

República dos Estados Unidos do Brasil



Câmara dos Deputados

ASSUNTO:

PROTOCOLO N.º

DESPACHO:

em 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 83 DE 1955

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 _____

República dos Estados Unidos do Brasil



Câmara dos Deputados

(do 2.º Grupo)

ASSUNTO:

PROTOCOLO N.º

Projeto de Lei de 1907, sobre a criação de uma Comissão de Inquérito para apurar os fatos ocorridos em 1907, em relação à administração do Sr. Ministro da Justiça, Sr. ...

DESPACHO:

em 24 de ... de 1907

DISTRIBUIÇÃO

- Ao Sr. Deputado Oliveira Brito, em 30, 1907
- O Presidente da Comissão de Justiça - Sr. ...
- Ao Sr. ... - Relator, em 1/4, 1907
- O Presidente da Comissão de ...
- Ao Sr. Dr. Lima Freire - Relator, em 1/4, 1907
- O Presidente da Comissão de ...
- Ao Sr. ... em 1907
- O Presidente da Comissão de ...
- Ao Sr. ... em 1907
- O Presidente da Comissão de ...
- Ao Sr. ... em 1907
- O Presidente da Comissão de ...
- Ao Sr. ... em 1907
- O Presidente da Comissão de ...
- Ao Sr. ... em 1907
- O Presidente da Comissão de ...

PROJETO N.º 83 DE 1907

SINOPSE

Projeto N.º _____ 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: 33
PL N.º 83/1955
2

1763

83/56

A Com. Mista designada
10.1.56

afonso

0343

CN/79

Em 4 de janeiro de 1956.

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, de conformidade com o disposto no art. 45 do Regimento Comum, cópia da Mensagem n. 633-A, de 28 de dezembro findo, contendo as razões do veto presidencial ao Projeto de Lei (n. 83, de 1955, na Câmara dos Deputados e n. 248, de 1955, no Senado Federal) que prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, (Lei do Inquilinato), e dá outras providências.

2. Outrossim, comunico a Vossa Excelência que, a fim de conhecerem desse veto, convoquei as duas Casas do Congresso Nacional, para sessão conjunta a realizar-se no dia 26 do mês em curso, às 14.30 horas, no edifício da Câmara dos Deputados.

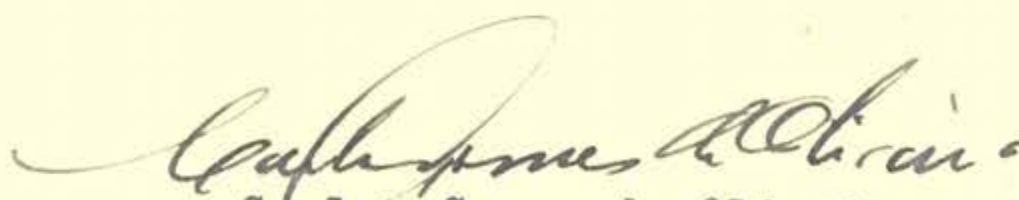
3. Para participarem da Comissão Mista que o de verá relatar, designei os Srs. Senadores:

Mendonça Clark (PSD)

Lima Teixeira (PTB)

Daniel Krieger (UDN)

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



Carlos Gomes de Oliveira

1º Secretário no exercício da Presidência

A Sua Excelência o Senhor Deputado José Antônio Flores da Cunha
Presidente da Câmara dos Deputados
/SMC.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Oliveira Brito

~~P. A.~~

Magalhães Mello

—

Luna Reine

~~P. A.~~

*Aguardar of. 79
do C. N. d. C. N. 10/1/56.*

PROJETO DE LEI

Nº 83, de 1955, na Câmara dos Deputados;
nº 248, de 1955, no Senado Federal,

que prorroga, até 31 de dezembro
de 1956, com modificações, a Lei
nº 1 300, de 28 de dezembro de
1950 (Lei do Inquilinato).

RELATOES

Na Câmara dos Deputados:

1a. tramitação -

Comissão de Constituição e Justiça - Dep. Oliveira
Brito

Comissão de Economia - Dep. Magalhães Melo e Luna
Freire

2a. tramitação (depois de emendado pelo Senado) -

Comissão Especial - Dep. Oliveira Brito

No Senado Federal:

Comissão de Constituição e Justiça - Sen. Daniel
Krieger e Cunha Melo

Comissão de Economia - Sen. Lima Teixeira

Comissão de Legislação Social - Sen. Lima Teixeira

Para a Comissão Mista que deverá relatar o veto:

Sen. Mendonça Clark

" Lima Teixeira

" Daniel Krieger

Excelentíssimo Senhor 1º Secretário do Senado Federal no exercício do cargo de Presidente

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que, no uso da atribuição que me conferem os artigos 70, § 1º, e 87, II, da Constituição Federal, resolvi vetar, parcialmente, o Projeto de Lei da Câmara nº 83, de 1955 (no Senado, nº 248/1955), que prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências.

Incide o veto sobre o artigo 5º e sobre o parágrafo 1º do artigo 4º do projeto, dispositivos que considero contrários aos interesses nacionais, em face das razões que passo a expor.

Ao suprimir, para os estabelecimentos de ensino, as vantagens de que fruíam, em matéria de locação, manteve, no entanto, o art. 5º do projeto, implicitamente, benefício idêntico para as casas de saúde, asilos e creches (artigo 18 da Lei nº 1.300, de 1950).

Ocorre que não pode haver maior interesse social na proteção de hospitais, asilos ou creches do que na dos estabelecimentos de ensino. E, na situação atual, permitir os despejos de colégios, - como o faz o art. 5º do projeto - até mesmo para uso de descendente ou ascendente do proprietário, é manifestamente inconveniente aos interesses do País, pois, há cerca de três mil colégios funcionando em prédios de aluguel, - os quais, se prevalecesse o art. 5º do projeto, ficariam à mercê de despejo pelos motivos mais variados como: pedidos para demolição e reconstrução, uso próprio, uso de filhos ou netos, uso de ascendentes, etc.

Tal prescrição contraria o empenho que o Poder Público tem demonstrado, através de inúmeras medidas, na proteção aos estabelecimentos particulares de ensino, responsáveis por 85% da educação ministrada no País.

Por outro lado, prescreve o § 1º do art. 4º do projeto:

"caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até 10 dias (10) do mês seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos arts. 350 a 352, do Código do Processo Civil".

Essa redação deixa o intérprete em dúvida sobre a ação a que se refere.

Assim, se o objetivo do § 1º do art. 4º do projeto foi adotar, para a ação de despejo fundada nos itens II, VII, IX e XII do art. 15, simplesmente o rito do art. 350 do

Código de Processo Civil, não terá êle atingido o seu objetivo.

Se, porém, com a medida que o § 1º consubstancia, o que se visou foi a transformação da ação ordinária de despejo, iniciada como pedido de retomada para uso próprio, em ação de despejo por falta de pagamento de aluguel, estar-se-á, então, em face de verdadeira subversão das normas processuais vigentes.

Em verdade, não se compreende que, proposta ação com determinado fundamento, seja esse fundamento repentinamente alterado, e, o que é pior, depois de contestada pelo réu e quando o processo já está quase a atingir o seu término, ou seja, após proferido o saneador. E alterado mediante a alegação de fato novo, não articulado na inicial e, pois, não objeto de defesa por parte do réu.

Ademais, não há como, na mesma ação, ajuizada sob o fundamento de retomada para uso próprio, decretar o despejo do inquilino por falta de pagamento de aluguel.

Se, conforme preceitua o art. 158, nº II, do Código de Processo Civil, a petição inicial deve indicar "o fato e os fundamentos jurídicos do pedido, expostos com clareza e precisão, de maneira que o réu possa preparar a defesa", se, de acordo com outra regra tradicional, que a nossa lei processual consagra expressamente (Código de Processo Civil, art. 181), após oferecida a contestação, não pode o autor, sem consentimento do réu, alterar o pedido ou sua causa; se, finalmente, a sentença deve ser proferida conforme o libelo, não podendo o juiz decidir o feito "extra petita" vê-se, de logo, sem necessidade de maiores considerações, que a "mutatio" que o § 1º preconiza não pode e não deve prevalecer.

Finalmente, não tem a providência qualquer sentido prático. É que, passando a vigorar, a partir do saneador, como aluguel, a prestação do financiamento, nada impede que o promitente comprador, se o inquilino se torna faltoso, promova contra o mesmo a competente ação de despejo por falta de pagamento, ação essa relativamente à qual incidirá, se não contestada, o rito do art. 350 do Código de Processo Civil. Mas ação autônoma, própria, independente da ordinária, anteriormente ajuizada.

Através dela alcançará o locador o seu objetivo (o despejo do inquilino moroso ou o pagamento do aluguel em atraso) mais rapidamente do que pela inversão tumultuária do processo que o § 1º do art. 4º do projeto preconiza.

São estas as razões que me levaram a vetar, parcialmente, o projeto de lei em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Rio de Janeiro, em 28 de dezembro de 1955.

Nereu Ramos

*funciona vetando inibitivamente
no termo de menor seu aumento
o art. 5º e o projeto principal é
art. 4º 28. XII*

PRORROGA, ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 1956,
COM MODIFICAÇÕES, A LEI N.º 1.300,
DE 28 DE DEZEMBRO DE 1950, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da lei n.º 2.328, de 1 de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1956, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O art. 4.º da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário constituir ou adquirir prédio residencial ou para fim comercial ou industrial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente"

Art. 3.º O art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais um item e os seus §§ 2.º e 6.º passam a vigorar com a redação abaixo:

"Art. 15"

"XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo ou casado, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos 90 (noventa) dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará a sentença multa correspondente ao aluguel de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em 60 (sessenta) dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante 1 (um) ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior".

Art. 4.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII do art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, se referir a locação de prédio adquirido mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de instituto ou caixa de aposentadoria e pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1.º Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até 10 (dez) dias do mês seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos arts. 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplicará quando o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 5.º Além das exceções enumeradas no art. 18 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III, VIII e XII do art. 15 da mesma lei.

Art. 6.º O item IV do art. 20 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20"

"IV — deixar o proprietário, locador e o promitente comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII do art. 15, dentro em 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado".

Art. 7.º Ficam livres de todas as restrições estabelecidas ou revogadas pela presente lei as locações de imóveis em que sejam locadoras as pessoas jurídicas, instituídas para fins filantrópicos, que se ocupem da educação, da proteção à infância pobre, do amparo à velhice necessitada, do socorro à invalidez ou da assistência hospitalar.

Parágrafo único. Para gozar dos favores deste artigo a instituição locadora deve ter ou incluir nos seus estatutos ou atos constitutivos disposições por cuja força:

a) a totalidade da renda ou receita oriunda de quaisquer fontes, inclusive a locação de imóveis, se aplique exclusivamente às suas obras de filantropia ou à conservação e constituição do próprio patrimônio;

b) não tenha qualquer objetivo de lucro em favor de seus associados;

c) não remunere ou preste benefícios aos seus administradores em razão dos cargos que exerçam.

Art. 8.º As instituições que atendam às condições do artigo precedente podem, a partir de 1.º de janeiro de 1956, reajustar livremente, com os respectivos locatários, o aluguel dos imóveis locados por tempo indeterminado.

§ 1.º Na falta de acôrdo, a entidade locadora fica com o direito de obter o reajustamento do aluguel por via judicial. A ação terá o rito processual previsto nos arts. 354 e seguintes do Código do Processo Civil, sendo sempre obrigatório o arbitramento. Na fixação do aluguel, deverão ser considerados o valor do imóvel e os níveis de preços da região em que esteja situado.

§ 2.º O novo aluguel vigorará a partir da data da citação inicial e será revisto de 3 (três) em 3 (três) anos, nos moldes do art. 31 do decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 9.º Os imóveis locados com prazo determinado pelas citadas instituições filantrópicas, findo este prazo, ficarão sob o mesmo regime previsto nos artigos anteriores para as locações por tempo indeterminado, salvo se se tratar de locações regidas pelo decreto n.º 24.150 de 20 de abril de 1934.

Art. 10.º Esta lei entrará em vigor a 1 de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Câmara dos Deputados, em ... de dezembro de 1955.

Flory ...
Benjamin ...
Paul

A IMPRIMIR

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO

Nº 83-D/55

Em 13/12/55

Emendas do Senado ao Projeto nº 83-D/55, que prorroga até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei nº ... 1.300 de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências.

PROJETO Nº 83-D/55 EMENDADO PELO SENADO

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da lei nº 2.328, de 1 de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1956, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O art. 4.º da lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário constituir ou adquirir prédio residencial ou para fim comercial ou industrial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente"

Art. 3.º O art. 15 da lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais um item e os seus §§ 2.º e 6.º passam a vigorar com a redação abaixo:

"Art. 15

"XII -- Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo ou casado, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos 90 (noventa) dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII e IX e XII, o juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em 60 (sessenta) dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante 1 (um) ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior".

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII do art. 15 da lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, se referir a locação de prédio adquirido mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de instituto ou caixa de aposentadoria e pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1.º Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até 10 (dez) dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos arts. 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplicará quando o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 4.º Além das exceções enumeradas no art. 18 da lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III, VIII e XII do art. 15 da mesma lei.

Art. 5.º O item IV do art. 20 da lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20

"IV -- deixar o proprietário, locador e o promitente comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII do art. 15, dentro em 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º Ficam livres de todas as restrições estabelecidas ou revogadas pela presente lei as locações de imóveis em que sejam locadoras as pessoas jurídicas, instituídas para fins filantrópicos, que se ocupem da educação, da proteção à infância pobre, do amparo à velhice necessitada, do socorro à invalidez ou da assistência hospitalar.

Parágrafo único. Para gozar dos favores deste artigo a instituição locadora deve ter ou incluir nos seus estatutos ou atos constitutivos disposições por cuja força:

a) a totalidade da renda ou receita oriunda de quaisquer fontes, inclusive a locação de imóveis, se aplique exclusivamente as suas obras de filantropia ou à conservação e constituição do próprio patrimônio;

tem o está

Francisco
200

948

600
2158

b) não tenha qualquer objetivo de lucro em favor de seus associados;

c) não remunere ou preste benefícios aos seus administradores em razão dos cargos que exerçam.

