previstas.

Considerando-se o prazo que decorrerá entre a remessa da proposição e a vigência da lei dela resultante, teve-se o cuidado de esclarecer sua incidência imediata sobre os processos em curso, que se estenderá, também, à execução de sentenças, ainda



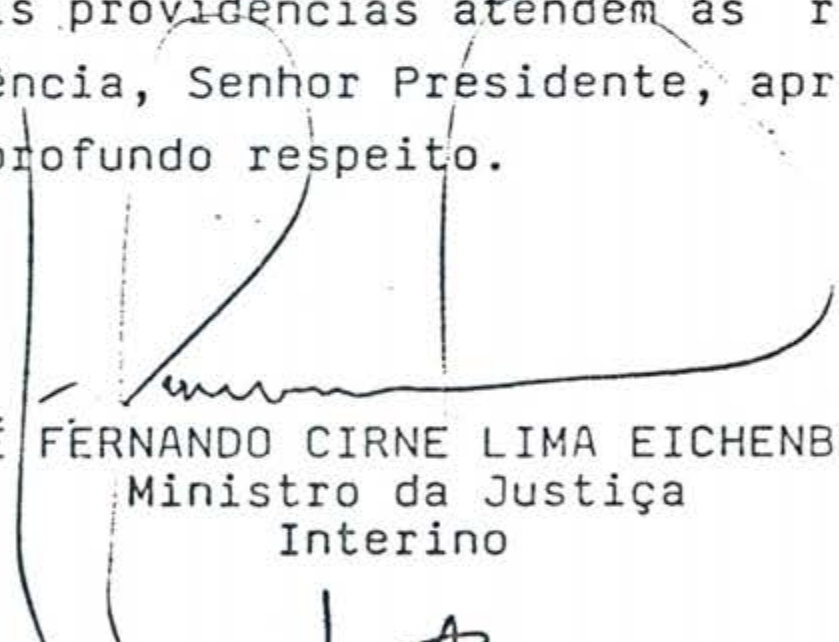
que proferidas anteriormente à vigência do novo diploma legal.


Estabeleceu-se, para todos os casos, suspensão pelo prazo de noventa dias, considerado próprio à consecução dos objetivos colimados através da iniciativa em exame.

Considerando, no entanto, os objetivos da suspensão, abriram-se exceções quanto à prática de atos processuais que sejam de interesse das partes, tais como aqueles destinados a evitar danos irreparáveis ou a estimular a celebração de acordo entre as partes litigantes.

A par disso, considerou-se que as disposições da lei não deveriam incidir sobre as ações fundadas em descumprimento de obrigações contratuais, especialmente relativas a pagamento de aluguel; rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relaciona com o emprego; necessidade de reparos urgentes no prédio ou retomada para uso próprio quando for o único de propriedade do autor da ação; e, finalmente, quando se tratar de locações, por temporada, de prédios situados em orla marítima ou estação climática.

Seguros de que tais providências atendem às recomendações feitas por Vossa Excelência, Senhor Presidente, apresentamos os protestos do nosso mais profundo respeito.

  
JOSÉ FERNANDO CIRNE LIMA EICHENBERG  
Ministro da Justiça  
Interino

  
J. SAULO RAMOS  
Consulter-Geral da República



Aviso nº 168-SUPAR.

Em 18 de junho de 1987.

Excelentíssimo Senhor Primeiro Secretário:

Tenho a honra de encaminhar a essa Secretaria a Mensagem do Excelentíssimo Senhor Presidente da República, acompanhada de Exposição de Motivos dos Senhores Ministro da Justiça e Consultor-Geral da República, relativa a projeto de lei que "dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências".

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e consideração.

RONALDO COSTA COUTO  
Ministro Chefe do Gabinete Civil

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado PAES DE ANDRADE  
DD. Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados  
BRASÍLIA-DF.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Auto. Em 24.6.87.

Senhor Presidente,

Requeremos, nos termos regimentais, **URGÊNCIA** para a tramitação do Projeto de Lei nº 163, de 1987, do Poder Executivo (Mensagem nº 160/87) que "Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências".

Sala das sessões, em de junho de 1987.

Líder do PMDB

Líder do PFL

Líder do PDS

Líder do PDT

Líder do PTB

Líder do PT



CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

Mensagem nº 160/87, do Poder Exe  
cutivo

Relator: Dep. PLÍNIO MARTINS

## I RELATÓRIO

Mensagem do Poder Executivo submete à apreciação da Câmara dos Deputados o projeto de lei nº 163/87, o qual pretende:

- I - Suspender por noventa dias, se convertido em lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais;
- II - Suspender, pelo mesmo prazo, a execução de sentenças de despejo ainda que proferidas anteriormente a vigência da lei em que se transforme o projeto nº 163 e, mais, não executar as decisões determinando desocupação de imóveis ainda que os inquilinos não tenham obedecido a prazos que lhe tenham sido concedidos pela autoridade judiciária.

No artigo 2º do projeto sob estudo fica permitido o



CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

ajuizamento das ações de despejo nos termos do artigo vestibular, as quais terão encaminhamento normal até a citação do réu, quando então o feito ficará com sua marcha suspensa. No período de suspensão do processo o magistrado terá a liberdade de determinar atos urgentes, com o propósito de evitar dano irreparável e, ainda, mandar reduzir a termo acordo firmado pelas partes e homologá-lo. Este pacto passará a valer como sentença e poderá ser executado.

O projeto exclui, em seu artigo 4º dos efeitos da lei que se quer criar, as locações, por temporada, de prédios urbanos localizados na orla marítima ou em estação climática; as locações de prédios urbanos residenciais que tenham por fundamento a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos, a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual, a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprêgo, a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública e a necessidade, declarada pelo proprietário, promitente comprador e cessionário de retomar o prédio para seu uso, desde que seja ele o único de sua propriedade.

No artigo 5º o projeto esclarece que a lei dele resultante aplicar-se-á aos processos em curso.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

### CONSIDERAÇÕES

O projeto de lei sob estudo tem o espírito de atenuar dificuldades vividas por grande parte da sociedade brasileira, precisamente aquela ocupando prédios na condição de locatária. Há uma oferta de imóveis para locação menor do que a procura e, ao mesmo tempo, uma retração do capital para a edificação destinada a inquilinos. Enquanto a política habitacional visando várias faixas da população não pode financiar ampla e satisfatoriamente a todos os interessados, sente o governo a necessidade de amparar e defender o locatário dos abusos cometidos pelos locadores. Necessário se faz, entretanto, que a suspensão do direito de pleitear a desocupação de prédios dados em locação não se perpetue ou mesmo se estenda por longo prazo, daí a proposição fixar lapso de tempo de noventa dias. Oxalá nossas autoridades governamentais encontrem a vereda permanente por onde a política econômica siga segura e persistente na busca do bem comum. Enquanto se tenta, em nome do interesse social entendemos como admissível frear o direito de propriedade exercido pelos senhorios.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

VOTO do Relator

Com base no que dispõe a Constituição Federal e o Regimento Interno da Câmara dos Deputados, em seu artigo 27, parágrafo 4º, entendo constitucional jurídico e lavrado em boa técnica legislativa o projeto e, no mérito, merecedora de aprovação a pretensão do executivo em transformar em lei a proposição analisada.

Câmara dos Deputados, 24 de junho de 1987

Deputado PLÍNIO MARTINS

- Relator -

(Emendas aprovadas em plenário)  
Em 24.6.87.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Nº 1



EMENDA DE PLENÁRIO A PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

Dê-se ao **caput** do art. 1º, do projeto, a seguinte redação, suprimindo-se os seus §§ 1º, 2º e 3º:

"Art. 1º - Ficam suspensas por 90 dias, contados da vigência desta lei, as normas legais referentes às ações de despejo, relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979."

#### J U S T I F I C A Ç Ã O

Ao invés de suspender os processos, a emenda procura dar melhor técnica jurídica ao projeto, passando a suspender as normas legais referentes às ações de despejo.

Sala das Sessões, em 24 de junho de 1987

Deputado BONIFÁCIO DE ANDRADA

Vice-Líder do PDS

Deputado INOCÊNCIO DE OLIVEIRA

Vice-Líder do PFL



CÂMARA DOS DEPUTADOS



102

PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

(Mensagem nº 160/87)

Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

EMENDA Nº

Dê-se ao art. 1º do Projeto a seguinte redação:

"Art. 1º Ficam suspensos por noventa dias, contados da publicação desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, desde que não tenham área útil superior a cem metros quadrados."

JUSTIFICAÇÃO

Considerando que a grande maioria de nosso povo se constitui em população de baixa renda, está ele compelido, pelo próprio nível de rendimento a ocupar imóveis residenciais de pequena área útil. Como o projeto enviado pelo Poder Executivo se destina a proteção desse segmento da sociedade, a emenda proposta vem, por isso mesmo, aperfeiçoar o projeto.

Sala das Sessões, em de junho de 1987

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

Deputado Arnaldo Faria de Sá

*[Assinatura]*

*[Assinatura] - LIDER*



CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 163/87

003


"Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências".

EMENDA

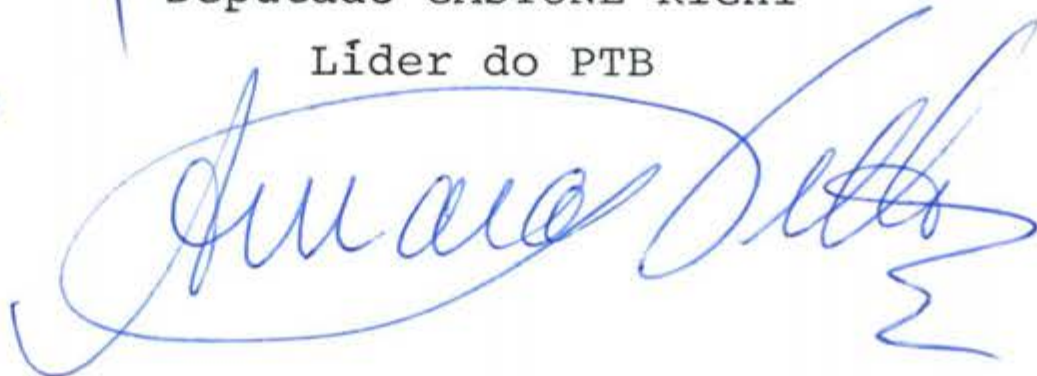
Ao art. 1º suprimam-se as expressões "in fine":

"....relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979".

Sala das Sessões, \_\_\_/\_\_\_/87

  
Deputado GASTONE RIGHI  
Líder do PTB







Projeto nº 163/87  
nº 4

Emenda n

Art. 1º, onde se diz: "por noventa  
dias, diga-se: "por cento e cinquenta dias".  
Sala dos Senhores, 24 de junho de 1987

Justificativa  
Da tribuna

Sala dos Senhores, 24 de junho de 1987

Assinatura

FRANCISCO POTEXA - PDI/RJ

Ruyton Lourenço - PDT/RJ

que tem no Voto - PT/SP

Assinatura



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Nº 5



EMENDA DE PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

Suprima-se os arts. 2º, 3º e 5º, do projeto, com seus respectivos incisos.

J U S T I F I C A Ç Ã O

A emenda visa suprimir dispositivos que atentam contra o exercício do Poder Judiciário e do próprio Direito Processual Civil.

Sala das Sessões, em 24 de junho de 1987

Deputado BONIFÁCIO DE ANDRADA

Vice-Líder do PDS

Deputado INOCÊNCIO DE OLIVEIRA

Vice-Líder do PFL



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 163/87

"Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências".

Nº 6



E M E N D A

Suprima-se o Art. 4º, incisos I e II e alíneas a, b, c, d e e.

Sala das Sessões, \_\_\_/\_\_\_/87

  
Deputado GASTONE RIGHI

Líder do PTB



CÂMARA DOS DEPUTADOS

107



EMENDA DE PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

Inclua-se no art. 4º, os seguintes incisos:

"Art. 4º .....

III - às locações urbanas residenciais de proprietários com mais de 60 anos de idade, que possuam somente até um imóvel, desde que provem ser esta sua fonte única de renda, além de proventos de aposentadoria com menos de três salários-mínimos;

IV -às locações urbanas residenciais cujo inquilino seja proprietário de outro imóvel semelhante, alugado a terceiro."

J U S T I F I C A Ç Ã O

A emenda tem elevado sentido humano e social abrangendo casos em que as dificuldades são muito maiores para os locadores do que para os locatários.

Sala das Sessões, em 24 de junho de 1987

*Bonifácio de Andrada*  
Deputado BONIFÁCIO DE ANDRADA  
Vice-Líder do PDS

*Inocência de Oliveira*  
Deputado INOCÊNCIO DE OLIVEIRA  
Vice-Líder do PFL



CÂMARA DOS DEPUTADOS

108



EMENDA DE PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo:

"Art. O Poder Executivo remeterá, dentro de 90 dias da publicação desta lei, ao Congresso Nacional, projeto de lei regulamentando, em termos definitivos, a matéria relativa à locação de imóveis urbanos."