Art. 7.º As instituições que atendam às condições do artigo precedente podem, a partir de 1.º de janeiro de 1956, reajustar livremente, com os respectivos locatários, o aluguel dos imóveis locados por tempo indeterminado.

§ 1.º Na falta de acôrdo, a entidade locadora fica com o direito de obter o reajustamento do aluguel por via judicial. A ação terá o rito processual previsto nos arts. 354 e seguintes do Código do Processo Civil, sendo sempre obrigatório o arbitramento. Na fixação do aluguel, deverão ser considerados o valor do imóvel e os níveis de preços da região em que esteja situado.

§ 2.º O novo aluguel vigorará a partir da data da citação inicial e será revisto de 3 (três) em 3 (três) anos, nos moldes do art. 31 do decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934. a/

Art. 8.º Os imóveis locados com prazo determinado pelas citadas instituições filantrópicas, findo este prazo, ficarão sob o mesmo regime previsto nos artigos anteriores para as locações por tempo indeterminado, salvo se se tratar de locações regidas pelo decreto n.º 24.150 de 20 de abril de 1934.

Art. 9.º Esta lei entrará em vigor a 1 de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Câmara dos Deputados, em 24 de novembro de 1955.

FLÓRES DA CUNHA

RUY SANTOS

JOSÉ GUIMARÃES

CÂMARA DOS DEPUTADOS



Haroldo
98

e 159

2

EMENDAS DO SENADO AO PROJETO Nº 83-D/55

Nº 1

Ao Art. 3º

Suprimam-se no § 1º, dêste artigo, as seguintes
palavras:

"... do calendário ..."



2160

3

EMENDAS DO SENADO AO PROJETO Nº 83-D/55

Nº 2

Ao art. 6º

Dê-se a este artigo, sem prejuízo do parágrafo único e suas alíneas, a seguinte redação:

"Art. 6º - Excetuados os prédios residenciais, ficam livres de todas as restrições estabelecidas ou revigoradas pela presente lei, as locações de imóveis de propriedade de pessoas jurídicas, instituídas para fins filantrópicos ou espirituais, que se ocupem da educação e proteção à infância pobre, do amparo à velhice necessitada, do socorro à invalidez, da assistência hospitalar ou benefício espiritual."



4
0 161

Nº 3

Ao art. 7º

Dê-se a este artigo, sem prejuízo de seus parágrafos, a seguinte redação:

"Art. 7º - Os alugueres dos imóveis pertencentes a viúva, menor, mulher solteira ou pessoa incapaz de prover à própria subsistência pelo seu trabalho e que não possuam renda superior a Cr\$ 10 000,00 mensais, sofrerão um aumento de 10% (dez por cento) desde que os mencionados alugueres tenham sido estipulados anteriormente ao ano de 1952."

SENADO FEDERAL, em 10 de dezembro de 1955.

Carlos Gomes de Oliveira

Freitas Cavalcanti

Carlos Lindenberg

PROJETO

N.º 83-F-1955

Emendas do Senado ao Projeto n.º 83-D-55, que prorroga, até 31 de Dezembro de 1956, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28 de Dezembro de 1950, e dá outras providências; tendo parecer favorável as de n.ºs 1 e 2 e contrário a de

PROJETO N.º 83-D-55 EMENDADO PELO SENADO

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da lei n.º 2.328, de 1 de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1956, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O art. 4.º da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário constituir ou adquirir prédio residencial ou para fim comercial ou industrial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente"

Art. 3.º O art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais um item e os seus §§ 2.º e 6.º passam a vigorar com a redação abaixo:

"Art. 15

"XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo ou casado, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos 90 (noventa) dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII e IX e XII, o juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em 60 (sessenta) dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante 1 (um) ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior".

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII do art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, se referir a locação de prédio adquirido mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de instituto ou caixa de aposentadoria e pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1.º Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até 10 (dez) dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescritos nos arts. 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplicará quando o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 4.º Além das exceções enumeradas no art. 18 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III, VIII e XII do art. 15 da mesma lei.

Art. 5.º O item IV do art. 20 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20

"IV — deixar o proprietário, locador e o promitente comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII do art. 15, dentro em 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º Ficam livres de todas as restrições estabelecidas ou revogadas pela presente lei as locações de imóveis em que sejam locadoras as pessoas jurídicas, instituídas para fins filantrópicos, que se ocupem da educação, da proteção à infância pobre, do amparo à velhice necessitada, do socorro à invalidez ou da assistência hospitalar.

Parágrafo único. Para gozar dos favores deste artigo a instituição locadora deve ter ou incluir nos seus estatutos ou atos constitutivos disposições por cuja força:

a) a totalidade da renda ou receita oriunda de quaisquer fontes, inclusive a locação de imóveis, se aplique exclusivamente as suas obras de filantropia ou à conservação e constituição do próprio patrimônio;

b) não tenha qualquer objetivo de lucro em favor de seus associados;

c) não remunere ou preste benefícios aos seus administradores em razão dos cargos que exerçam.

Art. 7.º As instituições que atendam às condições do artigo precedente podem, a partir de 1.º de janeiro de 1956, reajustar livremente, com os respectivos locatários, o aluguel dos imóveis locados por tempo indeterminado.

§ 1.º Na falta de acôrdo, a entidade locadora fica com o direito de obter o reajustamento do aluguel por via judicial. A ação terá o rito processual previsto nos arts. 354 e seguintes do Código do Processo Civil, sendo sempre obrigatório o arbitramento. Na fixação do aluguel, deverão ser considerados o valor do imóvel e os níveis de preços da região em que esteja situado.

§ 2.º O novo aluguel vigorará a partir da data da citação inicial e será revisto de 3 (três) em 3 (três) anos, nos moldes do art. 31 do decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 8.º Os imóveis locados com prazo determinado pelas citadas instituições filantrópicas, findo este prazo, ficarão sob o mesmo regime previsto nos artigos anteriores para as locações por tempo indeterminado, salvo se se tratar de locações regidas pelo decreto n.º 24.150 de 20 de abril de 1934.

Art. 9.º Esta lei entrará em vigor a 1 de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Câmara dos Deputados, em 24 de novembro de 1955.

c 182

EMENDAS do Senado ao Projeto de Lei da
Câmara que prorroga até 31 de dezembro
de 1956, com modificações, a Lei nº ., 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e da
outras providências.

Nº 1

Ao art. 3º (Emenda de redação proveniente de destaque)

Suprimam-se no § 1º, dêste artigo, as seguintes
palavras:

"... do calendário ..."

183
Nº 2

Ao art. 6º (Emendas ns. 2 e 3)

Dê-se a este artigo, sem prejuízo do parágrafo único e suas alíneas, a seguinte redação:

"Art. 6º - Excetuados os prédios residenciais, ficam livres de tôdas as restrições estabelecidas ou revigoradas pela presente lei, as locações de imóveis de propriedade de pessoas jurídicas, instituídas para fins filantrópicos ou espirituais, que se ocupem da educação e proteção à infância pobre, do amparo à velhice necessitada, do socorro à invalidez, da assistência hospitalar ou benefício espiritual."

Ao art. 7º (Subemenda à emenda nº 2-C)

Dê-se a este artigo, sem prejuízo de seus parágrafos, a seguinte redação:

"Art. 7º - Os alugueres dos imóveis pertencentes a viúva, menor, mulher solteira ou pessoa incapaz de prover à própria subsistência pelo seu trabalho e que não possuam renda superior a Cr\$ 10.000,00 mensais, sofrerão um aumento de 10% (dez por cento) desde que os mencionados alugueres tenham sido estipulados anteriormente ao ano de 1952."

SENADO FEDERAL, em 10 de dezembro de 1955

Carlos Gomes de Oliveira
Freita Cavalcanti
Carlos Lindenberg
Carlos Gomes de Oliveira
Freita Cavalcanti
Carlos Lindenberg

CÂMARA DOS DEPUTADOS



e 185

COMISSÃO ESPECIAL

I - O Projeto de Lei nº 83-D/55, que visa a prorrogar, até 31 de dezembro de 1956, com alterações, a Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências, volta à Câmara aprovado pelo Senado com três emendas, sobre as quais, na forma regimental, somos chamados a opinar.

II - A emenda nº 1 tem por objetivo suprimir do § 1º do art. 3º as palavras ... "do calendário...".

Melhorando a redação do dispositivo, torna a sua inteligência mais clara e precisa.

Parecer favorável.

III - A emenda nº 2 altera a redação do art. 6º para o fim de:

a) ~~excluir~~ da liberação os aluguéis de prédios residenciais; e,

b) ~~incluir~~ entre as entidades beneficiadas com a liberdade contratual das locações imobiliárias as pessoas jurídicas instituídas para fins espirituais.

Em parecer que emitimos na Comissão de Constituição e Justiça sobre a emenda de que resultou o atual art. 6º, cuja redação o Senado julgou conveniente alterar, tivemos oportunidade de afirmar que eramos os primeiros a reconhecer e proclamar as dificuldades com que lutam as entidades de caráter assistencial para manterem os seus encargos. Contando, na sua grande maioria, com a renda imobiliária como principal fonte de receita, teriam fatalmente de sofrer as consequências do desequilíbrio provocado pelo congelamento dos aluguéis, numa quadra, como a que vimos atravessando, de repetidos aumentos de salários e tremenda inflação de preços, sem precedentes em nossa história.

140
CÂMARA DOS DEPUTADOS



0186

Por outro lado, não se discutem os benefícios, inestimáveis e meritórios, que as referidas entidades prestam à sociedade, sobretudo às classes menos favorecidas pela fortuna.

Todavia, se tudo isso é verdade, também indiscutível, insofismável, irretorquivelmente certo é que os prédios de propriedade das mencionadas associações, na sua grande maioria antiquados, mal conservados, quando não anti-higiênicos, estão alugados a pessoas pobres, operários, comerciários, pequenos funcionários públicos, cujos salários e vencimentos, mesmo com os aumentos com que têm sido beneficiados, não comportariam as majorações que a liberação dos aluguéis veria ocasionar. Teriam fatalmente que optar entre a fome e o desabrigo, a miséria e o desespero.

Não comungamos de idéias extremistas nem fazemos demagogia. Não precisamos, porém, ser uma coisa nem outra, para, sentindo as dificuldades por que passa a grande maioria do povo brasileiro, constituído por sua classe média e pela massa trabalhadora, e sem visarmos outra compensação que a que resulta da consciência do dever cumprido, tomarmos posição ao lado dos que se colocam a serviço dos interesses dos que carecem de defesa, amparo e proteção.

Democracia não consiste apenas em dizermos que todos são iguais perante a lei, mas em fazermos com que, pelo menos o maior número, realmente o seja.

Justa, humana e lógica, pois, a deliberação do Senado da República, ao excluir as locações residenciais dos favores com que o art. 6º do projeto da Câmara procurava beneficiar as associações ditas filantrópicas.

Realmente, não se faz filantropia, não se presta assistência social, levando a fome, o desabrigo, a aflição e o desespero a lares pobres, sob o pretexto de se aumentarem os recursos financeiros, para que possamos ter mais leitos nos hospitais, maior número de velhos



e 187

abrigados e menos crianças ao desamparo.

Não. Seria ilógico, contraproducente. Vestir um santo e arrancar a roupa, o pão e a casa de dezenas.

Se as sociedades de finalidades assistenciais ou espirituais, muitas das quais, aliás, riquíssimas, grandes proprietárias, possuidoras de valioso patrimônio, que lhes assegura elevados rendimentos, necessitam de recursos para que possam cumprir a elevada missão a que se impuzeram, que vamos buscá-los noutras fontes, não na liberação, assim inopinadamente concedida, dos aluguéis dos prédios residenciais, porque isso significaria, fatalmente, uma majoração muito além das possibilidades financeiras dos inquilinos, superior, muitas vezes, a mil ou a dois mil por cento sobre os preços atuais.

E atente-se ainda para as disposições do art. 7º e seus parágrafos, ao estabelecerem a ação renovatória, prescrita no art. 354 e seguintes do Código de Processo Civil, para regular a demanda judicial entre locatário e locador, segundo a qual a revelia ou a não contestação do pedido no prazo de dez dias, importa na aceitação do novo aluguel proposto, com a agravante de começar a vigorar a partir da citação inicial, e ter-se-á completo o quadro a que ficará exposto o inquilino pobre, sem meios para constituir advogado e custear a demanda, a ser travada com sociedades financeira e socialmente poderosas.

O despejo, em massa, por falta de recursos para pagar o novo aluguel, será a consequência inelutável da medida, se a Câmara não aceitar a emenda em boa hora aprovada pelo Senado e à qual, portanto, não poderia faltar o nosso irrestrito apoio.



e 188

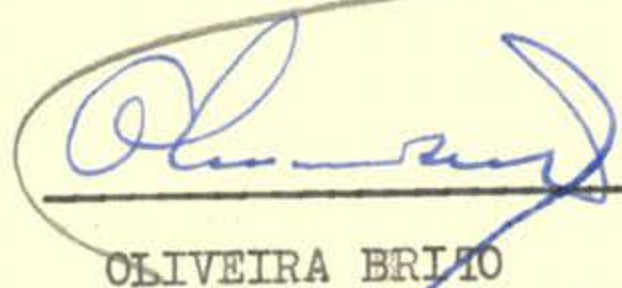
IV - A emenda nº 3 permite um aumento de 10% sôbre os alugueis anteriores a 1952 de prédios pertencentes a viúva, menor, mulher solteira ou pessoa incapaz de prover à própria subsistência pelo seu trabalho e que não possuam renda superior a Cr\$ 10.000,00 mensais.

Embora consideremos a medida muito justa, negamos-lhe, toda - via, o nosso voto, devido a redação imprecisa do dispositivo.

Refere-se a renda bruta ou líquida? E como comprová-la? Por qualquer dos meios de prova admitidos em direito? Só por essas indagações, verificar-se-á, de logo, tanto a facilidade de burla por parte do senhorio, quanto a ilimitada possibilidade de questões judiciais que o dispositivo ensejaria, tornando, deste modo, a medida inoqua e sem qualquer proveito para os proprietários que o Senado, num louvável impulso, pretendeu beneficiar.

V - Pelos motivos expostos com a rapidez que a urgência da matéria e a exiguidade do tempo impuzeram, opinamos pela aprovação das emendas 1 e 2, e rejeição da de número 3.

Sala das Comissões, em 12 de dezembro de 1955

 , Relator
OLIVEIRA BRITO

Handed
143

e 189

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão Especial, examinando as emendas do Senado ao Projeto de Lei nº 83-D/55, opina:

- a) por unanimidade, pela aprovação da emenda nº 1;
- b) favoravelmente à emenda nº 2, contra os votos dos srs. Odilon Braga e Luna Freire;
- c) pela rejeição da emenda nº 3, contra o voto apenas do Sr. Luna Freire.

Sala de Reuniões, em 13 de dezembro de 1955

_____, Presidente

ODILON BRAGA

_____, Relator

OLIVEIRA BRITO

Magalhães Melo
Chagas Freitas
Luna Freire

Magalhães Melo
Chagas Freitas
Luna Freire

PRORROGA, ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 1956,
COM MODIFICAÇÕES, A LEI N.º 1.300,
DE 28 DE DEZEMBRO DE 1950, E DÁ OU-
TRAS PROVIDÊNCIAS.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da lei n.º 2.328, de 1 de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1956, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O art. 4.º da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário constituir ou adquirir prédio residencial ou para fim comercial ou industrial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente"

Art. 3.º O art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais um item e os seus §§ 2.º e 6.º passam a vigorar com a redação abaixo:

"Art. 15

"XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo ou casado, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos 90 (noventa) dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará a sentença multa correspondente ao aluguel de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em 60 (sessenta) dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante 1 (um) ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo em qualquer dos casos, motivo de força maior".

Art. 4.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII do art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, se referir a locação de prédio adquirido mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de instituto ou caixa de aposentadoria e pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1.º Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até 10 (dez) dias do mês seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos arts. 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplicará quando o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 5.º Além das exceções enumeradas no art. 18 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III, VII e XII do art. 15 da mesma lei.

Art. 6.º O item IV do art. 20 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20

"IV — deixar o proprietário, locador e o promitente comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII do art. 15, dentro em 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado".

Art. 7.º Ficam livres de todas as restrições estabelecidas ou revogadas pela presente lei as locações de imóveis em que sejam locadoras as pessoas jurídicas, instituídas para fins filantrópicos, que se ocupem da educação, da proteção à infância pobre, do amparo à velhice necessitada, do socorro à invalidez ou da assistência hospitalar.

Parágrafo único. Para gozar dos favores deste artigo a instituição locadora deve ter ou incluir nos seus estatutos ou atos constitutivos disposições por cuja força:

a) a totalidade da renda ou receita oriunda de quaisquer fontes, inclusive a locação de imóveis, se aplique exclusivamente às suas obras de filantropia ou à conservação e constituição do próprio patrimônio;

b) não tenha qualquer objetivo de lucro em favor de seus associados;

c) não remunere ou preste benefícios aos seus administradores em razão dos cargos que exerçam.

Art. 8.º As instituições que atendam às condições do artigo precedente podem, a partir de 1.º de janeiro de 1956, reajustar livremente, com os respectivos locatários, o aluguel dos imóveis locados por tempo indeterminado.

§ 1.º Na falta de acôrdo, a entidade locadora fica com o direito de obter o reajustamento do aluguel por via judicial. A ação terá o rito processual previsto nos arts. 354 e seguintes do Código do Processo Civil, sendo sempre obrigatório o arbitramento. Na fixação do aluguel, deverão ser considerados o valor do imóvel e os níveis de preços da região em que esteja situado.

§ 2.º O novo aluguel vigorará a partir da data da citação inicial e será revisto de 3 (três) em 3 (três) anos, nos moldes do art. 31 do decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 9.º Os imóveis locados com prazo determinado pelas citadas instituições filantrópicas, findo este prazo, ficarão sob o mesmo regime previsto nos artigos anteriores para as locações por tempo indeterminado, salvo se se tratar de locações regidas pelo decreto n.º 24.150 de 20 de abril de 1934.

Art. 10.º Esta lei entrará em vigor a 1 de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Câmara dos Deputados, em ... de dezembro de 1955.

PRORROGA, ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 1956, COM MODIFICAÇÕES, A LEI N.º 1.300, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1950, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da lei n.º 2.328, de 1 de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1956, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O art. 4.º da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário constituir ou adquirir prédio residencial ou para fim comercial ou industrial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente"

Art. 3.º O art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais um item e os seus §§ 2.º e 6.º passam a vigorar com a redação abaixo:

"Art. 15"

"XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo ou casado, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos 90 (noventa) dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII e IX e XII, o juiz cominará, na sentença multa correspondente ao aluguel de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em 60 (sessenta) dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante 1 (um) ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior".

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII do art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, se referir a locação de prédio adquirido mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de instituto ou caixa de aposentadoria e pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1.º Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até 10 (dez) dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos arts. 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplicará quando o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 4.º Além das exceções enumeradas no art. 18 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III, VIII e XII do art. 15 da mesma lei.

Art. 5.º O item IV do art. 20 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20"

"IV — deixar o proprietário, locador e o promitente comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII do art. 15, dentro em 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º Ficam livres de todas as restrições estabelecidas ou revogadas pela presente lei as locações de imóveis em que sejam locadoras as pessoas jurídicas, instituídas para fins filantrópicos, que se ocupem da educação, da proteção à infância pobre, do amparo à velhice necessitada, do socorro à invalidez ou da assistência hospitalar.

Parágrafo único. Para gozar dos favores deste artigo a instituição locadora deve ter ou incluir nos seus estatutos ou atos constitutivos disposições por cuja força:

a) a totalidade da renda ou receita oriunda de quaisquer fontes, inclusive a locação de imóveis, se aplique exclusivamente as suas obras de filantropia ou à conservação e constituição do próprio patrimônio;

b) não tenha qualquer objetivo de lucro em favor de seus associados;

c) não remunere ou preste benefícios aos seus administradores em razão dos cargos que exerçam.

Art. 7.º As instituições que atendam às condições do artigo precedente podem, a partir de 1.º de janeiro de 1956, reajustar livremente, com os respectivos locatários, o aluguel dos imóveis locados por tempo indeterminado.

§ 1.º Na falta de acôrdo, a entidade locadora fica com o direito de obter o reajustamento do aluguel por via judicial. A ação terá o rito processual previsto nos arts. 354 e seguintes do Código do Processo Civil, sendo sempre obrigatório o arbitramento. Na fixação do aluguel, deverão ser considerados o valor do imóvel e os níveis de preços da região em que esteja situado.

§ 2.º O novo aluguel vigorará a partir da data da citação inicial e será revisto de 3 (três) em 3 (três) anos, nos moldes do art. 31 do decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934. a/

Art. 8.º Os imóveis locados com prazo determinado pelas citadas instituições filantrópicas, findo este prazo, ficarão sob o mesmo regime previsto nos artigos anteriores para as locações por tempo indeterminado, salvo se se tratar de locações regidas pelo decreto n.º 24.150 de 20 de abril de 1934

Art. 9.º Esta lei entrará em vigor a 1 de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Câmara dos Deputados, em 24 de novembro de 1955.

COMISSÃO ESPECIAL

I - O Projeto de Lei nº 83-D/55, que visa a prorrogar, até 31 de dezembro de 1956, com alterações, a Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências, volta à Câmara aprovado pelo Senado com três emendas, sobre as quais, na forma regimental, somos chamados a opinar.

II - A emenda nº 1 tem por objetivo suprimir do § 1º do art. 3º as palavras "...do calendário...".

Melhorando a redação do dispositivo, torna a sua inteligência mais clara e precisa.

Parecer favorável.

III - A emenda nº 2 altera a redação do art. 6º para o fim de:

- a) - excluir da liberação os aluguéis de prédios residenciais; e,
- b) - incluir entre as entidades beneficiadas com a liberdade contratual das locações imobiliárias as pessoas jurídicas instituídas para fins espirituais.

Em parecer que emitimos na Comissão de Constituição e Justiça sobre a emenda de que resultou o atual art. 6º, cuja redação o Senado julgou conveniente alterar, tivemos oportunidade de afirmar que eramos os primeiros a reconhecer e proclamar as dificuldades com que lutam as entidades de caráter assistencial para manterem os seus encargos. Contando, na sua grande maioria, com a renda imobiliária como principal fonte de receita, teriam fatalmente de sofrer as consequências do desequilíbrio provocado pelo congelamento dos aluguéis, numa quadra, como a que vimos atravessando, de repetidos aumentos de salários e tremenda inflação de preços, sem precedentes em nossa história.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Por outro lado, não se discutem os benefícios, inestimáveis e meritórios, que as referidas entidades prestam à sociedade, sobretudo às classes menos favorecidas pela fortuna.

Todavia, se tudo isso é verdade, também indiscutível, insofismável, irretorquivelmente certo é que os prédios de propriedade das mencionadas associações, na sua grande maioria antiquados, mal conservados, quando não anti-higiênicos, estão alugados a pessoas pobres, operários, comerciários, pequenos funcionários públicos, cujos salários e vencimentos, mesmo com os aumentos com que têm sido beneficiados, não comportariam as majorações que a liberação dos aluguéis veria ocasionar. Teriam fatalmente que optar entre a fome e o desabrigo, a miséria e o desespero.

Não comungamos de idéias extremistas nem fazemos demagogia. Não precisamos, porém, ser uma coisa nem outra, para, sentindo as dificuldades por que passa a grande maioria do povo brasileiro, constituído por sua classe média e pela massa trabalhadora, e sem visarmos outra compensação que a que resulta da consciência do dever cumprido, tomarmos posição ao lado dos que se colocam a serviço dos interesses dos que carecem de defesa, amparo e proteção.

Democracia não consiste apenas em dizermos que todos são iguais perante a lei, mas em fazermos com que, pelo menos o maior número, realmente o seja.

Justa, humana e lógica, pois, a deliberação do Senado da República, ao excluir as locações residenciais dos favores com que o art. 6º do projeto da Câmara procurava beneficiar as associações ditas filantrópicas.

Realmente, não se faz filantropia, não se presta assistência social, levando a fome, o desabrigo, a aflição e o desespero a lares pobres, sob o pretexto de se aumentarem os recursos financeiros, para que possamos ter mais leitos nos hospitais, maior número de velhos

CÂMARA DOS DEPUTADOS

abrigados e menos crianças ao desamparo.

Não. Seria ilógico, contraproducente. Vestir um santo e arrancar a roupa, o pão e a casa de dezenas.

Se as sociedades de finalidades assistenciais ou espirituais, muitas das quais, aliás, riquíssimas, grandes proprietárias, possuidoras de valioso patrimônio, que lhes assegura elevados rendimentos, necessitam de recursos para que possam cumprir a elevada missão a que se impuzeram, que vamos buscá-los noutras fontes, não na liberação, assim inopinadamente concedida, dos aluguéis dos prédios residenciais, porque isso significaria, fatalmente, uma majoração muito além das possibilidades financeiras dos inquilinos, superior, muitas vezes, a mil ou a dois mil por cento sobre os preços atuais.

E atente-se ainda para as disposições do art. 7º e seus parágrafos, ao estabelecerem a ação renovatória, prescrita no art. 354 e seguintes do Código de Processo Civil, para regular a demanda judicial entre locatário e locador, segundo a qual a revelia ou a não contestação do pedido no prazo de dez dias, importa na aceitação do novo aluguel proposto, com a agravante de começar a vigorar a partir da citação inicial, e ter-se-á completo o quadro a que ficará exposto o inquilino pobre, sem meios para constituir advogado e custear a demanda, a ser travada com sociedades financeira e socialmente poderosas.

O despejo, em massa, por falta de recursos para pagar o novo aluguel, será a consequência inelutável da medida, se a Câmara não aceitar a emenda em boa hora aprovada pelo Senado e à qual, portanto, não poderia faltar o nosso irrestrito apoio.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

IV - A emenda nº 3 permite um aumento de 10% sobre os aluguéis anteriores a 1952 de prédios pertencentes a viúva, menor, mulher solteira ou pessoa incapaz de prover à própria subsistência pelo seu trabalho e que não possuam renda superior a Cr\$ 10.000,00 mensais.

Embora consideremos a medida muito justa, negamos-lhe, toda - via, o nosso voto, devido a redação imprecisa do dispositivo.

Refere-se a renda bruta ou líquida? E como comprová-la? Por qualquer dos meios de prova admitidos em direito? Só por essas indagações, verificar-se-á, de logo, tanto a facilidade de burla por parte do senhorio, quanto a ilimitada possibilidade de questões judiciais que o dispositivo ensejaria, tornando, deste modo, a medida inoqua e sem qualquer proveito para os proprietários que o Senado, num louvável impulso, pretendeu beneficiar.

V - Pelos motivos expostos com a rapidez que a urgência da matéria e a exiguidade do tempo impuzeram, opinamos pela aprovação das emendas 1 e 2, e rejeição da de número 3.

Sala das Comissões, em de dezembro de 1955

_____, Relator
OLIVEIRA BRITO

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão Especial, examinando as emendas do Senado ao Projeto de Lei nº 83-D/55, opina:

- a) por unanimidade, pela aprovação da emenda nº 1;
- b) favoravelmente à emenda nº 2, contra os votos dos srs. Odilon Braga e Luna Freire;
- c) pela rejeição da emenda nº 3, contra o voto apenas do Sr. Luna Freire.