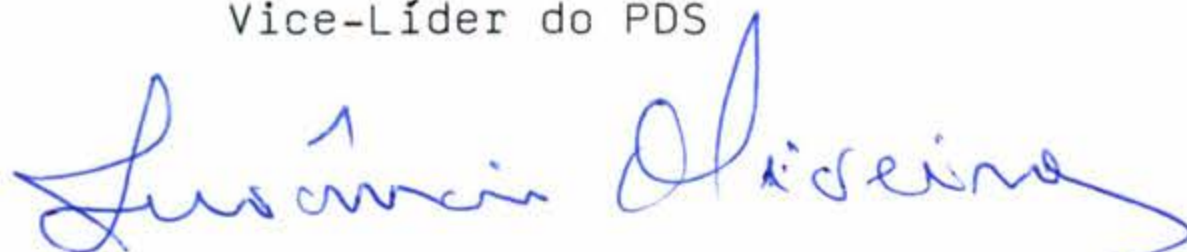
J U S T I F I C A Ç Ã O

Hoje, no País, há um cipoal de normas legais a respeito da locação urbana, o que vem sendo agravado pela legislação excepcional nos últimos anos. Há necessidade, portanto, de disciplinação urgente de toda a matéria, que é o que se pretende com a presente emenda.

Sala das Sessões, em 24 de junho de 1987

  
Deputado BONIFÁCIO DE ANDRADA

Vice-Líder do PDS



Deputado INOCÊNCIO DE OLIVEIRA

Vice-Líder do PFL



109



EMENDA DE PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo:

"Art. No prazo previsto no art. 1º, ficam congeladas todas as prestações devidas por mutuários do Sistema Financeiro da Habitação, permanecendo em vigor os valores cobrados durante o mês de maio de 1987."

J U S T I F I C A Ç Ã O

Se o Poder Público vai congelar os aluguéis, com mais razão se lhe impõe o dever do exemplo para que não paira dúvida de que seu objetivo é justo e de elevado sentido social. Por outro lado, fica sem condições morais de impor uma lei em área que ele próprio se desobriga de seus deveres para com o povo.

Sala das Sessões, em 24 de junho de 1987

*Amara Netto*  
Deputado AMARAL NETTO  
Líder do PDS

*Inocência de Oliveira*  
Deputado INOCÊNCIO DE OLIVEIRA  
Vice-Líder do PFL



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Nº 10



EMENDA Nº

Ao Projeto de Lei nº 163, de 1987 que dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo:

"Art. O Poder Executivo remeterá, dentro de 60 (sessenta) dias da publicação desta Lei, ao Congresso Nacional, projeto de lei instituindo uma nova regulamentação da locação predial urbana".

JUSTIFICATIVA

A locação de imóveis no Brasil é assunto do maior interesse social. Diante das sucessivas medidas extraordinárias que, amiúde, o Congresso tem que estabelecer, e tendo em vista a impossibilidade de tramitação nesta Casa, de proposição de iniciativa parlamentar, apresentamos esta emenda com o intuito de que seja instituída uma nova e mais adequada lei do inquilinato.

Sala das Sessões, em 24/06/87

*Jose Genoino Neto*  
Deputado JOSÉ GENOÍNO NETO  
PT/SP

*Antonio Anderson* - PTB  
*Antonio Anderson* - PTB-SP

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 163-A, DE 1987

(DO PODER EXECUTIVO)

MENSAGEM Nº 160/87



EMENDAS OFERECIDAS EM PLENÁRIO, AO PROJETO DE LEI Nº163, DE 1987, que "dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências"; tendo parecer do Relator designado pela Mesa em substituição à Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação. Pendente de parecer às Emendas de Plenário.

(PROJETO DE LEI Nº 163, DE 1987, EMENDADO EM PLENÁRIO).

Encarada a descurssão, sem  
demonstrar, sai da ordem do  
dia. Em 24.6.87.



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

### PROJETO DE LEI Nº 163, de 1987

(Do Poder Executivo)

MENSAGEM N.º 160/87

**Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.**

(À Comissão de Constituição e Justiça.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Ficam suspensos por noventa dias, contados da vigência desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979.

§ 1.º Nenhuma sentença de despejo será executada, mesmo que proferida anteriormente à vigência desta lei.

§ 2.º Se, na data desta Lei, já houver decorrido o prazo assinalado pelo Juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha esta sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3.º Findo o prazo a que alude este artigo, o escrivão fará os autos conclusos ao Juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2.º Os processos a que se refere o art. 1.º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta Lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3.º Durante a suspensão, é defeso praticar qualquer ato processual, podendo o Juiz, no entanto:

I — determinar a realização de atos urgentes, a fim de evitar dano irreparável; ou

II — mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que,

assinado por estas e homologado pelo Juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.

Art. 4.º Não se aplicam as disposições desta lei:

I — às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do artigo 54 da Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979;

II — às alocações de prédios urbanos residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos;

b) a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual;

c) a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse a admiti-las;

e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário de retomar o prédio para seu uso, desde que seja ele o único de sua propriedade.

Art. 5.º As disposições desta lei aplicar-se-ão desde logo aos processos em curso.

Art. 6.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



LEGISLAÇÃO CITADA

LEI N.º 6.649,  
DE 16 DE MAIO DE 1979

**Regula a locação predial urbana, e dá outras providências.**

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I**

**Disposições Gerais**

**SEÇÃO I**

**Da Locação em Geral**

Art. 1.º A locação do prédio urbano regula-se pelo disposto nesta lei.

§ 1.º Aplica-se à sublocação o disposto quanto à locação, no que couber.

§ 2.º As locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 3.º Não proposta a ação renovatória do contrato, prevista no Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta lei.

§ 4.º A locação dos prédios urbanos de propriedade da União continua regida pela legislação que lhe é própria.

§ 5.º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários, se o contrário não se estipulou.

Art. 2.º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo; se por mais de dez anos, depende de vênua conjugal.

Art. 3.º Havendo prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador, antes do vencimento, reaver o prédio alugado; nem o locatário poderá devolvê-lo ao locador, senão pagando multa (Vetado).

Art. 4.º A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta Lei.

§ 1.º Seja qual for o fundamento do término da relação de locação, a ação do locador para reaver o prédio alugado é a de despejo.

§ 2.º O disposto no parágrafo anterior não se aplica se a relação de locação termina em decorrência de desapropriação, com imissão do expropriante na posse do prédio alugado.

Art. 5.º O contrato por tempo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. (Vetado).

Parágrafo único. (Vetado), findo o prazo contratual (Vetado) presumir-se-á prorrogada a locação, nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 6.º O locatário pode, mediante notificação ou aviso ao locador, com antecedência mínima de trinta dias, dar por findo o contrato por tempo indeterminado.

Art. 7.º O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário.

Art. 8.º O empregador pode (Vetado) dar por findo o contrato de locação com o empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho e o prédio locado se destinar a moradia de empregado.

Parágrafo único. (Vetado).

Art. 9.º (Vetado).

Art. 10. A cessão de locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, dependem do consentimento prévio, por escrito, do locador.

Parágrafo único. Não se presume o consentimento da simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

Art. 11. Morrendo o locador transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado ou indeterminado.

Art. 12. Morrendo o locatário, terão direito a continuar a locação ajustada por tempo indeterminado ou por prazo certo:

I — nas locações residenciais, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do locatário, desde que residentes no prédio;

II — nas locações não-residenciais, o espólio do inquilino falecido e, a seguir, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 13. Extinta, por separação judicial ou divórcio, a sociedade conjugal do locatário, prosseguirá a locação com o cônjuge que, por acordo ou decisão judicial, continuar residindo no prédio.

§ 1.º Durante a separação de fato, subrogar-se-á na locação o cônjuge que permanecer no prédio.

§ 2.º Nos casos deste artigo e do seu § 1.º, a sub-rogação será comunicada ao lo-



gador, se o sub-rogado for pessoa diversa da que contratou a locação, e o locador terá direito de exigir, nos termos do art. 31, novo fiador ou depósito em caução.

Art. 14. Se, durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do Registro de Imóveis.

## SEÇÃO II Do Aluguel

Art. 15. É livre a convenção do aluguel.

§ 1.º A correção monetária do aluguel somente poderá ser exigida quando o contrato a estipular, fixando a época em que será efetuada e as condições a que ficará sujeita.

§ 2.º A correção monetária do aluguel não poderá ultrapassar a variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

§ 3.º Sem prejuízo do disposto no art. 31 do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, é admitida a correção monetária dos alugueres, na forma e pelos, índices que o contrato fixar, limitada pelo disposto no § 2.º deste artigo.

Art. 16. (Vetado).

Parágrafo único. (Vetado).

Art. 17. (Vetado).

## SEÇÃO III

### Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 18. O locador é obrigado:

I — a entregar o imóvel locado ao locatário, em estado de servir ao uso a que se destina;

II — a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico do prédio locado;

III — a manter, durante o contrato de locação, a forma e o destino do prédio alugado;

IV — a pagar os impostos que incidam sobre o imóvel;

V — a dar ao locatário recibo das importâncias por este pagas, com a discriminação do aluguel e de cada um dos encargos convençados;

VI — a pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração

imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.

§ 1.º Por despesas extraordinárias de condomínio compreendem-se todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral ou à aparência interna ou externa do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de habitabilidade, ou que não se incluam nos custos de condomínio previstos no § 1.º do art. 19.

§ 2.º O contrato pode estipular a obrigação de o locatário pagar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e as taxas municipais relativas ao prédio locado.

Art. 19. O locatário é obrigado:

I — a servir-se do prédio locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado, como se fosse seu;

II — a pagar pontualmente o aluguel, no prazo ajustado, ou, na falta de ajuste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

III — a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros;

IV — a restituir o prédio, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;

V — a pagar os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento, bem como as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1.º Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, a saber:

a) salários e demais encargos trabalhistas, além de contribuições previdenciárias dos empregados;

b) água, luz e força utilizadas nas instalações e partes de uso comum;

c) limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum;

e) manutenção e conservação de elevadores;

f) pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulicas e elétricas.

§ 2.º A indenização dos danos, no caso de descumprimento do disposto no inciso IV, ficará sujeita à correção monetária.

Art. 20. O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros.



... não tenham ou pretendam ter direitos sobre o prédio locado, e responderá pelos seus vícios ou defeitos, anteriores à locação.

Art. 21. Incumbem ao locador todas as reparações que o prédio necessitar.

Art. 22. O locatário é obrigado a fazer por sua conta, no prédio, as reparações de estragos a que der causa, desde que não provenham do uso normal.

Art. 23. O locatário tem direito de exigir do locador, quando este lhe entregar o prédio, relação escrita do seu estado.

Art. 24. No caso de venda, promessa de venda, ou cessão de direitos, o locatário tem preferência para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou comprovadamente efetuada.

§ 1.º Se o prédio estiver sublocado em sua totalidade, a preferência caberá ao sublocatário e, sendo vários os sublocatários, a todos em comum ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

§ 2.º Em se tratando de venda de mais de uma unidade imobiliária, a preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto de alienação.

§ 3.º Havendo pluralidade de candidatos, caberá a preferência ao locatário mais antigo.

§ 4.º O direito de preferência, previsto neste artigo, não alcança os casos de venda judicial, permuta e doação.

§ 5.º Aplica-se o disposto neste artigo às locações regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 25. O locatário a quem não se notificar a venda, promessa de venda, ou cessão de direitos poderá, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses a contar da transcrição ou inscrição do ato competente no Cartório do Registro de Imóveis.

Art. 26. Não é lícito ao locatário reter o prédio alugado, exceto no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com consentimento, por escrito, do locador.

Art. 27. O sublocatário responde, subsidiariamente, ao locador, pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos alugueres que se vencerem durante a lide.

§ 1.º Neste caso, notificado o sublocatário da ação, se não declarar logo que adiantou alugueres ao sublocador, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamento adiantados, salvo se constarem de escrito com data autenticada.

§ 2.º Salvo o caso deste artigo, a sublocação não estabelece direitos nem obrigações entre sublocatário e locador.

Art. 28. Rescindida ou finda a locação, resolvem-se as sublocações, salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador.

Parágrafo único. Permanecendo sublocatários no prédio, (Vetado) terão estes, mediante aviso ou notificação, o prazo de noventa dias para desocupá-lo.

Art. 29. Se o prédio necessitar de reparos urgentes, o locatário será obrigado a consenti-los.

§ 1.º Se os reparos durarem mais de quinze dias, o locatário poderá pedir abatimento proporcional no aluguel.