Sala de Reuniões, em 13 de dezembro de 1955

Odilon Braga, Presidente

ODILON BRAGA

Oliveira Brito, Relator

OLIVEIRA BRITO

Magalhas Millo,
Chagas Freitas
Luna Freire

A Com. Esp. Origina.
12.12.55

Freitas Cavalcanti

1.251



10 de dezembro de 1955

Senhor Primeiro Secretário,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência, a fim de que se digne levar ao conhecimento da Câmara dos Deputados que, em sessão de 10 do corrente, o Senado Federal aprovou, com emendas, o Projeto de Lei de ns. 83-D/55 dessa Câmara e 248/55 no Senado, que prorroga até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei nº 1 300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências, cujo autógrafo remeto a Vossa Excelência juntamente com o primitivo oriundo dessa Câmara.

2. Para acompanhar o estudo das referidas emendas nas Comissões competentes dessa Casa foi, na forma do art.39, § 1º, do Regimento Comum, designado o Senhor Senador Lima Teixeira, relator da matéria nas Comissões de Legislação Social e de Economia do Senado.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha distinta consideração.

Freitas Cavalcanti

Freitas Cavalcanti
2º Secretário no exercício do 1º

Excelentíssimo Senhor Deputado Barros Carvalho
Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados

b) não tenha qualquer objetivo de lucro em favor de seus associados;

c) não remunere ou preste benefícios aos seus administradores em razão dos cargos que exerçam.

Art. 7.º As instituições que atendam às condições do artigo precedente podem, a partir de 1.º de janeiro de 1956, reajustar livremente, com os respectivos locatários, o aluguel dos imóveis locados por tempo indeterminado.

§ 1.º Na falta de acôrdo, a entidade locadora fica com o direito de obter o reajustamento do aluguel por via judicial. A ação terá o rito processual previsto nos arts. 354 e seguintes do Código do Processo Civil, sendo sempre obrigatório o arbitramento. Na fixação do aluguel, deverão ser considerados o valor do imóvel e os níveis de preços da região em que esteja situado.

§ 2.º O novo aluguel vigorará a partir da data da citação inicial e será revisto de 3 (três) em 3 (três) anos, nos moldes do art. 31 do decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 8.º Os imóveis locados com prazo determinado pelas citadas instituições filantrópicas, findo este prazo, ficarão sob o mesmo regime previsto nos artigos anteriores para as locações por tempo indeterminado, salvo se se tratar de locações regidas pelo decreto n.º 24.150 de 20 de abril de 1934.

Art. 9.º Esta lei entrará em vigor a 1 de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Câmara dos Deputados, em 14. de novembro de 1955.

/-/ dezembro

Virgílio Santa Rosa

Virgílio Santa Rosa, Presidente em exercício.

Abgvar Bastos

Armani Latino

Lopo Coelho

Abgvar Bastos
Armani Latino
Lopo Coelho

300

REDAÇÃO FINAL
PROJETO Nº 83-G — 1955

aprov. a 14.12.55
H L

Redação Final do Projeto nº 83-F, de 1955, emendado pelo Senado,

que prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências.

14.12.55
e 898

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da lei n.º 2.328, de 1 de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1956, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O art. 4.º da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário constituir ou adquirir prédio residencial ou para fim comercial ou industrial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente"

Art. 3.º O art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais um item e os seus §§ 2.º e 6.º passam a vigorar com a redação abaixo:

"Art. 15

"XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo ou casado, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos 90 (noventa) dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII e IX e XII, o juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em 60 (sessenta) dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante 1 (um) ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior".

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII do art. 15 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, se referir a locação de prédio adquirido mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de instituto ou caixa de aposentadoria e pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1.º Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até 10 (dez) dias do mês seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos arts. 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplicará quando o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 4.º Além das exceções enumeradas no art. 18 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III, VIII e XII do art. 15 da mesma lei.

Art. 5.º O item IV do art. 20 da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20

"IV — deixar o proprietário, locador e o promitente comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII do art. 15, dentro em 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º Ficam livres de todas as restrições estabelecidas ou revogadas pela presente lei as locações de imóveis em que sejam locadoras as pessoas jurídicas, instituídas para fins filantrópicos, que se ocupem da educação, da proteção à infância pobre, do amparo à velhice necessitada, do socorro à invalidez ou da assistência hospitalar.

Parágrafo único. Para gozar dos favores deste artigo a instituição locadora deve ter ou incluir nos seus estatutos ou atos constitutivos disposições por cuja força:

a) a totalidade da renda ou receita oriunda de quaisquer fontes, inclusive a locação de imóveis, se aplique exclusivamente as suas obras de filantropia ou à conservação e constituição do próprio patrimônio;

a/ b.w.
H 2. b.w.

Contas

Rio de Janeiro, de dezembro de 1955

Nº 2579

Comunica remessa de Projeto de Lei
nº 83-G, de 1955, a sanção.

Senhor Secretário:

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência, para que se digne levar ao conhecimento do Senado Federal, que a Câmara dos Deputados aprovou emenda dessa Casa do Congresso Nacional ao Projeto de Lei nº 83-G, de 1955, que prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências.

Outrossim, comunico a Vossa Excelência que a referida proposição foi, nesta data, enviada à sanção.

Aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência os protestos da minha distinta consideração.

BENJAMIM PARAH

2º Secretário

A Sua Excelência o Senhor Senador Antonio Freitas Cavalcanti,
Secretário do Senado Federal

CÓPIA

1.251

PLC/248/55

10 de dezembro de 1955

Senhor Primeiro Secretário,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência, a fim de que se digne levar ao conhecimento da Câmara dos Deputados que, em sessão de 10 do corrente, o Senado Federal aprovou, com emendas, o Projeto de Lei de nº. 83-D/55 dessa Câmara, 248/55 do Senado, que prorroga até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei nº 1 300, de 20 de dezembro de 1950, e dá outras providências, cujo autógrafa remeto a Vossa Excelência juntamente com o primitivo oriundo dessa Câmara.

2. Para acompanhar o estudo das referidas emendas nas Comissões competentes dessa Casa foi, na forma do art. 39, § 1º, do Regimento Comum, designado o Senhor Senador Lima Leiteira, relator da matéria nas Comissões de Legislação Social e de Economia do Senado.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha distinta consideração.

SEÇÃO DO EXPEDIENTE

M. G. de Novais

Freitas Cavalcanti
2º Secretário no exercício do 1º

SECRETARIA DO SENADO FEDERAL

Excelentíssimo Senhor Deputado Barros Carvalho
Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados

Rio de Janeiro, de dezembro de 1955

Nº 2578

Encaminha Projeto do Congresso Nacional
à sanção.

Senhor Secretário:

Tenho a honra de passar às mãos de Vossa Excelência, para os devidos fins, o incluso Projeto de Lei do Congresso Nacional, que prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências.

Aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência os protestos da minha distinta consideração.

BENJAMIM FARAH

2º Secretário

A Sua Excelência o Senhor Doutor Paulo de Lira Tavares,
Chefe do Gabinete Civil da Presidência da República

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 1955

Nº 2373

Encaminha o Projeto de Lei
nº 83-D, de 1955.

SEÇÃO DO EXPEDIENTE
Expedido em 25/11/55

Senhor Secretário:

Tenho a honra de enviar a Vossa Excelência, a fim de que se digne submetê-lo à consideração do Senado Federal, Projeto de Lei nº 83-D, de 1955, da Câmara dos Deputados, que prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências.

Aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência os protestos da minha distinta consideração.

Anexos :
R. de sinopse;
Avulsos do proj. n. 83-1955
até letra - D.

RUI SANTOS
3º Secretário

A Sua Excelência o Senhor Senador Carlos Gomes de Oliveira,
Primeiro Secretário do Senado Federal

1955

= PROJETO DE LEI Nº 83 =

AUTOR: Sr. Campos Vergal

EMENTA: "Prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei numero 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato)."

Em 18.3.55, é lido e vai a imprimir. (D.C.N. de 19.3.55, página 1306, 3ª coluna).

Em 21.3.55, é despachado à Comissão de Constituição e Justiça (D.C.N. de 22.3.55).

Em 30.3.55, é distribuído ao Sr. Oliveira Brito (D.C.N. de 12-4-55).

NB - No D.C.N. de 1/6/55, pag. 2828 - 3ª col. é publicado, para estudo, o parecer do relator, concluindo por substitutivo ao projeto.

Em 20.6.55, é aprovado parecer do relator com substitutivo ao projeto - D.C.N. de 23.6.55.

Em 27.6.55, é lido e vai a imprimir, tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça, com substitutivo ao projeto (2º substitutivo) (1ª discussão) - (83-A) - D.C.N. de 28.6.55, pag. 3643, 1ª coluna.

Em 27.7.55, é anunciada e encerrada a 1ª discussão. Adiada a votação. Vai, com 5 emendas oferecidas pelos srs. Saturnino Braga (nº 1); Jefferson de Aguiar (nº 2); Adahil Barreto (nº 3) e João Paiva Menezes (nºs. 4 e 5) as Comissões de Constituição e Justiça e de Economia. (D.C.N. de 28.7.55, pag. 4414, 2ª coluna).

- Comissão de Constituição e Justiça -

Distribuído ao Sr. Oliveira Brito.

Em 17.8.55, é aprovado parecer do relator contrário às emendas de 1ª discussão - D.C.N. de 19.8.55.

- Comissão de Economia -

Em 23.8.55, é distribuído aos S^{rs}. Magalhães Melo (Relator) e Luna Freire (Revisor) - D.C.N. de 26.8.55.

Continua ...

1955

- PROJETO DE LEI Nº 83 -

- Cont. ... (2)

- Em 26.8.55, fala, para uma reclamação, o Sr. Aarão Steinbruch. (D.C.N. de 27.8.55, pag. 5454, 3ª coluna).
- Em 13.9.55, é lido parecer do relator favorável ao projeto e do revisor com substitutivo ao mesmo, sendo a Comissão aprovada o parecer do relator, Sr. Luna Freire. (D.C.N. de 17.9.55).
- Em 21.9.55, é lido e vai a imprimir, tendo parecer com substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça. Pareceres sobre emendas de primeira discussão: contrário da Comissão de Constituição e Justiça e com substitutivo da Comissão de Economia - (83-B) - D.C.N. de 22.9.55, pag. 7086, 1ª coluna.
- Em 22.9.55, fala, para uma reclamação, o sr. Magalhães Melo. (D.C.N. de 23.9.55, pag. 7157, 2ª coluna).
- Errata: No D.C.N. de 24.9.55, pag. 7205, 4ª coluna, é republicado o Projeto, tendo: - parecer com substitutivo da Comissão de Justiça; pareceres sobre emendas de 1ª discussão; - contrário da Comissão de Justiça e com substitutivo da Comissão de Economia.
- Em 14.10.55, sessão extraordinária noturna, é aprovado requerimento de preferência de autoria do Sr. Oliveira Brito. Em consequência, entra em votação. Fala, para um esclarecimento, o sr. Oliveira Brito e, para uma questão de ordem, o sr. Fernando Ferrari. Em votação, o substitutivo da Comissão de Justiça. Falam os srs. Frota Aguiar, Mário Martins, Campos Vergal e João Fico. Submetido a votos, é aprovado, ficando prejudicado o projeto e as emendas. Passa-se a 2ª discussão (D.C.N. de 15.10.55, pag. 7556, 4ª coluna).

Continua ...

O Sindicato dos Empregados no Comércio do Rio de Janeiro e Associação Feminina da Bahia, manifestam-se contrariamente à emenda apresentada. D.C.N. de 20.10.55.

Em 24.10.55:- falam, para questões de ordem os Srs. Fernando Ferrari e Bruzzi Mendonça. - D.C.N. de 25.10.55, pag. 7823 3a. coluna e 7324 - 1a. coluna.

Em 25.10.55:- sessão extraordinária noturna, é anunciada a 2a. discussão. Falam, para questões de ordem os srs. Vieira de Melo e João Machado e, para discutir o projeto, os srs. Bruzzi Mendonça e Croacy de Oliveira. Não havendo mais oradores inscritos é encerrada a discussão e adiada a votação. Vai, com 13 emendas oferecidas pelos srs. Flores da Cunha (nº 1); Dias Lins (Nºs 2 e 3); Bruzzi Mendonça (Nº 4); Nestor Pereira (Nº 5); Bento Gonçalves (Nº 6); Croacy Oliveira (Nº 7); Marcos Parente (Nº 8); Arnaldo Cerdeira (Nº 9); Raimundo Brito (Nº 10); Carlos Pinto (Nº 11); Jefferson Aguiar (Nº 12) e José Bonifácio (Nº 13), às Comissões de Constituição e Justiça e de Economia. (D.C.N. de 26.10.55, pag. 22, 3a. coluna-Suplemento.

Em 26.10.55: é aprovado requerimento de urgência, de autoria do Sr. Campos Vergal - D.C.N. de 27.10.55, pag. 7915, 2a. coluna.

Em 26.10.55: fala, para explicação pessoal, o Sr. Magalhães Melo. - D.C.N. de 27.10.55, pag. 7916, 3a. coluna.

Em 27.10.55: ao ser anunciada a votação é aprovado requerimento solicitando o prazo de 48 horas para as Comissões de Economia e de Constituição e Justiça opinarem sobre as emendas - D.C.N. de 28.10.55, pag. 7953, 2a. coluna.

Em 27.10.55: é distribuído aos Srs. Lima Freire - Relator e Magalhães Melo, Revisor - D.C.N. de 1.11.55.

COMISSÃO DE ECONOMIA

=====

Em 28.10.55: é aprovado parecer favorável às emendas ns. 1 e 9 - com subemendas as de ns. 2, 2B e 10 e contrário às de ns. 2A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 e 13 - D.C.N. de 4.11.55.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

=====

Em 31.10.55: é aprovado parecer do relator, Deputado Oliveira Brito, pela aprovação das emendas 4 e 11, com subemenda; contrário às emendas ns. 1, 2, 2A - 2B - 3 - 5-6-7-8-9-10-12 e 13 com emendas da Comissão (Emendas I e II) D.C.N. 4.11.55.

Em 31.10.55: o Sr. Presidente retira o projeto da Ordem do Dia, a fim de serem publicados os pareceres das Comissões de Economia e Constituição e Justiça. Fala, para uma questão de ordem, o Sr. Fernando Ferrari - D.C.N. de 1.11.55, pag. 8048, 2a. coluna.

Em 31.10.55: - é lido e vai a imprimir, tendo pareceres sobre emendas de 2a. discussão da Comissão de Economia favorável às de 1 e 9; com subemendas às de ns. 2, 2-B e 10 e contrário às de ns. 2A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 e 13 e da Comissão de Constituição e Justiça, com subemenda às emendas ns. 4 e 11, contrário às de ns. 1, 2, 2-A, 2-B, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13 e com emendas da Comissão (emendas ns. I e II) - (83-C) D.C.N. de 1.11.55, pag. 8057, 1a. coluna.

Na mesma data, fala, para uma comunicação, o Sr. Magalhães Melo. D.C.N. de 1.11.55, pag. 8041, 2a. coluna.

Em 4.11.55: - fala, para uma comunicação, o Sr. Frota Aguiar. D.C.N. de 5.11.55, pag. 8123, 4a. coluna.

Em 4.11.55: - sessão extraordinária noturna, entra em votação. É aprovado requerimento do Sr. Jefferson de Aguiar solicitando votação nominal e separadamente de cada emenda. Fala, para uma questão de ordem, o Sr. Jefferson de Aguiar. O Sr. Presidente anuncia requerimento do Sr. Oliveira Brito, solicitando destaque para que a respectiva votação se faça separadamente de emenda por emenda das que tenham pareceres divergentes das Comissões. Fala, no encaminhamento da votação, o Sr. Vasconcelos Costa. Submetido a votos é aprovado. O Sr. Presidente anuncia requerimento do Sr. Dias Lins, pedindo destaque e preferência para a emenda nº 2, de sua autoria.

continua.....

PROJETO Nº 83

Falam, no encaminhamento da votação, os srs. Bruzzi Mendonça, Oliveira Brito, Dias Lins, Adauto Cardoso e, para questões de ordem, os srs. Oliveira Brito e Saturnino Braga. Submetido a votos, e aprovado. O sr. Bruzzi Mendonça, pela ordem, requer verificação da votação, que é concedida. Sendo visível a falta de número procede-se a chamada para votação nominal. Responderam a chamada e votaram 192 srs. deputados, sendo 83 sim e 109 não. Esta rejeitada a preferência. Fala, para uma questão de ordem, o sr. Oliveira Brito, tendo o sr. Presidente prestado esclarecimentos a respeito da mesma. Vem à Mesa requerimento do sr. Bruzzi Mendonça, solicitando desta - que para a emenda nº 4 de sua autoria, e preferência para a sua votação. Fala, o autor do requerimento pedindo a sua retirada. Falam, para questões de ordem, os srs. Adauto Cardoso, Oliveira Brito, Bruzzi Mendonça, Chagas Rodrigues e Rondon Pacheco. Em votação a subemenda nº 4. Falam, para encaminhá-la os srs. Bruzzi Mendonça, Oliveira Brito, Croacy de Oliveira, Dias Lins e Jefferson de Aguiar e, para questões de ordem, os srs. Flores da Cunha, João Menezes, Dias Lins, Bruzzi Mendonça, Aarão Steinbruch e Adauto Cardoso. Feita a chamada nominal, responderam e votaram 183 srs. deputados, sendo 167 sim e 16 não. Está aprovada a subemenda da Comissão de Justiça, ficando prejudicada, a emenda nº 4 (D.C.N. de 5.11.55, pag. 5, 4ª coluna).
Suplemento.

Em 8.11.55, entra em cotação a emenda nº 1 de plenário. Falam, para encaminhá-la, os srs. Flores da Cunha, Croacy de Oliveira, Bruzzi Mendonça, João Machado, Nelson Omegna, João Menezes, Ulysses Guimarães, Machado Sobrinho, Rogê Ferreira, Oliveira Brito, Tenório Cavalcanti e, para questão de ~~ordem~~ ordem, o sr. Croacy de Oliveira. Feita a chamada nominal, responderam e votaram 217 srs. deputados, sendo 175 sim e 42 não. Está aprovada a emenda nº 1. Falam, para questão de ordem, os srs. Dias Lins, Sérgio Magalhães, Oliveira Brito, Bruzzi Mendonça, Chagas Freitas e Rogê Ferreira. O sr. Oliveira Brito, em nome da Comissão de Justiça, solicita a retirada da emenda nº I adotada pela Comissão. Em votação a emenda nº II, da Comissão de Justiça, é aprovada. Em votação as emendas, com precer contíguo, nº 2º B, 9 e 10 da Comissão de Justiça, são rejeitadas. Submetido a votos, é aprovado o projeto, indo a Redação Final.

(D.C.N. de 9.11.55, pag. 8230, 1ª coluna).

Em 14.11.55, é encaminhado à Comissão de Constituição e Justiça requerimento do sr. Dias Lins, solicitando esclarecimento a respeito da Emenda nº 2, em virtude de ter sido aceita a sub-emenda da referida Comissão.

D.C.N. de 15.11.55, pag. 2396-1ª col.

Na mesma data, é lida e vai a imprimir a Redação Final Parcial - (350-B) - D.C.N. de 15.11.55, pag. 8915, 3ª coluna.

Em 16.11.55, é lida e, sem observações, aprovada a Redação Final.
(D.C.N. de 22.11.55, pag. 8449, 3ª coluna).

Em 21.11.55, fala, para uma reclamação, o sr. Aarão Steinbruch.
(D.C.N. de 22.11.55, pag. 8565, 2ª coluna).

ERRATA - No D.C.N. de 22.11.55, pag. 8577, 3ª coluna, é publicada retificação ao artigo 6º da Redação Final.

2373

VAI AO SENADO COM O OFÍCIO Nº

CÂMARA DOS DEPUTADOS



REDAÇÃO FINAL

PROJETO N. 83-D-1955

A IMPRIMIR

F. 14 11 955

Feliz Valois

Redação Final do Projeto n. 83-C, de 1955, que prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. O prazo de vigência da lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1º da lei n. 2.328, de 1 de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1956, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2º. O art. 4º da lei 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 4º. Quando, no curso da locação, o locatário constituir ou adquirir prédio residencial ou para fim comercial ou industrial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente".

Art. 3º. O art. 15 da lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais um item e os seus §§ 2º e 6º passam a vigorar com a redação abaixo:

"Art. 15

"XII - Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo ou casado, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

" § 2º. A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos 90 (noventa) dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.



§ 6º. Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em 60 (sessenta) dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante 1 (um) ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior".

Art. 3º. Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII do art. 15 da lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, se referir a locação de prédio adquirido mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1º. Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até 10 (dez) dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos arts. 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2º. O disposto neste artigo não se aplicará quando o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 4º. Além das exceções enumeradas no art. 18 da lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino, atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III, VIII e XII do art. 15 da mesma lei.

Art. 5º. O item IV do art. 20 da lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20.

"IV - deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII do art. 15, dentro em 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado".



Art. 6º. Ficam livres de tôdas as restrições estabelecidas ou revigoradas pela presente lei as locações de imóveis em que sejam locadoras as pessoas jurídicas instituídas para fins filantrópicos, que se ocupem da educação, da proteção à infância pobre, do amparo à velhice necessitada, do socorro à invalidez ou da assistência hospitalar.

Parágrafo único. Para gozar dos favores dêste artigo, a instituição locadora deve ter ou incluir nos seus estatutos ou atos constitutivos disposições por cuja força:

a) a totalidade da renda ou receita oriunda de quaisquer fontes, inclusive a locação de imóveis, se aplique exclusivamente às suas obras de filantropia ou à conservação e constituição do próprio patrimônio;

b) não tenha qualquer objetivo de lucro em favor de seus associados;

c) não remunere ou preste benefícios aos seus administradores em razão dos cargos que exerçam.

Art. 7º. As instituições que atendam às condições do artigo precedente podem, a partir de 1 de janeiro de 1956, reajustar livremente, com os respectivos locatários, o aluguel dos imóveis locados por tempo indeterminado.

§ 1º. Na falta de acôrdo, a entidade locadora fica com o direito de obter o reajustamento do aluguel por via judicial. A ação terá o rito processual previsto nos arts. 354 e seguintes do Código de Processo Civil, sendo sempre obrigatório o arbitramento. Na fixação do aluguel, deverão ser considerados o valor do imóvel e os níveis de preços da região em que esteja situado.

§ 2º. O novo aluguel vigorará a partir da data da citação inicial e será revisto de 3 (três) em 3 (três) anos, nos moldes do art. 31 do decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934.

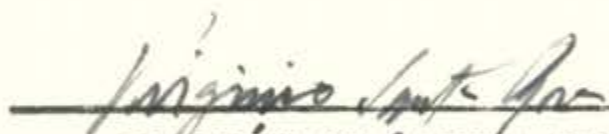
Art. 8º. Os imóveis locados com prazo determinado pelas

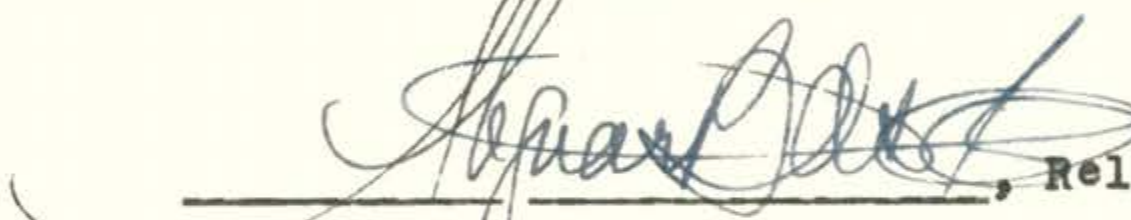


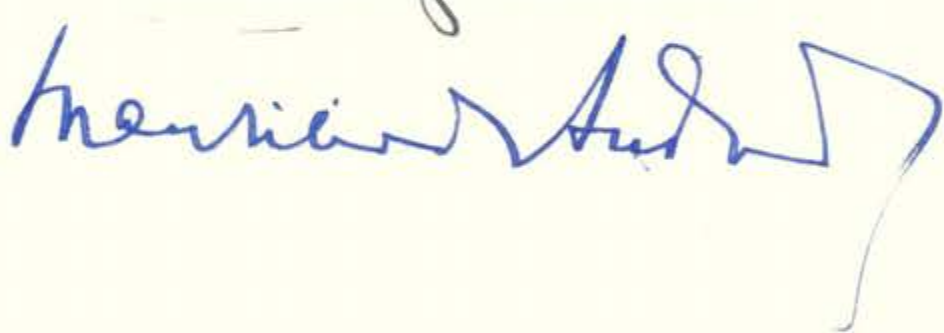
citadas instituições filantrópicas, findo este prazo, ficarão sob o mesmo regime previsto nos artigos anteriores para as locações por tempo indeterminado, salvo se se tratar de locações regidas pelo decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art. 9º. Esta lei entrará em vigor a 1 de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Comissão de Redação, em 14 de novembro de 1955.


VIRGÍNIO SANTA ROSA, Presidente em
exercício


ABGUAR BASTOS, Relator

1572


CAMARA DOS DEPUTADOS



EMENDA AO PROJETO Nº 83 DE 1955

Acrescente-se onde convier :

Artigo Ficam livres de tôdas as restrições estabelecidas ou revigoradas pela presente Lei as locações em que sejam locadoras as pessoas jurídicas instituídas para fins filantrópicos, tais como a educação e proteção da infância pobre, amparo à velhice necessitada, socorro à inválidos e assistência hospitalar.

Parágrafo Para gozar dos favores dêste artigo, a instituição locadora deve ter ou incluir nos seus estatutos ou atos constitutivos disposições por cuja força: a) a totalidade da renda ou receita oriunda de quaisquer fontes, inclusive a locação de imóveis, se aplique exclusivamente às suas obras de filantropia ou à conservação e constituição do próprio patrimônio; b) a instituição locadora não tenha qualquer objetivo de lucro para os seus associados; e) os administradores da instituição locadora dela não percebam quaisquer benefícios ou proventos pelos cargos que exerçam.

Artigo As instituições que atendam às condições do artigo precedente podem, a partir de 1º de janeiro de 1956, reajustar livremente, com os respectivos locatários, o aluguel dos imóveis locados por tempo indeterminado.

Parágrafo Na falta de acôrdo, a instituição locadora fica com direito de obter o reajustamento do aluguel por via judiciária, tendo a ação respectiva o rito processual previsto nos artigos 354 e seguintes do Código de Processo Civil, inclusive arbitramento obrigatório. Na fixação do aluguel, deve ser atendido não só o valor do imóvel como os níveis dos preços na região em que esteja situado.

Parágrafo O novo aluguel vigorará a partir da data da citação inicial e será revisto de 3 em 3 anos, nos moldes do artigo 31 do Decreto nº24.150, de 20 de abril de 1934.

IMPRIMIR
CÂMARA DOS DEPUTADOS

Em 31/10/55

PROJETO
Nº 83-C-1955

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, tendo pareceres sobre emendas da 2ª. discussão: da Comissão de Economia favorável as de 1 e 9; com subemendas as de ns. 2, 2^B e 10 e contrário as de ns. 2^A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 e 13 e da Comissão de Constituição e Justiça com subemenda as emendas ns. 4 e 11, contrário as de ns. 1, 2, 2^A, 2^B, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13 e com emendas da Comissão (emendas ns. I e II).

PROJETO Nº 83-1955 EMENDADO EM 2ª. DISCUSSÃO

CÂMARA DOS DEPUTADOS



2º SUBSTITUTIVO

PROJETO Nº 83/55

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, a vigência da lei nº 1.300 de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e das outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. O prazo de vigência da lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1º da Lei nº 2.328, de 1º de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2º. O art. 15 da lei 1.300, de 18 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais o seguinte item:

XII - Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, casado ou viúvo, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

Art. 3º. Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII, do art. 15 da Lei nº 1.300, de 18 de dezembro de 1950, se referir à locação de prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1º. Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até dez dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos artigos 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2º. O disposto neste artigo não se aplicará nos casos em que o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 4º. Além das exceções enumeradas no art. 18 da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino, atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III e VIII do art. 15 da mesma Lei.