§ 2.º Se durarem mais de um mês, e tolherem o uso regular do prédio, o locatário poderá rescindir o contrato.

Art. 30. O contrato pode estipular que, em caso de mora do locatário no pagamento de aluguel ou encargos convencionados, a importância devida vencerá juros de até um por cento ao mês e que, se o atraso for superior a trinta dias, ficará também sujeita à correção monetária, com base na variação do valor nominal da Obrigação Realizável do Tesouro Nacional.

#### SEÇÃO IV

##### Das Garantias Locatícias

Art. 31. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes garantias:

I — caução em dinheiro;

II — garantia fidejussória, na forma do art. 1.481 do Código Civil;

III — seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único. É vedada mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 32. A caução em dinheiro não poderá exceder ao valor de três meses de aluguel.

§ 1.º A caução será efetuada mediante depósito em carteira de poupança autorizada pelo Poder Público, pelo prazo de du-



ração da locação, cabendo ao locatário as vantagens daí decorrentes, por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 2.º A infração ao disposto no § 1.º sujeitará o locador ou seu representante ao pagamento de uma multa equivalente às vantagens decorrentes do depósito, que o locatário poderá cobrar por via executiva.

Art. 33. O Poder Executivo expedirá, no prazo de noventa dias a contar da publicação desta lei, as normas regulamentares do seguro de fiança a que se refere o inciso III do art. 31.

Art. 34. Se a fiança for por prazo certo, poderá o locador exigir do locatário, durante a prorrogação contratual, a apresentação de novo fiador, no prazo de trinta dias. Se este não o fizer, ficará sujeito à caução prevista no inciso I do art. 31.

## SEÇÃO V

### Da Ação de Despejo

Art. 35. A ação de despejo será regulada pelo disposto nesta Seção.

Parágrafo único. Além de citar-se o locatário, dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo, como assistentes do réu (Código de Processo Civil, art. 50).

Art. 36. Fundando-se a ação de despejo em falta de pagamento, poderá o réu evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, lhe seja permitido o pagamento do aluguel e dos encargos devidos, inclusive os que se vencerem até a efetivação do pagamento; das multas, ou penalidades contratuais, quando aplicáveis; dos juros de mora; das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados estes, de plano, pelo juiz, em percentual sobre o valor do débito.

§ 1.º O juiz marcará dia e hora para que, dentro em quinze dias, seja purgada a mora, procedendo-se ao depósito da importância, caso o locador se recuse a recebê-la.

§ 2.º Não se admitirá a purgação da mora se o locatário já se houver beneficiado desta faculdade, por duas vezes, nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação, e se o débito, na data do ajuizamento da petição inicial, for superior a dois meses de aluguel (Vetado).

§ 3.º Para os fins do disposto no parágrafo anterior, não serão consideradas as purgações realizadas até a entrada em vigor desta lei.

§ 4.º O disposto neste artigo aplica-se às locações amparadas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 37. O juiz, ao julgar procedente a ação de despejo, assinará ao réu o prazo de sessenta dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, tiverem decorrido mais de três meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54, quando o prazo para a desocupação não excederá de quinze dias.

Art. 38. Ressalvada a preferência do locatário, o sublocatário legítimo, desde que satisfaça as exigências do art. 35 e ofereça uma das modalidades de garantia previstas no art. 31, sub-rogar-se-á nos direitos decorrentes desta, com relação ao prédio.

Parágrafo único. Se houver mais de um pretendente, o juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos interessados.

Art. 39. Ficará o retomante sujeito a pagar ao locatário multa arbitrada pelo juiz, até o máximo de vinte e quatro meses de aluguel, e mais vinte por cento de honorários de advogado, se, salvo motivo de força maior, nos casos dos incisos III a V e VII a X do art. 52, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias, ou nele não permanecer durante um ano.

Parágrafo único. A cobrança da multa e honorários far-se-á nos próprios autos da ação de despejo (Vetado).

Art. 40. Se, rescindida amigavelmente a locação escrita ou verbal, ou sendo a locação por prazo indeterminado, morrer o locatário sem qualquer dos sucessores previstos no art. 12, o sublocatário legítimo poderá continuar a locação, desde que ofereça qualquer das garantias previstas no art. 31.

§ 1.º Havendo mais de um sublocatário legítimo, é facultado ao locador optar entre reconhecer a todos, daí por diante, como locatários diretos, ou indicar aquele que deve continuar como locatário sublocador, o qual manterá as sublocações existentes.

§ 2.º Não aceita a indicação pelo sublocatário escolhido, nem por qualquer daqueles que, em substituição, o locador indicar, todos os sublocatários serão havidos como locatários diretos.

Art. 41. A sentença que julgar procedente a ação de despejo de hospitais, uni-



idades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde ou de ensino, ou asilos, assinará ao réu o prazo de um ano para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de um ano, caso em que o prazo para a desocupação não excederá de seis meses.

Parágrafo único. Em se tratando de estabelecimento de ensino, o juiz, respeitado o prazo mínimo de seis meses, disporá de modo a que a desocupação se dê durante as férias escolares.

Art. 42. Será recebida, somente no efeito devolutivo, a apelação interposta contra sentença que decretar o despejo por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54.

Art. 43. A execução da sentença que decretar o despejo far-se-á por notificação ao réu, e, quando presentes, às pessoas que habitem o prédio, para que o desocupem no prazo assinado, sob pena de despejo.

§ 1.º Findo o prazo, o prédio será despejado por dois oficiais de justiça, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 2.º Os oficiais entregarão os móveis à guarda de depositário judicial, se não os quiser retirar o despejado.

§ 3.º Sob pena de suspensão ou demissão os oficiais não executarão o despejo até o sétimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que o habitem, e o sobrestarão, até nova ordem, quando houver no prédio pessoa acometida de enfermidade grave.

Art. 44. Quando, após ajuizada a ação, o prédio for abandonado, o juiz, se o requerer o autor, verificado o fato, expedir-lhe-á mandado de imissão de posse, aplicando-se, se for o caso, o disposto no § 2.º do art. 43.

## SEÇÃO VI

### Das Penalidades

Art. 45. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, ou multa entre o valor de um a dez alugueres vigentes à época da infração:

I — exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos;

II — recusar-se a fornecer recibo de aluguel ou de encargos;

III — cobrar o aluguel antecipadamente, salvo nos casos dos incisos I e II do art. 54;

IV — deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio, nos casos dos incisos III, V e X do art. 52, de usá-lo para o fim declarado;

V — não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário nos casos dos incisos VIII e IX do art. 52, a demolição ou a reparação do prédio, dentro de sessenta dias contados da entrega do imóvel, salvo motivo de força maior.

Art. 46. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, e, nomeadamente, aquele que proíbe a sua prorrogação.

Art. 47. No que for omissa esta lei, aplica-se o direito comum.

## CAPÍTULO II

### Disposições Especiais sobre Locações Residenciais

#### SEÇÃO I

#### Da Prorrogação Contratual e do Reajustamento do Aluguel

Art. 48. Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado todas as locações que se vencerem na vigência desta lei, continuando em vigor as demais cláusulas contratuais.

Parágrafo único. Regulam-se, igualmente, por esta lei os reajustamentos de alugueres.

Art. 49. Durante a prorrogação da locação de que trata o art. 48, o aluguel somente poderá ser reajustado quando o salário mínimo legal no País for aumentado, ou por mútuo acordo.

§ 1.º O aluguel reajustado será exigível a partir do segundo mês após o da entrada em vigor do novo salário mínimo.

§ 2.º O aluguel será reajustado na mesma proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, ocorrida entre os meses da entrada em vigor do antigo e do novo salário mínimo.

§ 3.º O primeiro reajuste após a entrada em vigor desta lei será na mesma proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional,



ocorrida entre o mês-base e o da entrada em vigor do novo salário mínimo, considerando-se como mês-base:

a) o mês do último reajustamento do aluguel efetuado nos termos da legislação anterior à vigência da presente lei;

b) o mês do último reajustamento contratual, no caso de locação por prazo certo, terminado na vigência desta lei;

c) o último mês do prazo contratual, no caso de locação por prazo certo, terminado na vigência desta lei, que não estipular reajustamento ou correção do aluguel.

§ 4.º O disposto nos §§ 2.º e 3.º não invalida a estipulação contratual de outros critérios de reajustamento que importem aluguel menor.

Art. 50. O locador e o locatário podem, na vigência das prorrogações de que trata o art. 48, ajustar novo aluguel, fixado por mútuo acordo, assim como seu reajustamento nos termos do art. 49.

## SEÇÃO II

### Da Rescisão e Retomada

Art. 51. A locação somente poderá ser rescindida:

I — (VETADO);

II — nos casos dos arts. (VETADO) 7.º, (VETADO) 14, 52 e 54;

III — por mútuo acordo ou por denúncia do locatário.

Art. 52. O despejo (VETADO) será concedido:

I — se o locatário não pagar o aluguel da locação e demais encargos no prazo convencionado ou, na falta deste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

II — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração à obrigação contratual;

III — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente que não dispuser, nem o respectivo cônjuge, de prédio residencial próprio;

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupa, ou em que reside, para seu uso próprio ou para residência de descendente, ascendente ou de seu cônjuge.

V — se o locador que residir ou utilizar prédio próprio, ou de que seja promitente

comprador ou promitente cessionário, pedir para seu uso outro de sua propriedade, ou do qual seja promitente comprador ou promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com imissão de posse e título registrado, comprovada em juízo a necessidade do pedido;

VI — se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho, e a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

VII — se o Instituto ou Caixa, promitente vendedor, pedir o prédio para residência de seu associado ou mutuário, promitente comprador;

VIII — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, que preencha as condições do inciso III, e haja quitado o preço da promessa, ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma, que lhe dê maior capacidade de utilização, considerando-se como tal a de que resulte aumento ao menos de vinte por cento na área construída. Se o prédio for destinado a exploração de hotel, o aumento deverá ser no mínimo de cinquenta por cento;

IX — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse em consenti-las;

X — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, residindo em prédio alheio ou dele se utilizando, pedir, pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio, ou se, já o havendo retomado anteriormente, comprovar em juízo a necessidade do prédio.

Art. 53. A atualização dos alugueres das locações residenciais, contratados antes de 7 de abril de 1967, será feita por arbitramento judicial ou por acordo entre as partes. Após, reajustar-se-á na forma do art. 49 desta lei.

§ 1.º A ação poderá ser proposta:

a) para as locações contratadas até 30 de novembro de 1957;

b) a partir de 1.º de agosto de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1957 e 30 de novembro de 1964;



c) a partir de 1.º de dezembro de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1964 e 6 de abril de 1967.

§ 2.º Na falta de acordo, o aluguel será arbitrado pelo juiz.

§ 3.º Os acréscimos de aluguel correspondentes aos meses decorridos durante a ação de revisão serão pagos pelo locatário, corrigidos na proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, em parcelas mensais fixadas pelo juiz, até o máximo de seis, a partir do mês seguinte ao que a sentença da ação de revisão transitar em julgado.

§ 4.º Fundando-se a ação de despejo nos casos previstos nos incisos III, IV, V, VII, VIII e X do art. 52, se o locatário, no prazo de quinze dias, declarar nos autos que concorda com o pedido de desocupação do prédio, o juiz homologará o acordo por sentença, na qual fixará o prazo de seis meses, contados da citação, para desocupação, e imporá ao mesmo o ônus do pagamento das custas, fixando os honorários do advogado em vinte por cento do valor da causa. Se, findo o prazo, o locatário houver desocupado o imóvel, ficará isento do pagamento das custas e dos honorários. Em caso contrário, será expedido mandado de despejo.

§ 5.º Contestada a ação, o juiz, se a julgar procedente, assinará ao réu o prazo de cento e vinte dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de seis meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida com fundamento nos incisos I, II, VI e IX do art. 52, casos em que o prazo para a desocupação não excederá de trinta dias.

§ 6.º No caso do inciso V do art. 52, o retomante é obrigado a dar ao locatário, em igualdade de condições com terceiros, a preferência para a locação do prédio que ocupa e do qual se queria mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio por autoridade pública.

Art. 54. É vedado ao locador, nas locações residenciais, cobrar antecipadamente o aluguel, salvo:

I — (VETADO);

II — se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três meses a pessoa domiciliada em outra cidade, caso em que poderá ser convencionado o paga-

mento antecipado do aluguel pela temporada.

### CAPÍTULO III

#### Das Disposições Transitórias

Art. 55. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso (VETADO).

Art. 56. (VETADO).

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 57. Observadas as condições e os limites fixados pelo Banco Nacional da Habitação, as Caixas Econômicas e demais entidades do Sistema Financeiro de Habitação poderão, até 31 de dezembro de 1983, destinar até quarenta por cento de suas aplicações, no setor habitacional, a empréstimos a inquilinos para aquisição do prédio em que residam, qualquer que seja a data da concessão do "habite-se".