C 561-2

Art. 5º. Os parágrafos 2º e 6º do art. 15 e o item IV do art. 20 da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15.

§ 2º. A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6º. Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará na sentença, multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nêle não permanecer durante um ano, ou na hipótese do item XII o ascendente ou o descendente nêle não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior.

Art. 20.

IV - deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII, do art. 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6º. O art. 4º da lei 1.300, de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Art. 4º. Quando, no curso da locação, o locatário construir ou adquirir prédio residencial ou para fins comerciais ou industriais e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por êle ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 7º. Esta lei entrará em vigor a 1º de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 21 de junho de 1955.

MILTON CHAMPÓS - Presidente

Oliveira Brito - relator.

Oliveira Brito

561-5
C 1055

injustiça quando incidindo sobre a locação de imóveis feita pelas instituições filantrópicas cuja renda se destine exclusivamente à proteção e educação de órfãos e menores abandonados ou abrigo e socorro à velhice desamparada ou à assistência hospitalar aos doentes pobres, todos formando legiões numerosas em face do limitado número de inquilinos, nem sempre necessitados, que se estão beneficiando com alugueis baratos e, à sombra da Lei, usufruindo recursos destinados a minorar a desgraça dos órfãos, dos velhos e dos doentes desvalidos.

Proibir que as instituições filantrópicas percebam o justo rendimento de seu patrimônio imobiliário é impedir-lhes a prática dos benefícios a que generosamente se propõem, resultando disso um paradoxo e uma incoerência: legislar com propósito de amparar os menos favorecidos da sorte e, sob a invocação de sentimentos humanitários, prejudicar, dentre os próprios necessitados, aqueles que mais cuidado e proteção merecem do Estado.

Cumpra não esquecer que as instituições filantrópicas executam, à custa dos seus recursos particulares, serviços sociais de assistência e amparo que são deveres primordiais do Estado executar à seu dispêndio.

Com a aprovação da emenda proposta, não mais poderia agravar-se a clamorosa anomalia.



Nº 2

E 1053

Ao projeto nº 83/50

Art. 1º - O artigo 3º da atual Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Os alugueres provenientes das locações feitas até 31 de dezembro de 1953, serão ajustados, pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

TABELA A - Para as locações residenciais

Alugueres iniciados em 1/1/51 até 31/12/53 - Até 20% do aluguel atual

Alugueres iniciados em 1/1/48 até 31/12/50 - Até 50% do aluguel atual

Alugueres iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 - Até 80% do aluguel atual

TABELA B - Para as demais locações

Alugueres iniciados em 1/1/51 até 31/12/53 - Até 40% do aluguel atual

Alugueres iniciados em 1/1/48 até 31/12/50 - Até 100% do aluguel atual

Alugueres iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 - Até 160% do aluguel atual

§ 1º - No caso do locatário ocupar mais de uma residência será enquadrado na Tabela B.

§ 2º - Serão deduzidos das tabelas acima, em favor do locatário, os aumentos já feitos nos períodos a partir de 1º de janeiro de 1945.

§ 3º - A majoração dos alugueres, de que trata a presente lei, será feita na proporção de 10% mensais até atingir o seu limite.

§ 4º - Não se beneficiam desta lei os inquilinos que, possuidores de um ou mais imóveis, da mesma categoria daquele de que sejam locatários, os tenham alugados a terceiros, prevalecendo nesta hipótese o previsto no parágrafo 5º deste artigo.

§ 5º - É livre, porém, a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.



561-4 14

~~1059~~

Artigo Os imóveis locados com prazo determinado pelas citadas instituições filantrópicas, findo este, ficarão sob o mesmo regime previsto nos artigos anteriores para as locações por tempo indeterminado, salvo se se tratar de locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934.

S. Sessões de setembro de 1955

*Fou da Cunha
Nelson Omega
José Alkmim*

*Flora Oatunha
Nelson Omega
José Alkmim*

JUSTIFICAÇÃO

Visa a presente emenda reparar uma flagrante injustiça resultante da aplicação da Lei nº 1.300, de 28 de abril de 1950, e suas sucessivas prorrogações e modificações, cuja matéria consubstancia o projeto nº 83 de 1955, motivado pela situação anormal resultante da crise de habitações. As restrições impostas como medida de emergência por tais medidas legislativas, decorrem do propósito de atender à repressão dos abusos a que poderia dar lugar a escassez de habitações. Esta, precisamente, foi a razão que justificou a intervenção do Estado para limitar, como tem feito, o exercício do direito de propriedade, considerado fundamental pela Constituição vigente. Conveém, entretanto, atender que se por um lado justificavam-se aquelas restrições na defesa do interesse da população, em sua grande maioria formada de locatários, por outro lado têm elas resultado em maior



JUSTIFICACAO

A emenda ora apresentada tem por fim atenuar, em parte, as tremendas injustiças oriundas da atual Lei do Inquilinato.

Parece-me conveniente focalizar os seguintes pontos:

- é notório, e ninguém desconhece, a grande quantidade de casos de pessoas de pequenos recursos que tem os seus prédios alugados a outros de vida muito mais folgada, a preços miseráveis se locupletando esses do sacrifício daqueles.
- com a crescente desvalorização da moeda acentuam-se os casos em que o aluguel é de tal modo baixo que o proprietário prefere vender o imóvel a terceiros para uso próprio, prejudicando, assim, o inquilino que vê-se a qualquer momento sujeito a despejo para entregar ao novo adquirente para uso próprio.
- constantemente verifica-se que apartamentos e prédios iguais estão alugados por preços tão díspares, chegando, algumas vezes, a alcançar a diferença na proporção de 1 para 10, não escapando a regra os imóveis das Santas Casas nos diversos Estados da Federação.
- existem inúmeros casos de salas alugadas a inquilinos que exercem profissões liberais e para fins comerciais e industriais, cujos alugueiros mal cobrem as despesas de conservação do prédio e a outros encargos do locador.
- com a crescente desvalorização da moeda já hoje é diminuto o número daqueles que constroem casas com o intuito de alugar. Daí as luvas e outros artifícios clandestinos para burlar a lei. Se medidas não forem tomadas, tendentes a atenuar a situação, e de se prever a agravação, em futuro próximo, do problema de habitação.
- parece-me de justiça também, fazer uma diferença entre prédios residenciais e aos destinados a profissões liberais, comerciais e industriais. Esta categoria, que tem os seus negócios baseados no valor atual da moeda, não é justo que goze das mesmas prerrogativas do inquilino de classe média, que aluga casas ou apartamentos para residência própria.
- cumpra ao legislador ser providente mas, ao mesmo tempo, cauteloso e, daí, a emenda apresentada ser a mais suave possível, longe de acompanhar os índices de desvalorização da moeda, mesmo aqueles já aceitos pelo Congresso no caso da revalidação dos ativos.

EMENDA Nº 2A

Acrescente-se ao Artigo 18:

"Será, porém, admitida a propositura de ação se o autor for proprietário e pedir o prédio locado para uso próprio".

EMENDA Nº 2B

Acrescente-se ao Artigo

"O proprietário e ocupante de prédio comercial efetivamente desapropriado, cuja posse tenha sido requerida judicialmente pelo Poder desapropriante, poderá pedir imóvel seu alugado a terceiro embora sob contrato desde que o destine, exclusivamente, para reinstalação do seu negócio, indenizado o locatário de importância equivalente ao valor dos alugueres pelo tempo restante da locação."

Palácio Tiradentes, 17 de Outubro de 1955

Assinaturas: Carlos Pinto, José Candido, Hermes, Paulo, D. A. R. R. V.

Assinaturas: José Candido, Hermes, Paulo, D. A. R. R. V.

Assinaturas: José Candido, Hermes, Paulo, D. A. R. R. V.

Assinaturas: José Candido, Hermes, Paulo, D. A. R. R. V.

Assinaturas: José Candido, Hermes, Paulo, D. A. R. R. V.

Assinaturas: José Candido, Hermes, Paulo, D. A. R. R. V.

Assinaturas: José Candido, Hermes, Paulo, D. A. R. R. V.

Assinaturas: José Candido, Hermes, Paulo, D. A. R. R. V.



0561-8

18

Nº 3

E 1058

PROJETO Nº 83/B - DE 1955
Emenda nº

Altera o disposto no artº 3º da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, no que tange aos alugueres de imóveis pertencentes às instituições de caridade *e órgãos de classe.*

(Do Sr. José Alves)

Onde couber:

Art. 1º - Ficam liberados das restrições contidas no art. 3º da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, os prédios de alugueres pertencentes às instituições de caridade *e órgãos de classe.*

Parágrafo 1º - As casas de caridade que desejarem gozar dos benefícios desta lei, deverão requerer, às Prefeituras locais, o arbitramento do novo aluguel, no prazo de noventa (90) dias.

Parágrafo 2º - O critério do arbitramento a que se refere o artº desta Lei, obedecerá estritamente ao disposto no parágrafo único do artº 4º da Lei nº 1.300.

JUSTIFICAÇÃO

São justas, a nosso ver, as restrições de aumento de alugueres previstas na Lei nº 1.300, de 28/10/50, que tem por ^{visão} evitar as explorações desordenadas dos proprietários locadores que não gizam a sua vida com escrúpulo.

Todavia, merece alterada a Lei no que respeita aos alugueres dos imóveis pertencentes às casas de caridade que lutam com as mais severas dificuldades financeiras a fim de poder cumprir a sua grande finalidade humanitária - proteção aos pobres e desamparados.

Quase todas as instituições dêsse gênero possuem prédios alugados à base de locação antiga, com uma renda cada dia mais diminuída, não só por força das restrições legais, como pelo crescimento incomum do padrão de vida.

Conhecemos instituições de caridade, como a Santa Casa de Misericórdia de Campos, que se vêm forçadas a vender os seus imóveis, adquiridos exatamente, com a alta finalidade ^{social}



C 561-9

9

~~21057~~

cial de nutrir os seus parques cofres que se destinam, exclu -
sivamente à caridade pública.

Tendo em vista o benefício que essas instituições
prestam à gente pobre e humilde do Brasil, é de inteira Jus -
tiça a aprovação do presente projeto, pelo plenário desta no -
bre Casa.

Sala das Sessões, em 17 de outubro de 1955.

José Alves

JOSÉ ALVES

Vagoberto Sall

Heitor

Heitor

Carlos Pinto

Carlos Pinto

Carlos Pinto

Carlos Pinto

Carlos Pinto

Carlos Pinto

Carlos Pinto

Carlos Pinto

Carlos Pinto

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira

João de Oliveira



Nº 4

10
C1060

561-10

O projeto n. 83-B de 1955 passa a ter a seguinte redação:

Art. 1º- Fica prorrogado até 31 de dezembro de 1956 o prazo de vigência da Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950.

Art. 2º- Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 18 de outubro de 1955.

Bruzzi Mendonça
Justificação

Estamos a 70 dias da data em que se esgotará o prazo de vigência da Lei 1.300, de 28 de dezembro de 1950 e tudo indica que nesse prazo não haverá possibilidade de ser aprovado nas duas Casas do Parlamento o Projeto 83-B de 1955, com as emendas já apresentadas e outras que serão certamente apresentadas.

Sem pretendermos discutir ou criticar o projeto, as emendas e os substitutivos em andamento nesta Casa, o fato é que nenhum deles pode ser considerado obra perfeita.

Admitindo que a Lei n. 1.300 pode ser melhorada e revista entendemos, todavia, que constituirá verdadeira calamidade social a derrogação dessa lei antes de ser aprovada outra que com o mesmo espírito coíba o abuso da majoração de aluguéis e restrinja os casos de despejo.

Essas considerações nos levam a apresentar o presente substitutivo que visa assegurar à família brasileira a tranquilidade que, certamente, não faltará nesta hora em que o custo da vida sobe verticalmente.

Com vagar, serenamente, o Parlamento discutirá uma nova Lei do Inquilinato aperfeiçoando a existente sanando as injustiças que a legislação atual, porventura, contenha.

Esse o sentido do substitutivo.

Sala das Sessões, 18 de outubro de 1955.

Bruzzi Mendonça
BRUZZI MENDONÇA

João Falcão

Santo Maior
Carlos Steinbuch

Bruzzi Mendonça
João Falcão
Santo Maior
Carlos Steinbuch



Nº 5

21061

561-11

Acrescente-se aonde convier :

Art. . E' facultado às partes, nas locações sem contrato escrito, reajustarem livremente o aluguel por um prazo nunca inferior a três anos, sendo o respectivo acôrdo homologado por autoridade judiciária.

J U S T I F I C A Ç Ã O

A emenda tem dois objetivos principais: o primeiro, permitir a livre contenção entre as partes; o segundo, resguardar os interesses do fisco.

De acôrdo com a atual lei do inquilinato estão proibidos os aumentos de alugueis, ainda que as partes amigavelmente convençionem majorá-los, isto porque a lei entende que pode haver uma coação por parte do proprietário neste sentido, desparecendo, assim o princípio tradicional da livre convenção. A sugestão ora apresentada, permite êsse aumento mas, a fim de impedir abusos ou uma suposta coação, determina que a autoridade judiciária homologue o acôrdo firmado. Ficam pois os acordantes completamente resguardados nos seus intêresses podendo, caso haja coação, exporem suas alegações e se defenderem perante o juízo competente. O prazo de três anos visa concorrer para a economia processual a fim de que em períodos relativamente curtos não sejam firmados novos acordos no mesmo sentido.

O segundo objetivo diz respeito com o fisco. Como a lei atual proíbe aumentos de alugueis, as partes convençionam aumentá-los entre si, sigilosamente, e a diferença é paga por fora, isto é, não é declarada no respectivo recibo. Como é sabido, as Prefeituras tomam como base para taxaço dos imóveis o



8561-12

112

~~C 1062~~

valor locativo do mesmo mas, com as medidas usadas pelas partes, o valor locativo permanece invariável enquanto que, às vezes, o valor pago além do declarado no recibo é igual ao do contrato.

Por tais razões, além de outras que poderiam ser citadas, a emenda deve merecer o apoio do Congresso porque vem acabar com uma situação esdruxula existente no momento e criada com a Lei do Inquilinato.