Art. 58. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 59. Ficam revogadas as disposições contrárias, especialmente:

I — o Decreto-lei n.º 7.959, de 17 de setembro de 1945;

II — o art. 9.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951;

III — a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964;

IV — os arts. 17 e 28 da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965;

V — o Decreto-lei n.º 4, de 7 de fevereiro de 1966;

VI — o Decreto-lei n.º 6, de 14 de abril de 1966;

VII — o Decreto-lei n.º 322, de 7 de abril de 1967;

VIII — a Lei n.º 5.334, de 12 de outubro de 1967;

IX — a Lei n.º 5.441, de 24 de maio de 1968;

X — o Decreto-lei n.º 890, de 26 de setembro de 1969;

XI — os arts. 8.º e 16 da Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973;

XII — os arts. 3.º, 5.º e 6.º da Lei n.º 6.071, de 3 de julho de 1974;

XIII — a Lei n.º 6.146, de 29 de novembro de 1974; e

XIV — o Decreto-lei n.º 1.534, de 13 de abril de 1977.

Brasília, 16 de maio de 1979; 158.º da Independência e 91.º da República. — **JOÃO B. DE FIGUEIREDO** — **Petrônio Portella** — **Karlos Rischbieter** — **Mário Henrique Simonsen**.



MENSAGEM N.º 160, DE 1987,

Do Poder Executivo

Excelentíssimos Senhores Membros do Congresso Nacional:

Nos termos do art. 51 da Constituição, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhada de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros da Justiça e Consultor-Geral da República, o anexo projeto de lei, que “dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências”.

Brasília, 18 de junho de 1987. — José Sarney.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N.º 282, DE 16 DE JUNHO DE 1987, DOS SENHORES MINISTRO DA JUSTIÇA E CONSULTOR-GERAL DA REPÚBLICA.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República:

Temos a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência o anexo anteprojeto de lei que “dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências”.

As medidas que a proposição estabelece visam, a um só tempo, atender com presteza questão social que se manifesta concomitantemente ao ajuste da economia, bem como assegurar interregno durante o qual se possam examinar as propostas de alteração da lei do inquilinato que estão sendo objeto de debate pela própria sociedade, em obediência às determinações de Vossa Excelência.

Buscando atingir os objetivos assinalados, optou-se pela suspensão dos processos concernentes a ações de despejo, medida que não discrepa da possibilidade consagrada pela legislação processual, em diversas hipóteses nela previstas.

Considerando-se o prazo que decorrerá entre a remessa da proposição e a vigência da lei dela resultante, teve-se o cuidado de esclarecer sua incidência imediata sobre os processos em curso, que se estenderá, também, à execução de sentenças, ainda que proferidas anteriormente à vigência do novo diploma legal.

Estabeleceu-se, para todos os casos, suspensão pelo prazo de noventa dias, conside-

rado próprio à consecução dos objetivos contemplados através da iniciativa em exame.

Considerando, no entanto, os objetivos da suspensão, abriram-se exceções quanto à prática de atos processuais que sejam de interesse das partes, tais como aqueles destinados a evitar danos irreparáveis ou a estimular a celebração de acordo entre as partes litigantes.

A par disso, considerou-se que as disposições da lei não deveriam incidir sobre as ações fundadas em descumprimento de obrigações contratuais, especialmente relativas a pagamento de aluguel; rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relaciona com o emprego; necessidade de reparos urgentes no prédio ou retomada para uso próprio quando for o único de propriedade do autor da ação; e, finalmente, quando se tratar de locações, por temporada, de prédios situados em orla marítima ou estação climática.

Seguros de que tais providências atendem às recomendações feitas por Vossa Excelência, Senhor Presidente, apresentamos os protestos do nosso mais profundo respeito. — José Fernando Cirne Lima Eichenberg, Ministro da Justiça Interino — J. Saulo Ramos, Consultor-Geral da República.

Aviso n.º 168-SUPAR.

Em 18 de junho de 1987

A Sua Excelência o Senhor Deputado Paes de Andrade DD. Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados Brasília — DF

Excelentíssimo Senhor Primeiro-Secretário:

Tenho a honra de encaminhar a essa Secretaria a Mensagem do Excelentíssimo Senhor Presidente da República, acompanhada de Exposição de Motivos dos Senhores Ministro da Justiça e Consultor-Geral da República, relativa a projeto de lei que “dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências”.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e consideração. — Ronaldo Costa Couto, Ministro-Chefe do Gabinete Civil.

Caixa: 6

Lote: 63  
PL N<sup>o</sup> 163/1987  
35

Antes as emendas ao plenário  
n.º 7 (em relação ao inciso IV), 8 e 10  
(com o prazo de 90 dias) e o projeto  
rejeitadas as emendas, n.º 1, 2, 3,  
4, 5, 6 e 9; redação fl.  
Em 25.6.87.



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

### PROJETO DE LEI N.º 163-A, de 1987

(Do Poder Executivo)

MENSAGEM N.º 160/87



“Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências”; tendo parecer do relator designado pela Mesa em substituição à Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito pela aprovação. Pendente de parecer às emendas de plenário.

(Projeto de Lei n.º 163, de 1987, emendado em plenário.)

(À Comissão de Constituição e Justiça.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Ficam suspensos por noventa dias, contados da vigência desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979.

§ 1.º Nenhuma sentença de despejo será executada, mesmo que proferida anteriormente à vigência desta lei.

§ 2.º Se, na data desta Lei, já houver decorrido o prazo assinalado pelo Juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3.º Findo o prazo a que alude este artigo, o escrivão fará os autos conclusos ao Juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2.º Os processos a que se refere o art. 1.º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta Lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3.º Durante a suspensão, é defeso praticar qualquer ato processual, podendo o Juiz, no entanto:

I — determinar a realização de atos urgentes, a fim de evitar dano irreparável; ou

II — mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que, assinado por estas e homologado pelo Juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.

Art. 4.º Não se aplicam as disposições desta lei:

I — às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do artigo 54 da Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979;

II — às alocações de prédios urbanos residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos;

b) a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual;

c) a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse a admiti-las;

e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário de retomar o prédio para seu uso, desde que seja ele o único de sua propriedade.

Art. 5.º As disposições desta lei aplicar-se-ão desde logo aos processos em curso.

Art. 6.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



## LEGISLAÇÃO CITADA

LEI N.º 6.649,  
DE 16 DE MAIO DE 1979

Regula a locação predial urbana, e dá outras providências.

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

## CAPÍTULO I

## Disposições Gerais

## SEÇÃO I

## Da Locação em Geral

Art. 1.º A locação do prédio urbano regula-se pelo disposto nesta lei.

§ 1.º Aplica-se à sublocação o disposto quanto à locação, no que couber.

§ 2.º As locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 3.º Não proposta a ação renovatória do contrato, prevista no Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta lei.

§ 4.º A locação dos prédios urbanos de propriedade da União continua regida pela legislação que lhe é própria.

§ 5.º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários, se o contrário não se estipulou.

Art. 2.º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo; se por mais de dez anos, depende de vênua conjugal.

Art. 3.º Havendo prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador, antes do vencimento, reaver o prédio alugado; nem o locatário poderá devolvê-lo ao locador, senão pagando multa (Vetado).

Art. 4.º A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta Lei.

§ 1.º Seja qual for o fundamento do término da relação de locação, a ação do locador para reaver o prédio alugado é a de despejo.

§ 2.º O disposto no parágrafo anterior não se aplica se a relação de locação termina em decorrência de desapropriação, com imissão do expropriante na posse do prédio alugado.

Art. 5.º O contrato por tempo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. (Vetado).

Parágrafo único. (Vetado), findo o prazo contratual (Vetado) presumir-se-á prorrogada a locação, nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 6.º O locatário pode, mediante notificação ou aviso ao locador, com antecedência mínima de trinta dias, dar por findo o contrato por tempo indeterminado.

Art. 7.º O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário.

Art. 8.º O empregador pode (Vetado) dar por findo o contrato de locação com o empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho e o prédio locado se destinar a moradia de empregado.

Parágrafo único. (Vetado).

Art. 9.º (Vetado).

Art. 10. A cessão de locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, dependem do consentimento prévio, por escrito, do locador.

Parágrafo único. Não se presume o consentimento da simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

Art. 11. Morrendo o locador transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado ou indeterminado.

Art. 12. Morrendo o locatário, terão direito a continuar a locação ajustada por tempo indeterminado ou por prazo certo:

I — nas locações residenciais, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do locatário, desde que residentes no prédio;

II — nas locações não-residenciais, o espólio do inquilino falecido e, a seguir, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 13. Extinta, por separação judicial ou divórcio, a sociedade conjugal do locatário, prosseguirá a locação com o cônjuge que, por acordo ou decisão judicial, continuar residindo no prédio.

§ 1.º Durante a separação de fato, subrogar-se-á na locação o cônjuge que permanecer no prédio.

§ 2.º Nos casos deste artigo e do seu § 1.º, a sub-rogação será comunicada ao lo-



gador, se o sub-rogado for pessoa diversa da que contratou a locação, e o locador terá direito de exigir, nos termos do art. 31, novo fiador ou depósito em caução.

Art. 14. Se, durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do Registro de Imóveis.

## SEÇÃO II

### Do Aluguel

Art. 15. É livre a convenção do aluguel.

§ 1.º A correção monetária do aluguel somente poderá ser exigida quando o contrato a estipular, fixando a época em que será efetuada e as condições a que ficará sujeita.

§ 2.º A correção monetária do aluguel não poderá ultrapassar a variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

§ 3.º Sem prejuízo do disposto no art. 31 do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, é admitida a correção monetária dos alugueres, na forma e pelos índices que o contrato fixar, limitada pelo disposto no § 2.º deste artigo.

Art. 16. (Vetado).

Parágrafo único. (Vetado).

Art. 17. (Vetado).

## SEÇÃO III

### Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 18. O locador é obrigado:

I — a entregar o imóvel locado ao locatário, em estado de servir ao uso a que se destina;

II — a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico do prédio locado;

III — a manter, durante o contrato de locação, a forma e o destino do prédio alugado;

IV — a pagar os impostos que incidam sobre o imóvel;

V — a dar ao locatário recibo das importâncias por este pagas, com a discriminação do aluguel e de cada um dos encargos convenionados;

VI — a pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração

imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.

§ 1.º Por despesas extraordinárias de condomínio compreendem-se todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral ou à aparência interna ou externa do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de habitabilidade, ou que não se incluam nos custos de condomínio previstos no § 1.º do art. 19.

§ 2.º O contrato pode estipular a obrigação de o locatário pagar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e as taxas municipais relativas ao prédio locado.

Art. 19. O locatário é obrigado:

I — a servir-se do prédio locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado, como se fosse seu;

II — a pagar pontualmente o aluguel, no prazo ajustado, ou, na falta de ajuste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

III — a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros;

IV — a restituir o prédio, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;

V — a pagar os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento, bem como as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1.º Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, a saber:

a) salários e demais encargos trabalhistas, além de contribuições previdenciárias dos empregados;

b) água, luz e força utilizadas nas instalações e partes de uso comum;

c) limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum;

e) manutenção e conservação de elevadores;

f) pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulicas e elétricas.

§ 2.º A indenização dos danos, no caso de descumprimento do disposto no inciso IV, ficará sujeita à correção monetária.

Art. 20. O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros.



que tenham ou pretendam ter direitos sobre o prédio locado, e responderá pelos seus vícios ou defeitos, anteriores à locação.

Art. 21. Incumbem ao locador todas as reparações que o prédio necessitar.

Art. 22. O locatário é obrigado a fazer por sua conta, no prédio, as reparações dos estragos a que der causa, desde que não provenham do uso normal.

Art. 23. O locatário tem direito de exigir do locador, quando este lhe entregar o prédio, relação escrita do seu estado.

Art. 24. No caso de venda, promessa de venda, ou cessão de direitos, o locatário tem preferência para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou comprovadamente efetuada.

§ 1.º Se o prédio estiver sublocado em sua totalidade, a preferência caberá ao sublocatário e, sendo vários os sublocatários, a todos em comum ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

§ 2.º Em se tratando de venda de mais de uma unidade imobiliária, a preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto de alienação.

§ 3.º Havendo pluralidade de candidatos, caberá a preferência ao locatário mais antigo.

§ 4.º O direito de preferência, previsto neste artigo, não alcança os casos de venda judicial, permuta e doação.

§ 5.º Aplica-se o disposto neste artigo às locações regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 25. O locatário a quem não se notificar a venda, promessa de venda, ou cessão de direitos poderá, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses a contar da transcrição ou inscrição do ato competente no Cartório do Registro de Imóveis.

Art. 26. Não é lícito ao locatário reter o prédio alugado, exceto no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com consentimento, por escrito, do locador.

Art. 27. O sublocatário responde, subsidiariamente, ao locador, pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos alugueres que se vencerem durante a lide.

§ 1.º Neste caso, notificado o sublocatário da ação, se não declarar logo que adiantou alugueres ao sublocador, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamento adiantados, salvo se constarem de escrito com data autenticada.

§ 2.º Salvo o caso deste artigo, a sublocação não estabelece direitos nem obrigações entre sublocatário e locador.

Art. 28. Rescindida ou finda a locação, resolvem-se as sublocações, salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador.

Parágrafo único. Permanecendo sublocatários no prédio, (Vetado) terão estes, mediante aviso ou notificação, o prazo de noventa dias para desocupá-lo.

Art. 29. Se o prédio necessitar de reparos urgentes, o locatário será obrigado a consenti-los.

§ 1.º Se os reparos durarem mais de quinze dias, o locatário poderá pedir abatimento proporcional no aluguel.

§ 2.º Se durarem mais de um mês, e tolgem o uso regular do prédio, o locatário poderá rescindir o contrato.

Art. 30. O contrato pode estipular que, em caso de mora do locatário no pagamento de aluguel ou encargos convencionados, a importância devida vencerá juros de até um por cento ao mês e que, se o atraso for superior a trinta dias, ficará também sujeita à correção monetária, com base na variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

#### SEÇÃO IV

##### Das Garantias Locatícias

Art. 31. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes garantias:

I — caução em dinheiro;

II — garantia fidejussória, na forma do art. 1.481 do Código Civil;

III — seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único. É vedada mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 32. A caução em dinheiro não poderá exceder ao valor de três meses de aluguel.

§ 1.º A caução será efetuada mediante depósito em carteira de poupança autorizada pelo Poder Público, pelo prazo de du-



ração da locação, cabendo ao locatário as vantagens daí decorrentes, por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 2.º A infração ao disposto no § 1.º sujeitará o locador ou seu representante ao pagamento de uma multa equivalente às vantagens decorrentes do depósito, que o locatário poderá cobrar por via executiva.

Art. 33. O Poder Executivo expedirá, no prazo de noventa dias a contar da publicação desta lei, as normas regulamentares do seguro de fiança a que se refere o inciso III do art. 31.

Art. 34. Se a fiança for por prazo certo, poderá o locador exigir do locatário, durante a prorrogação contratual, a apresentação de novo fiador, no prazo de trinta dias. Se este não o fizer, ficará sujeito à caução prevista no inciso I do art. 31.

## SEÇÃO V

### Da Ação de Despejo

Art. 35. A ação de despejo será regulada pelo disposto nesta Seção.

Parágrafo único. Além de citar-se o locatário, dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo, como assistentes do réu (Código de Processo Civil, art. 50).

Art. 36. Fundando-se a ação de despejo em falta de pagamento, poderá o réu evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, lhe seja permitido o pagamento do aluguel e dos encargos devidos, inclusive os que se vencerem até a efetivação do pagamento; das multas, ou penalidades contratuais, quando aplicáveis; dos juros de mora; das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados estes, de plano, pelo juiz, em percentual sobre o valor do débito.

§ 1.º O juiz marcará dia e hora para que, dentro em quinze dias, seja purgada a mora, procedendo-se ao depósito da importância, caso o locador se recuse a recebê-la.

§ 2.º Não se admitirá a purgação da mora se o locatário já se houver beneficiado desta faculdade, por duas vezes, nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação, e se o débito, na data do ajuizamento da petição inicial, for superior a dois meses de aluguel (Vetado).

§ 3.º Para os fins do disposto no parágrafo anterior, não serão consideradas as purgações realizadas até a entrada em vigor desta lei.

§ 4.º O disposto neste artigo aplica-se às locações amparadas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 37. O juiz, ao julgar procedente a ação de despejo, assinará ao réu o prazo de sessenta dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, tiverem decorrido mais de três meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54, quando o prazo para a desocupação não excederá de quinze dias.

Art. 38. Ressalvada a preferência do locatário, o sublocatário legítimo, desde que satisfaça as exigências do art. 35 e ofereça uma das modalidades de garantia previstas no art. 31, sub-rogar-se-á nos direitos decorrentes desta, com relação ao prédio.

Parágrafo único. Se houver mais de um pretendente, o juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos interessados.

Art. 39. Ficará o retomante sujeito a pagar ao locatário multa arbitrada pelo juiz, até o máximo de vinte e quatro meses de aluguel, e mais vinte por cento de honorários de advogado, se, salvo motivo de força maior, nos casos dos incisos III a V e VII a X do art. 52, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias, ou nele não permanecer durante um ano.

Parágrafo único. A cobrança da multa e honorários far-se-á nos próprios autos da ação de despejo (Vetado).

Art. 40. Se, rescindida amigavelmente a locação escrita ou verbal, ou sendo a locação por prazo indeterminado, morrer o locatário sem qualquer dos sucessores previstos no art. 12, o sublocatário legítimo poderá continuar a locação, desde que ofereça qualquer das garantias previstas no art. 31.

§ 1.º Havendo mais de um sublocatário legítimo, é facultado ao locador optar entre reconhecer a todos, daí por diante, como locatários diretos, ou indicar aquele que deve continuar como locatário sublocador, o qual manterá as sublocações existentes.

§ 2.º Não aceita a indicação pelo sublocatário escolhido, nem por qualquer daqueles que, em substituição, o locador indicar, todos os sublocatários serão havidos como locatários diretos.

Art. 41. A sentença que julgar procedente a ação de despejo de hospitais, uni-



dades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde ou de ensino, ou asilos, assinará ao réu o prazo de um ano para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de um ano, caso em que o prazo para a desocupação não excederá de seis meses.

Parágrafo único. Em se tratando de estabelecimento de ensino, o juiz, respeitado o prazo mínimo de seis meses, disporá de modo a que a desocupação se dê durante as férias escolares.

Art. 42. Será recebida, somente no efeito devolutivo, a apelação interposta contra sentença que decretar o despejo por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54.

Art. 43. A execução da sentença que decretar o despejo far-se-á por notificação ao réu, e, quando presentes, às pessoas que habitem o prédio, para que o desocupem no prazo assinado, sob pena de despejo.

§ 1.º Findo o prazo, o prédio será despejado por dois oficiais de justiça, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 2.º Os oficiais entregarão os móveis à guarda de depositário judicial, se não os quiser retirar o despejado.

§ 3.º Sob pena de suspensão ou demissão os oficiais não executarão o despejo até o sétimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que o habitem, e o sobrestarão, até nova ordem, quando houver no prédio pessoa acometida de enfermidade grave.

Art. 44. Quando, após ajuizada a ação, o prédio for abandonado, o juiz, se o requerer o autor, verificado o fato, expedir-lhe-á mandado de imissão de posse, aplicando-se, se for o caso, o disposto no § 2.º do art. 43.

## SEÇÃO VI

### Das Penalidades

Art. 45. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, ou multa entre o valor de um a dez alugueres vigentes à época da infração:

I — exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos;

II — recusar-se a fornecer recibo de aluguel ou de encargos;

III — cobrar o aluguel antecipadamente, salvo nos casos dos incisos I e II do art. 54;

IV — deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio, nos casos dos incisos III, V e X do art. 52, de usá-lo para o fim declarado;

V — não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos dos incisos VIII e IX do art. 52, a demolição ou a reparação do prédio, dentro de sessenta dias contados da entrega do imóvel, salvo motivo de força maior.

Art. 46. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, e, nomeadamente, aquele que proíbe a sua prorrogação.

Art. 47. No que for omissa esta lei, aplica-se o direito comum.

## CAPÍTULO II

### Disposições Especiais sobre Locações Residenciais

#### SEÇÃO I

#### Da Prorrogação Contratual e do Reajustamento do Aluguel

Art. 48. Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado todas as locações que se vencerem na vigência desta lei, continuando em vigor as demais cláusulas contratuais.

Parágrafo único. Regulam-se, igualmente, por esta lei os reajustamentos de alugueres.

Art. 49. Durante a prorrogação da locação de que trata o art. 48, o aluguel somente poderá ser reajustado quando o salário mínimo legal no País for aumentado, ou por mútuo acordo.

§ 1.º O aluguel reajustado será exigível a partir do segundo mês após o da entrada em vigor do novo salário mínimo.

§ 2.º O aluguel será reajustado na mesma proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, ocorrida entre os meses da entrada em vigor do antigo e do novo salário mínimo.

§ 3.º O primeiro reajuste após a entrada em vigor desta lei será na mesma proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional,



ocorrida entre o mês-base e o da entrada em vigor do novo salário mínimo, considerando-se como mês-base:

a) o mês do último reajustamento do aluguel efetuado nos termos da legislação anterior à vigência da presente lei;

b) o mês do último reajustamento contratual, no caso de locação por prazo certo, terminado na vigência desta lei;

c) o último mês do prazo contratual, no caso de locação por prazo certo, terminado na vigência desta lei, que não estipular reajustamento ou correção do aluguel.

§ 4.º O disposto nos §§ 2.º e 3.º não invalida a estipulação contratual de outros critérios de reajustamento que importem aluguel menor.

Art. 50. O locador e o locatário podem, na vigência das prorrogações de que trata o art. 48, ajustar novo aluguel, fixado por mútuo acordo, assim como seu reajustamento nos termos do art. 49.

## SEÇÃO II

### Da Rescisão e Retomada

Art. 51. A locação somente poderá ser rescindida:

I — (VETADO);

II — nos casos dos arts. (VETADO) 7.º, (VETADO) 14, 52 e 54;

III — por mútuo acordo ou por denúncia do locatário.

Art. 52. O despejo (VETADO) será concedido:

I — se o locatário não pagar o aluguel da locação e demais encargos no prazo convencionado ou, na falta deste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

II — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração à obrigação contratual;

III — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente que não dispuser, nem o respectivo cônjuge, de prédio residencial próprio;

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupa, ou em que reside, para seu uso próprio ou para residência de descendente, ascendente ou de seu cônjuge.

V — se o locador que residir ou utilizar prédio próprio, ou de que seja promitente

comprador ou promitente cessionário, pedir para seu uso outro de sua propriedade, ou do qual seja promitente comprador ou promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com imissão de posse e título registrado, comprovada em juízo a necessidade do pedido;

VI — se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho, e a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

VII — se o Instituto ou Caixa, promitente vendedor, pedir o prédio para residência de seu associado ou mutuário, promitente comprador;

VIII — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, que preencha as condições do inciso III, e haja quitado o preço da promessa, ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma, que lhe dê maior capacidade de utilização, considerando-se como tal a de que resulte aumento ao menos de vinte por cento na área construída. Se o prédio for destinado a exploração de hotel, o aumento deverá ser no mínimo de cinquenta por cento;

IX — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse em consenti-las;

X — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, residindo em prédio alheio ou dele se utilizando, pedir, pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio, ou se, já o havendo retomado anteriormente, comprovar em juízo a necessidade do prédio.

Art. 53. A atualização dos alugueres das locações residenciais, contratados antes de 7 de abril de 1967, será feita por arbitramento judicial ou por acordo entre as partes. Após, reajustar-se-á na forma do art. 49 desta lei.

§ 1.º A ação poderá ser proposta:

a) para as locações contratadas até 30 de novembro de 1957;

b) a partir de 1.º de agosto de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1957 e 30 de novembro de 1964;



e) a partir de 1.º de dezembro de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1964 e 6 de abril de 1967.

§ 2.º Na falta de acordo, o aluguel será arbitrado pelo juiz.

§ 3.º Os acréscimos de aluguel correspondentes aos meses decorridos durante a ação de revisão serão pagos pelo locatário, corrigidos na proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, em parcelas mensais fixadas pelo juiz, até o máximo de seis, a partir do mês seguinte ao que a sentença da ação de revisão transitar em julgado.

§ 4.º Fundando-se a ação de despejo nos casos previstos nos incisos III, IV, V, VII, VIII e X do art. 52, se o locatário, no prazo de quinze dias, declarar nos autos que concorda com o pedido de desocupação do prédio, o juiz homologará o acordo por sentença, na qual fixará o prazo de seis meses, contados da citação, para desocupação, e imporá ao mesmo o ônus do pagamento das custas, fixando os honorários do advogado em vinte por cento do valor da causa. Se, findo o prazo, o locatário houver desocupado o imóvel, ficará isento do pagamento das custas e dos honorários. Em caso contrário, será expedido mandado de despejo.

§ 5.º Contestada a ação, o juiz, se a julgar procedente, assinará ao réu o prazo de cento e vinte dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de seis meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida com fundamento nos incisos I, II, VI e IX do art. 52, casos em que o prazo para a desocupação não excederá de trinta dias.