Sala das Sessões, em 20 de outubro de 1955

NESTOR PEREIRA

LUIZ COMPAGNONI



46 561-13

13

No 6

~~C 1063~~

1004

EMENDA ao Projeto nº 83B/55 onde convier:

Art. Quando o imóvel locado pertencer a estabelecimento de caridade, viúva ou órfão será permitido reajustamento do aluguel, mediante arbitramento.

§ 1º - O reajustamento somente será permitido ao proprietário de imóveis que rendam aluguel inferior a Cr\$ 20.000,00.

§ 2º - O arbitramento será feito mediante requerimento ao Juiz de Direito da comarca da situação do imóvel, e na forma estabelecida no C. de P.C. para as avaliações de imóveis.

Sala das Sessões, em 21 de outubro de 1955.

JUSTIFICAÇÃO

Justifica-se a medida constante da emenda, porque são inúmeros os casos em que viúvas, órfãos e estabelecimentos de caridade, que vivem de rendas de imóveis, com o encarecimento da vida, passam as maiores dificuldade - porque os aluguéis de suas propriedades foram congelados em limites ridículos.

Ao mesmo passo os inquilinos que se locupletam com esse congelamento são comumente pessoas de largos recursos com vidas muitas vezes suntuosas.

Sala das Sessões, em 21 de outubro de 1955.

Sala das Sessões, em 21 de outubro de 1955.

[Handwritten signatures and names in blue ink, many with checkmarks:]

Santo Mariano ✓
Ronaldo Mendes ✓
Vigário Ant. J. ✓
Hui ✓
Leonardo Barbosa ✓
Paulo Patrício Soares ✓
Bento Gonçalves ✓
Feliciana Ferreira ✓
Gilemar do ✓
Amoroso ✓
Lima ✓
Arocyde Almeida ✓
Raul Pilla ✓
Vacacion ✓

[A large red stamp, possibly "100", is visible on the right side of the page.]

Campos Nival ✓

Thompson ✓

Amargosa ✓

Octavio de Aguiar ✓

Engenheiro R. ✓

~~21064~~

Benjamin Moura

Caetano de Almeida

Guilherme de Aguiar

Francisco de Aguiar

Marcelo de Aguiar

Benjamin de Aguiar

Raimundo de Aguiar ✓

João de Aguiar ✓



561-14
14
Câmara dos Deputados

21065

Emenda ao projeto de lei 83 B/55

Nº 7

Adescente-se onde couber:

Artigo: " Ficam automaticamente prorrogados por três anos os contratos de locação de imóveis que estejam servindo ou sejam destinados ao comércio hoteleiro, ainda que os proprietários desses prédios sejam a União, os Estados, os Municípios, autarquias ou quaisquer pessoas de direito público, que possam majorar o preço do aluguel atual até trinta por cento.

Sala das sessões, 20 de outubro de 1955.

Procurador de Chancelaria
Luiz Carlos de Almeida

Assessor de Chancelaria
Raimundo de Almeida

Assessor de Chancelaria
D. Inez Costa

Assessor de Chancelaria
Guilherme de Paula

Assessor de Chancelaria
Sérgio de Paula

Assessor de Chancelaria
Mário de Paula

Assessor de Chancelaria
Fidel de Paula

Assessor de Chancelaria
Fidel de Paula

Assessor de Chancelaria
Fidel de Paula

Assessor de Chancelaria
Fidel de Paula

Assessor de Chancelaria
Fidel de Paula



Nº 8

~~C 1066~~

~~LEI Nº 1.300~~ PROJETO Nº 83-B- de 1955.

EMENDA Nº

6561-15

O "Parágrafo único do art. 3º da lei nº 1.300 passa a ser o "§ 1º" e acrescente-se:

"§ 2º - Os locadores que auferirem de seus imóveis renda bruta mensal inferior a Cr\$. 4.000,00 (quatro mil cruzeiros), poderão acordar com os seus atuais inquilinos novos alugueis; na falta de acordo, poderão promover o arbitramento, pela autoridade municipal, passando os novos alugueis a vigorar noventa dias depois de judicialmente notificado aos inquilinos".

~~EMENDA Nº~~

Ao "art. 15" acrescente-se:

"XII - Se o locatário deixar de pagar o aluguel arbitrado, na conformidade do § 2º do art. 3º".

Sala das Sessões, em / / 1955.

Marco Parente *Marco Parente*

Luiz Compagnoni
Luiz Compagnoni

JUSTIFICAÇÃO

Dizendo-se "atual inquilino", restringe-se a faculdade outorgada pela lei sómente às locações existentes, às locações atuais, àquelas locações que a lei encontrou em vigor e cujos alugueres de 1942 até agora só poderam ser aumentados uma vez, em 15%.

Esse reajustamento tanto pode ser promovido logo após à publicação da lei, como depois, em qualquer tempo, desde, porém, que o inquilino seja o mesmo que a lei encontrou no imóvel ao ser promulgada.

É, pois, um dispositivo justo sob todos os aspectos. Faculta o livro acôrdo entre locador e locatário, tornando legais muitas das situações existentes, em que há pagamento voluntário de aluguer maior que o permitido; concorre para o aumento da renda dos impostos prediais, de vez que o aluguer será cobrado e pago à luz do sol, sem artimanhas ou procedimentos escusos, condenados pela lei. Na falta de acôrdo, pela resistência injusta do locatário que, em muitos casos, se vem locupletando com o "bloqueio" dos alugueres, recorrerá o locador ao arbitramento que a lei já prevê e admite noutras situações (art. 4º, artº 6º, § 2º). Se, após o arbitramento e o decurso dos 90 dias da notificação, persistir o locatário em não pagar o novo aluguer, será caso de rescisão da locação e despejo.

Para isso, haverá que acrescentar ao artigo 15 da lei nº 1.300 mais esse caso de despejo, o já referido, no item XII, na emenda ao art. 15.

Sala das Sessões, em 1 / 1955

Marco Parente.

Marco Parente

Nº 9 ~~C 1068~~ 17

Acreascente-se ao Artº 18 da Lei nº 1300, de 28 de dezembro de 1950:

46561-17

Parágrafo único. Será, porém, admitida a propositura de ações se o autor for proprietário de um único imóvel e se pedir para seu uso próprio e desde que os estabelecimentos citados neste artigo se não destinarem, exclusivamente, a fins filantrópicas, sem qualquer objetivo de renda ou lucro. O Juiz ao decretar o despejo fixará prazo para desocupação do prédio, prazo que não poderá ser inferior a 6 meses, nem superior a um ano.

Arnaldo Berdeiro

JUSTIFICATIVA

A Lei de Inquilinato, em vigor, na sua finalidade de bem estar social, se procura amparar os interesses dos inquilinos, não foge ao dever de, também, resguardar o direito de o proprietário dispor de imóvel seu, para uso próprio ou para demolição e edificação ou reforma, mesmo possuindo ele mais de uma propriedade (artº 15, itens II a V e VIII).

A emenda visa corrigir a clamorosa injustiça que, em face do artigo 18 dessa Lei, vem sofrendo o proprietário de um só imóvel, o qual se vê esbulhado, em proveito de interesses comerciais de terceiros, do direito que lhe assegura a Constituição Federal de dispor de sua única propriedade para residência sua e de sua família.

E como a sua finalidade é o equilíbrio e o bem estar social ela, igualmente, protege os estabelecimentos "que se destinarem, exclusivamente, a fins filantrópicas, sem qualquer objetivo de renda ou lucro".

Se "direitos e deveres" estabelece a Constituição, para que a Lei exija o cumprimento destes, mister se torna respeite e faça respeitar o direito de cada um.



EMENDA AO PROJETO Nº 83-B/55

Onde convier:

Art. Na locação ou sublocação parcial que tenha por objeto cômodo ou dependência no interior da habitação familiar do próprio locador ou sublocador, salvo estipulação contratual escrita, a ação de despejo, nos casos em que é legalmente autorizada, poderá ser proposta mediante prévia notificação feita por intermédio de oficial do registro público consignando o prazo mínimo de quinze (15) dias para que o locatário ou sublocatário desocupe a parte locada ou sublocada e se retire do imóvel.

Parágrafo único. Nas hipóteses da disposição anterior o recurso interposto da sentença que decretar o despejo não terá efeito suspensivo.

Justificação

Elevada é, hoje, no país, máxime em cidades de altos índices de densidade demográfica, como o Distrito Federal e São Paulo, a percentagem de cidadão, chefes de família, que, premidos por contingências e dificuldades econômicas e financeiras, se vêem na necessidade de alugar ou sub-alugar, a terceiros, quartos, salas ou outros cômodos e dependências internas da própria casa ou apartamento que, com suas famílias, habitam no caráter de proprietários ou de meros inquilinos, arrostando, assim, o natural constrangimento de ter que admitir pessoas estranhas, desconhecidas, no recesso do convívio familiar, vale dizer, no ambiente, tradicionalmente havido como sagrado e respeitável, do lar doméstico.

São, via de regra, pequenas locações ou sublocações verbais de quartos, feitas por prazo indeterminado e mediante aluguéis de pouca monta, de que se valem, na maioria dos casos, pessoas da chamada classe média ou remediada para equilibrar o orçamento doméstico em face das crescentes dificuldades oriundas do incontrolável encarecimento do custo da vida.

Esse fato, porém, como o demonstra a experiência cotidiana aqui e alhures, ocasiona e envolve, no plano econômico e social, uma série de problemas, situações e consequências com repercussões, não raro, de indisfarçável gravidade, e de tal modo que não pode deixar de merecer especial e prudente conside

6564-19
19
01070

ração por parte do Legislador consciente de suas responsabilidades e atento às realidades da vida atual.

Haja vista, por exemplo, para os casos - registra dos, em sequência infindável, pela crônica policial e pela imprensa - de indivíduos que, uma vez admitidos e instalados, a título de inquilinos ou sub-inquilinos, nos lares de pessoas de condição modesta, mas de hábitos ordeiros, higiênicos e honestos, assumem, cedo ou tarde, atitudes inconvenientes, quando não até afrontosas à autoridade e dignidade do dono da casa adotam práticas e procedimentos incompatíveis com a moral, a e ducação e os bons costumes, apresentam-se em trajes menores, u sam de linguagem indecorosa, faltam com o respeito a senhoras, moças ou empregadas da família do senhorio, perturbam, impru - dente ou propositadamente, em horas do dia ou da noite, a or - dem, o silêncio, a paz e o sossego do ambiente doméstico, pro - vocando naturais e inevitáveis reações que, reiteradas e acir - radas por obstinação e capricho, tornam absolutamente insupor - tável a continuidade da convivência familiar e degeneram quase sempre em atritos, violências, crimes e desgraças que só a pron - ta e oportuna intervenção da autoridade policial poderia evitar.

Mas, precisamente o que anima e estimula, em ge - ral, nesses indivíduos a adoção de tais práticas e atitudes é a certeza das garantias com que os ampara e socorre a vigente legis - lação especial, com seu dispendioso formalismo jurídico-proces - sual e seus prazos de notificação prévia, dificultando e retar - dando ao senhorio aflito por uma solução, mas muitas vezes inci - ente e de poucos recursos, o emprêgo dos meios legais conducen - tes à efetivação do despêjo.

Casos tem havido, aliás, em que a situação se com - plica e agrava até o ponto de ocasionar a mudança do inquilino sublocador, com sua família, para evitar mal maior.

Ora, não é possível que, sob um regime em que a prevenção contra a criminalidade e a política de proteção à fa - mília constituem bases da organização social e econômica da Na - ção e constantes preocupações do Legislador, situações delica - das e especialíssimas como essas das locações e sublocações em domicílios familiares preexistentes hajam de continuar submeti - das às mesmas regras, prazos, ônus e formalidades preceituados em lei para as locações integrais de imóveis vazios e destina - dos à residência ou uso exclusivo dos locadores.



C1071

No caso destas últimas, bem é de ver, as questões delas oriundas se limitam, normal e comumente, ao debate jurídico, no plano forense, onde as partes discutem e demandam distanciadas, através de seus advogados, sem outros contactos e sem outras consequências de ordem pessoal, moral ou econômica além das que decorrem do pronunciamento final da autoridade judiciária. Aí, o locatário ou sub-locatário, até ser compelido ao despejo, está em sua casa, é o titular exclusivo da autoridade doméstica e as possibilidades de choque ou atrito pessoal com o proprietário ou locador são remotas e raras.

Outro tanto não sucede no que diz respeito às locações e sublocações de quartos em residências familiares, onde é inevitável a ação de presença e de autoridade moral, obviamente indeclinável, do chefe da família, cuja condição de dono da casa não pode ser desconhecida. Nem se pode, logicamente, pretender, por exemplo, que um pai de família cuja esposa ou cuja filha está sendo alvo constante do assédio imoral de um inquilino de quarto, se resigne a ter, como condição para afastá-lo do seu próprio lar, de notificá-lo, judicialmente, com o prazo de 90 dias, suportando-lhe a presença e as inconveniências durante tão longo período, dilatado ainda com o tempo gasto no decurso da ação de despejo e com a interposição de recursos com efeito suspensivo.

Sala das Sessões, em 21 de outubro de 1955.

Raymundo Brito

Raymundo Brito

Conferência de Almeida
Matias Marinho
Lauro Regis
Herbert de Castro
Osvaldo Heimbach
Jefferson de Aguiar
Herbeneres Príncipe
Manoel de Sá
César Bezerra

Lauro Portogal
Wilson Sade
Bento Gonçalves
Raphael Lins
Daniel Lacerda
Feliciano Lima
Chagas Brito
Diógenes de Aguiar
Alcides de Aguiar

Emenda N.º

ao projeto 83 B.

~~C1072~~

6561-21

Art - A vigência desta lei é apenas de um ano.