§ 6.º No caso do inciso V do art. 52, o retomante é obrigado a dar ao locatário, em igualdade de condições com terceiros, a preferência para a locação do prédio que ocupa e do qual se queria mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio por autoridade pública.

Art. 54. É vedado ao locador, nas locações residenciais, cobrar antecipadamente o aluguel, salvo:

I — (VETADO);

II — se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três meses a pessoa domiciliada em outra cidade, caso em que poderá ser convencionado o paga-

mento antecipado do aluguel pela temporada.

### CAPÍTULO III

#### Das Disposições Transitórias

Art. 55. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso (VETADO).

Art. 56. (VETADO).

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 57. Observadas as condições e os limites fixados pelo Banco Nacional da Habitação, as Caixas Econômicas e demais entidades do Sistema Financeiro de Habitação poderão, até 31 de dezembro de 1983, destinar até quarenta por cento de suas aplicações, no setor habitacional, a empréstimos a inquilinos para aquisição do prédio em que residam, qualquer que seja a data da concessão do "habite-se".

Art. 58. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 59. Ficam revogadas as disposições contrárias, especialmente:

I — o Decreto-lei n.º 7.959, de 17 de setembro de 1945;

II — o art. 9.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951;

III — a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964;

IV — os arts. 17 e 28 da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965;

V — o Decreto-lei n.º 4, de 7 de fevereiro de 1966;

VI — o Decreto-lei n.º 6, de 14 de abril de 1966;

VII — o Decreto-lei n.º 322, de 7 de abril de 1967;

VIII — a Lei n.º 5.334, de 12 de outubro de 1967;

IX — a Lei n.º 5.441, de 24 de maio de 1968;

X — o Decreto-lei n.º 890, de 26 de setembro de 1969;

XI — os arts. 8.º e 16 da Lei n.º 6.014, de 27 de dezembro de 1973;

XII — os arts. 3.º, 5.º e 6.º da Lei n.º 6.071, de 3 de julho de 1974;

XIII — a Lei n.º 6.146, de 29 de novembro de 1974; e

XIV — o Decreto-lei n.º 1.534, de 13 de abril de 1977.

Brasília, 16 de maio de 1979; 158.º da Independência e 91.º da República. — **JOÃO B. DE FIGUEIREDO** — **Petrônio Portella** — **Karlos Rischbieter** — **Mário Henrique Simonsen**.

MENSAGEM N.º 160, DE 1987,

Do Poder Executivo

Excelentíssimos Senhores Membros do Congresso Nacional:

Nos termos do art. 51 da Constituição, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhada de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros da Justiça e Consultor-Geral da República, o anexo projeto de lei, que “dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências”.

Brasília, 18 de junho de 1987. — **José Sarney**.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N.º 282, DE 16 DE JUNHO DE 1987, DOS SENHORES MINISTRO DA JUSTIÇA E CONSULTOR-GERAL DA REPÚBLICA.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República:

Temos a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência o anexo anteprojeto de lei que “dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências”.

As medidas que a proposição estabelece visam, a um só tempo, atender com presteza questão social que se manifesta concomitantemente ao ajuste da economia, bem como assegurar interregno durante o qual se possam examinar as propostas de alteração da lei do inquilinato que estão sendo objeto de debate pela própria sociedade, em obediência às determinações de Vossa Excelência.

Buscando atingir os objetivos assinalados, optou-se pela suspensão dos processos concernentes a ações de despejo, medida que não discrepa da possibilidade consagrada pela legislação processual, em diversas hipóteses nela previstas.

Considerando-se o prazo que decorrerá entre a remessa da proposição e a vigência da lei dela resultante, teve-se o cuidado de esclarecer sua incidência imediata sobre os processos em curso, que se estenderá, também, à execução de sentenças, ainda que proferidas anteriormente à vigência do novo diploma legal.

Estabeleceu-se, para todos os casos, suspensão pelo prazo de noventa dias, considerado próprio à consecução dos objetivos colimados através da iniciativa em exame.

Considerando, no entanto, os objetivos da suspensão, abriram-se exceções quanto à prática de atos processuais que sejam de interesse das partes, tais como aqueles destinados a evitar danos irreparáveis ou a es-

timular a celebração de acordo entre as partes litigantes.

A par disso, considerou-se que as disposições da lei não deveriam incidir sobre as ações fundadas em descumprimento de obrigações contratuais, especialmente relativas a pagamento de aluguel; rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relaciona com o emprego; necessidade de reparos urgentes no prédio ou retomada para uso próprio quando for o único de propriedade do autor da ação; e, finalmente, quando se tratar de locações, por temporada, de prédios situados em orla marítima ou estação climática.

Seguros de que tais providências atendem às recomendações feitas por Vossa Excelência, Senhor Presidente, apresentamos os protestos do nosso mais profundo respeito. — **José Fernando Cirne Lima Eichenberg**, Ministro da Justiça Interino — **J. Saulo Ramos**, Consultor-Geral da República.

Aviso n.º 168-SUPAR.

Em 18 de junho de 1987

A Sua Excelência o Senhor Deputado Paes de Andrade DD. Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados Brasília — DF

Excelentíssimo Senhor Primeiro-Secretário:

Tenho a honra de encaminhar a essa Secretaria a Mensagem do Excelentíssimo Senhor Presidente da República, acompanhada de Exposição de Motivos dos Senhores Ministro da Justiça e Consultor-Geral da República, relativa a projeto de lei que “dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências”.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e consideração. — **Ronaldo Costa Couto**, Ministro-Chefe do Gabinete Civil.

### I — Relatório

Mensagem do Poder Executivo submete à apreciação da Câmara dos Deputados o Projeto de Lei n.º 163/87, o qual pretende:

I — suspender por noventa dias, se convertido em lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais;

II — suspender, pelo mesmo prazo, a execução de sentenças de despejo ainda que proferidas anteriormente à vigência da lei em que se transforme o Projeto n.º 163 e,





mais, não executar as decisões determinando desocupação de imóveis ainda que os inquilinos não tenham obedecido a prazos que lhe tenham sido concedidos pela autoridade judiciária.

No art. 2.º do projeto sob estudo fica permitido o ajuizamento das ações de despejo nos termos do artigo vestibular, as quais terão encaminhamento normal até a citação do réu, quando então o feito ficará com sua marcha suspensa. No período de suspensão do processo o magistrado terá a liberdade de determinar atos urgentes, com o propósito de evitar dano irreparável e, ainda, mandar reduzir a termo acordo firmado pelas partes e homologá-lo. Este pacto passará a valer como sentença e poderá ser executado.

O projeto exclui, em seu art. 4.º dos efeitos da lei que se quer criar, as locações, por temporada, de prédios urbanos localizados na orla marítima ou em estação climática: as locações de prédios urbanos residenciais que tenham por fundamento a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos, a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual, a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego, a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública e a necessidade, declarada pelo proprietário, promitente comprador e cessionário de retomar o prédio para seu uso, desde que seja ele o único de sua propriedade.

No art. 5.º o projeto esclarece que a lei dele resultante aplicar-se-á aos processos em curso.

### Considerações

O projeto de lei sob estudo tem o espírito de atenuar dificuldades vividas por grande parte da sociedade brasileira, precisamente aquela ocupando prédios na condição de locatária. Há uma oferta de imóveis para locação menor do que a procura e, ao mesmo tempo, uma retração do capital para a edificação destinada a inquilinos. Enquanto a política habitacional visando várias faixas da população não pode financiar ampla e satisfatoriamente a todos os interessados, sente o governo a necessidade de amparar e defender o locatário dos abusos cometidos pelos locadores. Necessário se faz, entretanto, que a suspensão do direito de pleitear a desocupação de prédios dados em locação não se perpetue ou mesmo se estenda por longo prazo, daí a proposição fixar lapso de tempo de noventa dias. Oxalá nossas au-

toridades governamentais encontrem a vereda permanente por onde a política econômica siga segura e persistente na busca do bem comum. Enquanto se tenta, em nome do interesse social entendemos como admissível frear o direito de propriedade exercido pelos senhorios.

### II — Voto do Relator

Com base no que dispõe a Constituição Federal e o Regimento Interno da Câmara dos Deputados, em seu art. 27, § 4.º, entendendo constitucional, jurídico e lavrado em boa técnica legislativa o projeto e, no mérito, merecedora de aprovação a pretensão do Executivo em transformar em lei a proposição analisada.

Câmara dos Deputados, 24 de junho de 1987. — **Plínio Martins**, Relator.

### EMENDAS OFERECIDAS EM PLENÁRIO

#### — N.º 1 —

Dê-se ao **caput** do art. 1.º do projeto a seguinte redação, suprimindo-se os seus 1.º, 2.º e 3.º:

“Art. 1.º Ficam suspensas por 90 dias, contados da vigência desta lei, as normas legais referentes às ações de despejo, relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979.”

#### Justificação

Ao invés de suspender os processos, a emenda procura dar melhor técnica jurídica ao projeto passando a suspender as normas legais referentes às ações de despejo.

Sala das Sessões, 24 de junho de 1987. — **Bonifácio de Andrada**, Vice-Líder do PDS —

**Inocência de Oliveira**, Vice-Líder do PFL.

#### — N.º 2 —

Dê-se ao art. 1.º do projeto a seguinte redação:

“Art. 1.º Ficam suspensos por noventa dias, contados da publicação desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979, desde que não tenham área útil superior a cem metros quadrados.”

#### Justificação

Considerando que a grande maioria de nosso povo se constitui em população de baixa renda, está ele compelido, pelo pró-



prio nível de rendimento a ocupar imóveis residenciais de pequena área útil. Como o projeto enviado pelo Poder Executivo se destina à proteção desse segmento da sociedade, a emenda proposta vem, por isso mesmo, aperfeiçoar o projeto.

Sala das Sessões, de junho de 1987. — **Amaral Netto — José Genoíno — Arnaldo Faria de Sá — Gastone Righi.**

— N.º 3 —

Ao art. 1.º suprimam-se as expressões in fine:

“... relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979.”

Sala das Sessões, de 1987. — **Arnaldo Faria de Sá — Gastone Righi, Líder do PTB — José Genoíno — Amaral Netto.**

— N.º 4 —

No art. 1.º, onde se diz: “por noventa dias”, diga-se: “por cento e oitenta dias”.

**Justificação**

Da tribuna.

Sala das Sessões, 24 de junho de 1987. — **Floríceno Paixão — Airton Cordeiro — José Genoíno — Gastone Righi — Arnaldo Faria de Sá.**

— N.º 5 —

Suprimam-se os arts. 2.º, 3.º e 5.º do projeto com seus respectivos incisos.

**Justificação**

A emenda visa suprimir dispositivos que atentam contra o exercício do Poder Judiciário e do próprio Direito Processual Civil.

Sala das Sessões, 24 de junho de 1987. — **Bonifácio de Andrada, Vice-Líder do PDS — Inocêncio de Oliveira, Vice-Líder do PFL.**

— N.º 6 —

Suprima-se o art. 4.º, incisos I e II e alíneas a, b, c, d e e.

Sala das Sessões, de 1987. — **Gastone Righi, Líder do PTB — Arnaldo Faria de Sá — José Genoíno — Amaral Netto.**

— N.º 7 —

Inclua-se no art. 4.º, os seguintes incisos:

“Art. 4.º .....  
.....  
.....”

III — às locações urbanas residenciais de proprietários com mais de 60 anos de idade, que possuam somente até um imóvel, desde que provem ser esta sua fonte única de renda, além de proventos de aposentadoria com menos de três salários mínimos;

IV — às locações urbanas residenciais cujo inquilino seja proprietário de outro imóvel semelhante, alugado a terceiro.”

**Justificação**

A emenda tem elevado sentido humano e social abrangendo casos em que as dificuldades são muito maiores para os locadores do que para os locatários.

Sala das Sessões, 24 de junho de 1987. — **Bonifácio de Andrada — Vice-Líder do PDS.**

**Inocêncio de Oliveira, Vice-Líder do PFL.**

— N.º 8 —

Inclua-se onde couber, o seguinte artigo:

“Art. O Poder Executivo remeterá, dentro de 90 dias da publicação desta lei, ao Congresso Nacional, projeto de lei regulamentando, em termos definitivos, a matéria relativa à locação de imóveis urbanos.”

**Justificação**

Hoje, no País, há um cipoal de normas legais a respeito da locação urbana, o que vem sendo agravado pela legislação excepcional nos últimos anos. Há necessidade, portanto, de disciplinação urgente de toda a matéria, que é o que se pretende com a presente emenda.

Sala das Sessões, 24 de junho de 1987. — **Bonifácio de Andrada, Vice-Líder do PDS — Inocêncio de Oliveira, Vice-Líder do PFL.**

— N.º 9 —

Inclua-se onde couber, o seguinte artigo:

“Art. No prazo previsto no art. 1.º, ficam congeladas todas as prestações devidas por mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, permanecendo em vigor os valores cobrados durante o mês de maio de 1987.”

**Justificação**

Se o Poder Público vai congelar os aluguéis, com mais razão se lhe impõe o dever do exemplo para que não paire dúvida de que seu objetivo é justo e de elevado senti-



do social. Por outro lado, fica sem condições morais de impor uma lei em área que ele próprio se desobriga de seus deveres para com o povo.

Sala das Sessões, 24 de junho de 1987. —  
**Amaral Netto**, Líder do PDS — **Inocência de Oliveira**, Vice-Líder do PFL.

— N.º 10 —

Inclua-se onde couber, o seguinte artigo:

“Art. O Poder Executivo remeterá, dentro de 60 (sessenta) dias da publicação desta lei, ao Congresso Nacional, projeto de lei instituindo uma nova re-

gulamentação da locação predial urbana.”

**Justificação**

A locação de imóveis no Brasil é assunto do maior interesse social. Diante das sucessivas medidas extraordinárias que, amiúde, o Congresso tem que estabelecer, e tendo em vista a impossibilidade de tramitação nesta Casa, de proposição de iniciativa parlamentar, apresentamos esta emenda com o intuito de que seja instituída uma nova e mais adequada lei do inquilinato.

Sala das Sessões, 24 de junho de 1987. —  
**José Genoio Neto** — **Gastone Righi** — **Airton Cordeiro** — **Arnaldo Faria de Sá**.

Caixa: 6

Lote: 63  
PL N.º 163/1987  
42



CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 163/87

"Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências".

*Requero destaque para votação em separado  
na sessão de 25.6.87*

D E S T A Q U E

Senhor Presidente,

Requeiro destaque para votação em separado das expressões: "...relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei 6.649, de 16 de maio de 1979", contidas no art. 1º do Projeto.

Sala das Sessões, \_\_\_/\_\_\_/87

*[Assinatura]*  
Deputado GASTONE RIGHI  
Líder do PTB



CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 163/87

"Dispõe sobre a sus  
pensão dos processos de  
despejo e dá outras pro  
vidências".


*Requiere o  
montado o  
artigo. em 25.6.87  
- 54*

D E S T A Q U E

Senhor Presidente,

Requeiro destaque para votação em separado  
do art. 4º e seus incisos e alíneas do Projeto.

Sala das Sessões, \_\_\_ / \_\_\_ /87

  
Deputado GASTONE RIGHI  
Líder do PTB



CÂMARA DOS DEPUTADOS

*Requerimento de destaque  
o artigo. Em 25.6.87*



Senhor Presidente

Requeiro, nos termos regimentos, DESTAQUE para votação em separado das alíneas "a" a "d", do inciso II do art. 4º do Projeto de Lei nº 163/87.

Sala das Sessões, em 25 de junho de 1987

*José Genoino Neto*  
Deputado JOSÉ GENOINO NETO  
PT/SP

*Atala. Em 25.6.87.*



ASSEMBLÉIA NACIONAL CONSTITUINTE

COMISSÃO DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 163-A, DE 1987

REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI Nº 163-B, DE 1987



Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá ou tras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - Ficam suspensos por noventa dias, contados da vigência desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1.979.

§ 1º - Nenhuma sentença de despejo será executada, mesmo que proferida anteriormente à vigência desta lei.

§ 2º - Se, na data desta Lei, já houver decorrido o prazo assinalado pelo Juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha esta sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3º - Findo o prazo a que alude este artigo, o escrivão fará os autos conclusos ao Juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2º - Os processos a que se refere o art. 1º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta Lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3º - Durante a suspensão, é defeso praticar qualquer ato processual, podendo o Juiz, no entanto:



I - determinar a realização de atos urgentes, a fim de evitar dano irreparável; ou

II - mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que, assinado por estas e homologado pelo Juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.

Art. 4º - Não se aplicam as disposições desta lei:

I - às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do artigo 54 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1.979;

II - às alocações de prédios urbanos residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos;

b) a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual;

c) a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse a admiti-las;

e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, de retomar o prédio para seu uso, desde que seja ele o único de sua propriedade;

III - às locações urbanas residenciais cujo inquilino seja proprietário de outro imóvel semelhante, alugado a terceiro.



Art. 5º - As disposições desta lei aplicar-se-ão desde logo aos processos em curso.

Art. 6º - O Poder Executivo remeterá, dentro de 90 (noventa) dias da publicação desta lei, ao Congresso Nacional, projeto de lei regulamentando, em termos definitivos, a matéria relativa à locação predial urbana.

Art. 7º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 25 de junho de 1987

Relator

*Alcides Ayres da Costa*



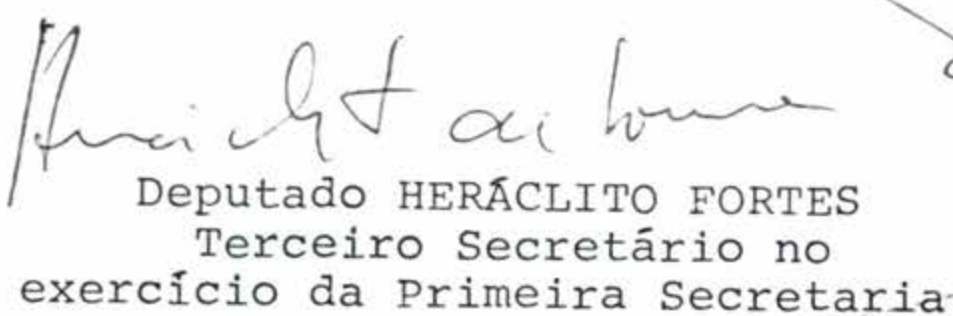
Brasília, 25 de junho de 1987.

Nº 249  
Encaminha Projeto de Lei  
nº 163, de 1987.

Senhor Secretário,

Tenho a honra de enviar a Vossa Excelência, nos termos do Art. 134 do Regimento Comum, o Projeto de Lei nº 163, de 1987, que "dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências", apreciado pela Câmara dos Deputados nos termos do Art. 51 da Constituição Federal.

Aproveito a oportunidade para renovar à Vossa Excelência os protestos da minha alta estima e a mais distinta consideração.

  
Deputado HERÁCLITO FORTES  
Terceiro Secretário no  
exercício da Primeira Secretaria

A Sua Excelência o Senhor  
Senador JUTAHY MAGALHÃES  
Digníssimo Primeiro Secretário do Senado Federal  
N E S T A

ess/.

0

CÂMARA DOS DEPUTADOS  
SEÇÃO DE SINOPSE

PROJETO DE LEI N.º

0163

de 1987

A U T O R

EMENTA

Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

PODER EXECUTIVO  
(MENSAGEM Nº 160/87)

A N D A M E N T O

Sancionado ou promulgado

Publicado no Diário Oficial de

Vetado

Razões do veto-publicadas no

MESA

Despacho: À Comissão de Constituição e Justiça.

PLENÁRIO

É lido e vai a imprimir.

DCN

PLENÁRIO

22:06.87

Sobre a Mesa Requerimento dos Dep. Ibsen Pinheiro, líder do PMDB, Amaral Netto, líder do PDS, Inocêncio Oliveira, líder do PFL e Brandão Monteiro, líder do - PDT, solicitando URGÊNCIA para este Projeto.

Em Votação o Requerimento: Aprovado.

Verificação de Votação solicitada pelo Dep. Brandão Monteiro, líder do PDT, sendo evidente a Falta de Numero em Plenário, fica portanto Adiada a Votação por Falta de Quorum.

DCN



ANDAMENTO

PLENÁRIO (18:35 hs).

24.06.87 Aprovado requerimento dos Dep. Ibsen Pinheiro, líder do PMDB; Inocêncio Oliveira, líder do PFF; Amaral Netto, líder do PDS e Brandão Monteiro, líder do PDT, solicitando URGÊNCIA para este Projeto.

DCN

PRONTO PARA A ORDEM DO DIA

24.06.87 É lido e vai a imprimir, pendente de parecer da Comissão de Constituição e Justiça. (PL. 163/87).

DCN

PLENÁRIO (às 20:00 hs)

24.06.87 O Sr. Presidente anuncia a Discussão Única.  
O Sr. Presidente designa o Dep. Plínio Martins para proferir parecer em substituição às comissões, que conclui pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação.  
OBS: de acordo com o ato da mesa 1/87, todos os pareceres serão proferidos em plenário, pois as comissões técnicas só serão ativadas após a promulgação da constituição.  
Encerrada a Discussão.  
Apresentação de 10 emendas, assim distribuídas: Emendas 01, 05, 07 e 08, pelo Dep. Bonifácio de Andrada; Emenda 02, pelo Dep. Arnaldo Farias de Sá; Emendas 03 e 06, pelo Dep. Gastone Righi; Emenda 04, pelo Dep. Floriceno Paixão; Emenda 09, pelo Dep. Amaral Netto e Emenda 10, pelo Dep. José Genoíno.  
Sai da Ordem do Dia para publicação das emendas.

DCN

CÂMARA DOS DEPUTADOS  
CEL. - Seção de Sinópsis  
ANDAMENTO  
PRONTO P  
É lido e  
legisla  
24.06.87  
(PL. 163/87)



## ANDAMENTO

PRONTO PARA A ORDEM DO DIA

- 24.06.87 É lido e vai a imprimir tendo parecer do relator designado pela Mesa, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação. Pendente de parecer às emendas de Plenário.  
(PL. 163-A/87)

DCN

PLENÁRIO

- 25.06.87 O Sr. Presidente anuncia a votação em discussão única.  
Questão de Ordem do Dep. Gastone Righi, solicitando a verificação de quorum.  
O Sr. Presidente designa o Dep. Plínio Martins para proferir parecer em substituição às comissões, que conclui pela rejeição das emendas 01,02,03,04,05,06 e 09 e pela aprovação das emendas 07,08 e 10 de plenário.  
Encaminhamento da votação pelos Dep. Gastone Righi, José Genoíno, Arnaldo Faria de Sá e Plínio Martins.  
Requerimento do Dep. Gastone Righi, líder do PTB, de destaque para a votação em separado das expressões "relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela lei 6.649, de 16 de maio de 1979", contidas no artigo 1º do projeto.  
Requerimento do Dep. Gastone Righi, líder do PTB, de destaque para a votação em separado do artigo 4º e seus incisos e alíneas do projeto.  
Requerimento do Dep. José Genoíno Neto, de destaque para a votação em separado das alíneas "a" a "d", do inciso II do artigo 4º do projeto.  
Em votação as emendas nºs 07,08 e 10, com pareceres favoráveis - Aprovadas.  
Em votação as emendas nºs 01,02,03,04,05,06 e 09, com pareceres contrários - Rejeitadas.  
Em votação o projeto, ressalvados os destaques - Aprovado.  
Em votação o destaque para as expressões "relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida - pela lei 6.649 de 16 de maio de 1979", contidas no artigo 1º do projeto: PMDB= não, PDS= não, PDT= não, PT= SIM, PTB= SIM, PCB= NÃO - Rejeitado. (continua no projeto).  
Em votação o destaque para a votação em separado do artigo 4º e seus incisos e alíneas do projeto: Rejeitado. (continua).  
Em votação o destaque para a votação em separado das alíneas "a" a "d", do inciso II do artigo 4º do projeto: PMDB=NÃO, PDS=NÃO, PDT=SIM, PTB=SIM, PT=SIM, PCB=SIM - Rejeitado. (continua).  
Vai à Redação Final.

DCN



ANDAMENTO

PLENÁRIO (10:00 hs)

25.06.87

Em votação a Redação Final oferecida pelo Relator, Dep. Plínio Martins- Aprovada.  
Vai ao Senado Federal.  
(PL.163-B/87).

DCN

*25.06.87*

AO SENADO FEDERAL, PELO OF. *249*

DCN





Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - Ficam suspensos por noventa dias, contados da vigência desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979.

§ 1º - Nenhuma sentença de despejo será executada, mesmo que proferida anteriormente à vigência desta lei.

§ 2º - Se, na data desta lei, já houver decorrido o prazo assinalado pelo Juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha esta sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3º - Findo o prazo a que alude este artigo, o escrivão fará os autos conclusos ao Juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2º - Os processos a que se refere o art. 1º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3º - Durante a suspensão, é defeso praticar qualquer ato processual, podendo o Juiz, no entanto:

I - determinar a realização de atos urgentes, a fim de evitar dano irreparável; ou

II - mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que, assinado por estas e homologado pelo Juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.

Art. 4º - Não se aplicam as disposições desta lei:



2.

I - às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do art. 54 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

II - às locações de prédios urbanos residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais en cargos;

b) a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual;

c) a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse a admiti-las;

e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, de retomar o prédio para uso, desde que seja ele o único de sua propriedade;

III - às locações urbanas residenciais cujo inquilino seja proprietário de outro imóvel semelhante, alugado a terceiro.

Art. 5º - As disposições desta lei aplicar-se-ão desde logo aos processos em curso.

Art. 6º - O Poder Executivo remeterá, dentro de 90 (noventa) dias da publicação desta lei, ao Congresso Nacional, projeto de lei regulamentando, em termos definitivos, a matéria relativa à locação predial urbana.

Art. 7º - Esta lei entra em vigor na data de sua pu blicação.

Art. 8º - Revogam-se as disposições em contrário.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, em 25 de junho de 1987.

CAMARA DOS DEPUTADOS

- 3 JUL 1987 014801

COORDENAÇÃO DE COMUNICAÇÕES  
PROTOCOLO GERAL

SM Nº 292

Em 03 de julho de 1987



Senhor Primeiro Secretário,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que, aprovado, sem alterações, pelo Senado Federal, em revisão, foi encaminhado ao Excelentíssimo Senhor Presidente da República, para os fins constantes do art. 58, § 1º da Constituição Federal, o Projeto de Lei da Câmara (nº 163, de 1987, na origem, e 26, de 1987, no Senado), que "dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências."

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos de minha perfeita estima e mais distinta consideração.

SENADOR JUTAHY MAGALHÃES

Primeiro Secretário

PRIMEIRA SECRETARIA

Em 10/07/87. Ao Senhor Secretário-Geral da Mesa.

Deputado PAES DE ANDRADE  
Primeiro Secretário

A Sua Excelência o Senhor Deputado PAES DE ANDRADE  
DD. Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados

JF/.



Arquivado. em 10. 7. 87.  
Paulo Affonso de Oliveira  
Le. José da Silva



CN/Nº 115

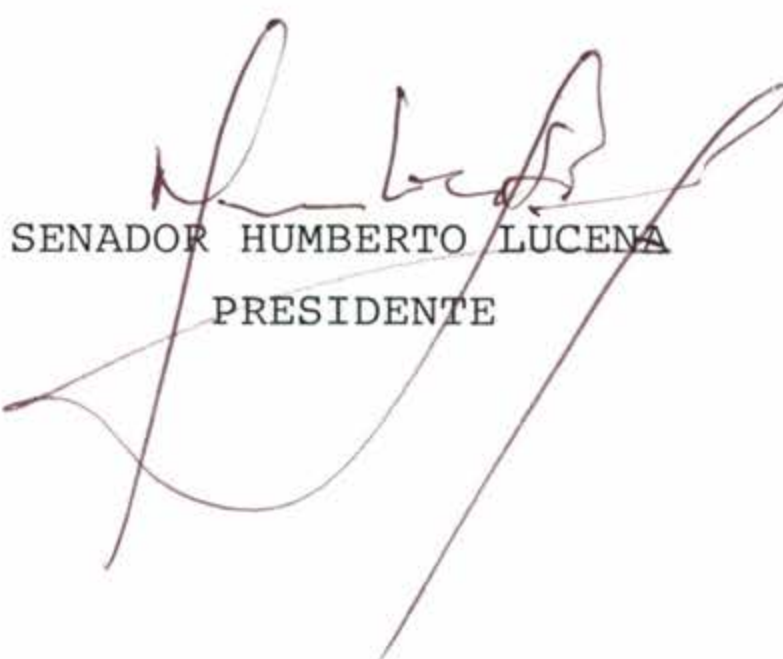
Em 14 de setembro de 1987

Senhor Presidente,

O Senhor Presidente da República encaminhou ao Senado Federal a Mensagem nº 210, de 1987-CN (nº 186, de 1987 na origem), na qual comunica haver vetado, parcialmente, o Projeto de Lei (nºs 26, de 1987, no SF e 163-A, 1987, na CD), que "dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências".

2. Encaminho, em anexo, autógrafo do Projeto vetado, cópia do seu estudo e da Mensagem Presidencial.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos de minha alta estima e mais distinta consideração.

  
SENADOR HUMBERTO LUCENA  
PRESIDENTE

A Sua Excelência o Senhor Deputado ULYSSES GUIMARÃES  
DD. Presidente da Câmara dos Deputados  
MGS.

Arquivo. 22. Em 22.9.87.

Paulo Affonso M. de Oliveira

Sec. Geral da M. M.



Secretaria do Senado Federal  
SERVIÇO DE PROTOCOLO LEGISLATIVO  
*Mensagem, n.º 210 de 1987-CN.*  
*Jun. 09/02/87.*  
*Agivaldo Nunes.*

MENSAGEM Nº 186

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO CONGRESSO NACIONAL:

Tenho a honra de comunicar a Vossas Excelências que, nos termos dos artigos 59, parágrafo 1º, e 81, inciso IV, da Constituição Federal, resolvi vetar parcialmente o Projeto de Lei nº 26, de 1987 (nº 163, de 1987, na Casa de origem), que "dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências", em seu artigo 6º, por considerar tal dispositivo contrário ao interesse público.

O dispositivo vetado determina ao Poder Executivo a remessa, no prazo de noventa dias, do Projeto que resolva em "termos definitivos" a matéria relativa a locação urbana.

Há de se considerar a impossibilidade de atendimento à norma, eis que a solução definitiva, não obstante desejada, principalmente nesta matéria, dificilmente se alcançará.

Por outro lado, há um estudo no âmbito do Poder Executivo, submetido à apreciação da sociedade em busca de subsídios para uma legislação mais condizente com a nossa realidade, podendo talvez estar em condições de ser enviado ao Congresso Nacional antes mesmo do prazo previsto.

SENADO FEDERAL  
Protocolo Legislativo  
P. L. C. 26181  
Fls. 45



- 2 -

Embora, em si, a norma não tenha consequência prática se não obedecida, a sanção importaria em compromisso de atendê-la.

Estas, as razões que me levaram a vetar, parcialmente, o Projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Brasília, em 09 de julho de 1987.

S. C. FEDERAL  
Protocolo Legislativo  
P. L. G. N. 618-1  
Fla. 46

*Junior, em parte.*  
*em 9.7.87.*  
*M. J. J. J.*

Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.



O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - Ficam suspensos por noventa dias, contados da vigência desta Lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979.

§ 1º - Nenhuma sentença de despejo será executada, mesmo que proferida anteriormente à vigência desta Lei.

§ 2º - Se, na data desta Lei, já houver decorrido o prazo assinalado pelo Juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha esta sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3º - Findo o prazo a que alude este artigo, o escrivão fará os autos conclusos ao Juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2º - Os processos a que se refere o art. 1º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta Lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3º - Durante a suspensão, é defeso praticar qualquer ato processual, podendo o Juiz, no entanto:

I - determinar a realização de atos urgentes, a fim de evitar dano irreparável; ou

II - mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que, assinado por estas e homologado pelo Juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.

Art. 4º - Não se aplicam as disposições desta Lei:

I - às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do art. 54 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

*4*



II - às locações de prédios urbanos residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

- a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais encargos;
- b) a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual;
- c) a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;
- d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse a admiti-las;
- e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, de retomar o prédio para uso, desde que seja ele o único de sua propriedade;

III - às locações urbanas residenciais cujo inquilino seja proprietário de outro imóvel semelhante, alugado a terceiro.

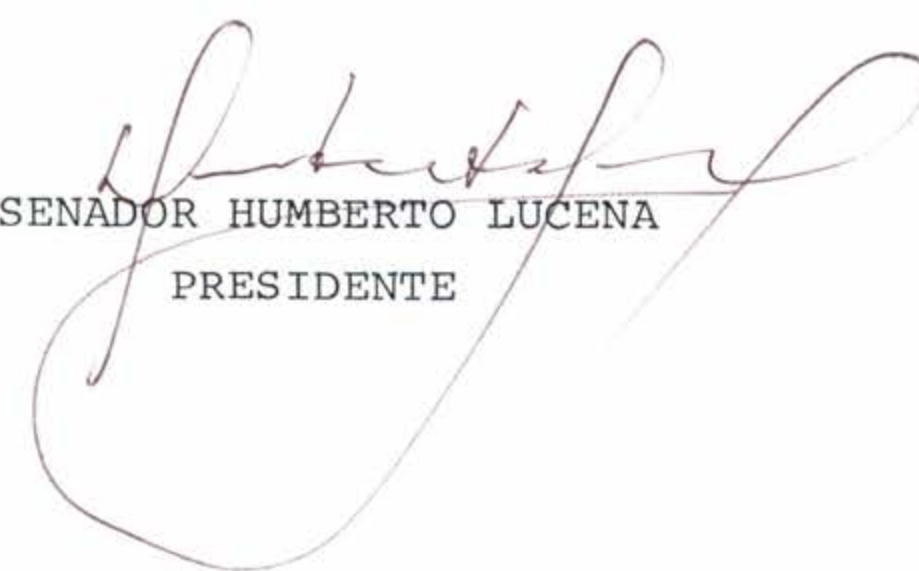
Art. 5º - As disposições desta Lei aplicar-se-ão desde logo aos processos em curso.

Art. 6º - O Poder Executivo remeterá, dentro de 90 (noventa) dias da publicação desta Lei, ao Congresso Nacional, projeto de lei regulamentando, em termos definitivos, a matéria relativa à locação predial urbana.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Revogam-se as disposições em contrário.

SENADO FEDERAL, EM 30 DE JUNHO DE 1987

  
SENADOR HUMBERTO LUCENA  
PRESIDENTE

PROJETO DE LEI

Nº 163/87, na Câmara dos Deputados  
Nº 26/87, no Senado Federal



EMENTA:

Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

AUTOR: Poder Executivo

TRAMITAÇÃO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS - de acordo com o Ato da Mesa nº 1/87.

LEITURA: 18.6.87 - DCN (Seção I) de 19.6.87

RELATOR: Deputado Plínio Martins (Constituição e Justiça e Redação)

ENCAMINHAMENTO AO SENADO FEDERAL

Através do ofício nº 249, de 25.6.87

TRAMITAÇÃO NO SENADO FEDERAL - de acordo com a Resolução nº 1/87

LEITURA: 25.6.87 - DCN (Seção II) de 26.6.87

RELATOR: Senador Cid Sabóia de Carvalho (Constituição e Justiça)

ENCAMINHAMENTO À SANÇÃO

Através da Mensagem SM/Nº 120, de 30.6.87

VETO PARCIAL - Mens/210 /87-CN

(nº 186/87, na origem)

PARTE SANCIONADA:

Lei nº 7.612, de 9.7.87  
(D.O. de 10.7.87)

PARTE VETADA:

O artigo 6º do projeto

LEITURA:

RELATOR:

PRAZO FINAL DE TRAMITAÇÃO:

SENADO FEDERAL  
Subsec. de Coord.  
Legisl. do C.N.  
N.º Plc/26/87  
Fl. N.º 53

PHC/26/87.



Dispõe sobre a suspensão dos processos de despejo e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - Ficam suspensos por noventa dias, contados da vigência desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a prédios urbanos residenciais, cuja locação é regida pela Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979.

§ 1º - Nenhuma sentença de despejo será executada, mesmo que proferida anteriormente à vigência desta lei.

§ 2º - Se, na data desta lei, já houver decorrido o prazo assinalado pelo Juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha esta sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3º - Findo o prazo a que alude este artigo, o escrivão fará os autos conclusos ao Juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2º - Os processos a que se refere o art. 1º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3º - Durante a suspensão, é defeso praticar qualquer ato processual, podendo o Juiz, no entanto:

I - determinar a realização de atos urgentes, a fim de evitar dano irreparável; ou

II - mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que, assinado por estas e homologado pelo Juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.

Art. 4º - Não se aplicam as disposições desta lei:



2.

I - às locações de prédios urbanos previstas no inciso II do art. 54 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

II - às locações de prédios urbanos residenciais cuja retomada tenha por fundamento:

a) a falta de pagamento do aluguel ou dos demais en cargos;

b) a infração, pelo locatário, de qualquer outra obrigação legal ou contratual;

c) a rescisão do contrato de trabalho, quando a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

d) a necessidade de efetuar reparações urgentes no prédio locado, determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse a admiti-las;

e) a necessidade, manifestada pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, de retomar o prédio para uso, desde que seja ele o único de sua propriedade;

III - às locações urbanas residenciais cujo inquilino seja proprietário de outro imóvel semelhante, alugado a terceiro.

Art. 5º - As disposições desta lei aplicar-se-ão desde logo aos processos em curso.

Art. 6º - O Poder Executivo remeterá, dentro de 90 (noventa) dias da publicação desta lei, ao Congresso Nacional, projeto de lei regulamentando, em termos definitivos, a matéria relativa à locação predial urbana.

Art. 7º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Revogam-se as disposições em contrário.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, em 25 de junho de 1987.