S. Sessão, 25 Outubro 1955

~~Tratado~~ ~~Art. 1º~~ ~~Art. 2º~~ ~~Art. 3º~~ ~~Art. 4º~~ ~~Art. 5º~~ ~~Art. 6º~~ ~~Art. 7º~~ ~~Art. 8º~~ ~~Art. 9º~~ ~~Art. 10º~~ ~~Art. 11º~~ ~~Art. 12º~~ ~~Art. 13º~~ ~~Art. 14º~~ ~~Art. 15º~~ ~~Art. 16º~~ ~~Art. 17º~~ ~~Art. 18º~~ ~~Art. 19º~~ ~~Art. 20º~~ ~~Art. 21º~~ ~~Art. 22º~~ ~~Art. 23º~~ ~~Art. 24º~~ ~~Art. 25º~~ ~~Art. 26º~~ ~~Art. 27º~~ ~~Art. 28º~~ ~~Art. 29º~~ ~~Art. 30º~~ ~~Art. 31º~~ ~~Art. 32º~~ ~~Art. 33º~~ ~~Art. 34º~~ ~~Art. 35º~~ ~~Art. 36º~~ ~~Art. 37º~~ ~~Art. 38º~~ ~~Art. 39º~~ ~~Art. 40º~~ ~~Art. 41º~~ ~~Art. 42º~~ ~~Art. 43º~~ ~~Art. 44º~~ ~~Art. 45º~~ ~~Art. 46º~~ ~~Art. 47º~~ ~~Art. 48º~~ ~~Art. 49º~~ ~~Art. 50º~~ ~~Art. 51º~~ ~~Art. 52º~~ ~~Art. 53º~~ ~~Art. 54º~~ ~~Art. 55º~~ ~~Art. 56º~~ ~~Art. 57º~~ ~~Art. 58º~~ ~~Art. 59º~~ ~~Art. 60º~~ ~~Art. 61º~~ ~~Art. 62º~~ ~~Art. 63º~~ ~~Art. 64º~~ ~~Art. 65º~~ ~~Art. 66º~~ ~~Art. 67º~~ ~~Art. 68º~~ ~~Art. 69º~~ ~~Art. 70º~~ ~~Art. 71º~~ ~~Art. 72º~~ ~~Art. 73º~~ ~~Art. 74º~~ ~~Art. 75º~~ ~~Art. 76º~~ ~~Art. 77º~~ ~~Art. 78º~~ ~~Art. 79º~~ ~~Art. 80º~~ ~~Art. 81º~~ ~~Art. 82º~~ ~~Art. 83º~~ ~~Art. 84º~~ ~~Art. 85º~~ ~~Art. 86º~~ ~~Art. 87º~~ ~~Art. 88º~~ ~~Art. 89º~~ ~~Art. 90º~~ ~~Art. 91º~~ ~~Art. 92º~~ ~~Art. 93º~~ ~~Art. 94º~~ ~~Art. 95º~~ ~~Art. 96º~~ ~~Art. 97º~~ ~~Art. 98º~~ ~~Art. 99º~~ ~~Art. 100º~~

Art. 1º

Art. 2º

Art. 3º

Art. 4º

Art. 5º

Art. 6º

Art. 7º

Art. 8º

Art. 9º

Art. 10º

Art. 11º

Art. 12º

Art. 13º

Art. 14º

Art. 15º

Art. 16º



Emenda
PROJETO N. 854 B

Acrescenta-se o seguinte -

Art. Nas locações para fins comerciais ou industriais é permitida a majoração dos alugueres, quinzenalmente, a requerimento do locador e por arbitramento das autoridades municipais.

Justificativa

O decreto-lei n. 24.150, de abril de 1935, permite a renovação compulsoria dos contratos de locação para fins comerciais ou industriais, des que convenciona- dos por escrito e por prazo superior a 5 anos.

A ação renovatoria de locação - também prevista no Código do Processo civil - outorga ao locador o direito ao arbitramento dos alugueres.

Porem, nas locações por prazo indeterminado, em- bora o locatário permaneça no predio por periodos sucessivos, superiores aquele previsto na denominada lei de luvas, o lo- cador fica inibido de aumentar o aluguer, em evidente po- sição de inferioridade.

A emenda visa por termo a essa injustiça.

Sala das sessões, 25 de outubro de 1955

Carlos Ristovski

Emilia Kados
Tarciso Lumbel

Augusto Piblio

Smali Mary

Lauro Regis
Napoleão Fontenelle

Américo Gomes
Benedito Vary

Miguel da Silva

Cardoso de Figueiredo

Henrique Pereira Frazz
Adalberto Barreira

Bevilacqua
Eugênio de Faria
Ferreira
Tristão de Faria



Nº 13

23

Câmara dos Deputados
Emenda ao projeto nº 83/55

Emenda anexo:

~~C 1074~~

As disposições desta lei não se apli-
cam aos aluguéis de imóveis pertencentes
aos estabelecimentos assistenciais tipo Santa
Casa de Misericórdia. C 561-23

Sala da Mesa, 25.10.1955

Maisânias

Raphael Moreira

Wanderley Jr.

Adriano

Ramapunga

Intimidade

Adriano

Sanatário

Paulo Gonçalves Jr.

Feliciano Pereira

Leandro

Marcelo

João de Deus

João de Deus

Lider →



6561-24

24

PARECER DA COMISSÃO DE ECONOMIA SOBRE EMENDAS DE 2a. DISCUSSÃO
AO PROJETO Nº 83-B-1955

PARECER DO RELATOR

J. F. Almeida
186

Em regime de urgência, volta a esta Comissão o Projeto número 83-B-1955, que prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações a Lei 1.300 de 28 de dezembro de 1950 (Lei de Inquilinato), para receber parecer sobre as emendas apresentadas.

Matéria ingrata e das mais complexas e controvertida, volta a esta Comissão com 13 emendas, que terão de ser apreciadas no curto prazo estabelecido pelo Regimento, que é de apenas 24 horas.

São horas corridas, que impedem um estudo mais acurado da questão.

No entanto, em cumprimento ao Regimento, vamos emitir nesse parecer, não se tornando necessário a apresentação de histórico do Projeto, uma vez que já foi convenientemente apresentado e é de conhecimento de todos.

EMENDA 1

Esta emenda foi apresentada pelo nobre deputado Flores da Cunha e se encontra subscrita pelos srs. deputados Nelson Omega e José Maria Alkimim, torna livre as locações desde que o locador seja instituição filantrópica, de educação e proteção à infância pobre, de amparo à velhice necessitada, socorre a inválidos e assistência hospitalar.

Na verdade, precedem as alegações do autor da emenda, amplamente justificadas no presente Projeto, visto que essas instituições têm a sua base financeira nessas locações e suas finalidades altruísticas suprem deficiências do Estado.

A emenda em apreço não é arbitrária porque prevê, em caso de desacôrde entre a instituição locadora e o locatário, a faculdade de, por via judicial, obter-se arbitrariamente a fixação de aluguel.

Somos, pois, favoráveis à emenda n. 1.

EMENDA 2

A emenda número 2 foi apresentada pelo nobre deputado Dias Lins e subserita por 25 srs. deputados, é a mesma, com pequenas modificações, já aprovada anteriormente por esta Comissão de Economia e que não obteve no Plenário, por interpretação regimental, e devido a celhimento.

Refere-se à modificação de artigo 3º da Lei 1.300 de 28 de dezembro de 1950, estabelecendo uma tabela gradativa para a cobrança de novos alugueis.

A tabela em questão determina para as locações residenciais um aumento que vai de 20% até 80%, compensando-se os aumentos anteriormente feitos pelos proprietários. Para as demais locações, o aumento seria na base do dôbre das locações para fins residenciais.

Ante a justificação apresentada e pelas razões nela expandidas, damos o nosso apoio à referida tabela, bem como o que estabelece a aludida emenda, quando diz que o proprietário, somente para uso próprio, poderá requerer ação de despejo nos casos atualmente impeditivos pelo artigo 18 da Lei 1.300. Somos, ainda, favoráveis ao que estabelece a emenda quando fala que o proprietário de imóvel desapropriado poderá pedir outro de sua propriedade, mesmo com contrato em vigor, para aí reinstalar-se comercialmente.

EMENDA 3

É a presente emenda apresentada pelo nobre deputado José Alves e vem subscrita por 25 srs. deputados, falando sobre a liberação das restrições contidas no artigo 3º da Lei 1.300 de 28 de dezembro de 1950, de que os prédios pertencentes às instituições de caridade e ordens de classe ficam impedidos de aumentar os alugueis podendo, pela emenda, através arbitramento, requerer a competente majoração.

A aludida emenda se acha prejudicada pelo apoio dado a emenda número 1.

EMENDA 4

Esta emenda é de autoria do nobre deputado Bruzzi de Mendonça, não determinando outra coisa se não a prerrogativa pura e simples da atual Lei 1.300 de 28 de dezembro de 1950. Abandona, inteiramente, qualquer modificação que se venha a fazer na mesma.



6561-26 26

O nobre deputado autor da emenda, em discurso proferido no dia 25 do corrente mês, nesta Casa, manifestando-se sobre o substitutivo apresentado e aprovado pela Comissão de "economia", teve oportunidade de declarar: "O substitutivo da Comissão de Economia, já aprovado em primeira discussão, também corrigirá alguns defeitos e senões do Projeto originário, pois estatue medidas louvabilíssimas..." (Diário do Congresso de 26/10/55, páginas 22/23).

Baseado na necessidade de que há necessidade de se ir aperfeiçoando a Lei de Inquilinato, é que somos contrário à prerrogativa pura e simples da atual, estando, no entanto, de acordo de que desta Casa, mais tarde, saia a verdadeira e ansiosamente esperada Lei de Inquilinato.

Somos contrário a esta emenda.

EMENDA 5

A emenda 5 apresentada pelo nobre Deputado ^Nester Pereira, estabelece seja facultado às partes, nas locações sem contrato escrito, reajustarem livremente o aluguel por um prazo nunca superior a 3 anos, sendo o respectivo acordo homologado por autoridade judiciária.

Somos contrário a tal emenda uma vez que, no momento, não resolve o problema das locações, mas servirá de subsídio para os futuros estudos da Lei definitiva de Inquilinato.

EMENDA 6

De autoria do nobre deputado Bento Gonçalves, prevê que se o imóvel pertencer às instituições de caridade, viúvas ou orfãos, será permitido o reajustamento do aluguel, por arbitramento.

Somos contrárias a essa emenda, a qual já teve atendimento no apoio dado às emendas 1 e 2 do Projeto em questão e que nos é presente.

EMENDA 7

A emenda n. 7, de autoria do nobre deputado Greacy de Oliveira, trata da prerrogativa automática, por 3 anos, dos imóveis onde se encontrem localizados hotéis e similares.

Somos contrário à emenda que deverá constituir subsídio à futura Lei de Inquilinato.

EMENDA 8

Esta emenda, de número 8, é de autoria do nobre deputado Marcos Parente e prevê o aumento de alugueis desde que a renda auferida - pelos locadores seja inferior a quatro mil cruzeiros, permitindo, em consequência, um reajustamento por arbitramento, na falta de acordo entre as partes interessadas.

Somos contrários a tal emenda, uma vez que pela emenda 2, a que demos nesse apoio, há permissão para um reajustamento.

EMENDA 9

De autoria do nobre deputado Arnaldo Cerdeira é a presente Emenda, que admite a propositura da ação de despejo, nos casos ora impositivos ao artigo 18 da Lei 1.300, desde que o autor seja proprietário de um único imóvel e o peça para seu uso próprio às instituições determinadas no aludido artigo 18.

Tal emenda está prejudicada pelo apoio dado à de número 2, sendo que somos favoráveis ao "in fine" desta emenda, quando determina que o Juiz, ao decretar o despejo de tais instituições, conceda-lhes o prazo mínimo de seis meses e máximo de um ano para a desocupação do imóvel.

EMENDA 10

A emenda número 10 é de autoria do nobre deputado Raimundo de Brito e fala que para a propositura de ação de despejo visando a retomada de cômodo ou dependência de residência familiar, é suficiente a notificação, através oficial do "registro público, e com o prazo de 15 dias.

Somos favoráveis à emenda em apreço ante a justificação apresentada, que aborda o problema sobre todos os seus ângulos.

Na verdade, na simples ocupação de um cômodo ou dependência em residência familiar, não se justifica uma notificação com as características atuais e por um prazo tão longo (90 dias).

Não é o caso das habitações coletivas, devidamente registradas nos órgãos competentes, como determina a legislação sobre o assunto.

Trata-se da defesa do recesso do lar, muitas vezes ocupado por pessoas que não souberam dignificar a confiança depositada pelos

28
6561-28

familiares.

EMENDA 11

De autoria do nobre deputado Carlos Pinto Filho é a emenda 11 ao Projeto em estudos, visando restringir o prazo da vigência desta Lei para apenas 1 ano.

A Emenda merece e nesse apoio, uma vez que somos favoráveis a uma solução pronta e rápida para a situação de Inquilinato, objetivando um estudo meticoloso da matéria e formulando uma Lei que sirva de norma para as relações entre locador e locatário.

Problema que bienalmente nos chama a atenção, poderia ser solucionado, de modo definitivo, com estudos que precederíamos durante o ano da prorrogação da atual Lei n. 1.300 de 28 de dezembro de 1950.

EMENDA 12

A Emenda 12 é de autoria do nobre deputado Jefferson Aguiar e fala da possibilidade de, quinquenalmente, ser feita majoração nos alugueis dos imóveis que se destinarem a fins comerciais e industriais.

Aprovada que seja essa emenda, daqui há cinco anos poder-se-ia fazer ou estabelecer um aumento nas locações acima determinadas.

No entanto, é preciso ponderar que o presente Projeto fala em prorrogação pelo prazo de 2 anos e assim iríamos estabelecer, desde já, um aumento para uma situação que, talvez, esteja, no fim do prazo estabelecido, sobre a vigência de outra Lei.

Seria uma Lei atual determinar normas para uma Lei futura.

Em face disso, somos contrários à aludida Emenda.

EMENDA 13

A Emenda 13 apresentada, determina que "os dispositivos desta Lei não se aplicam aos alugueis de imóveis pertencentes aos estabelecimentos assistenciais tipo Santa Casa da Misericórdia"

A situação já foi amplamente exposta no parecer dado à Emenda n. 1, ficando a presente Emenda, em consequência, prejudicada



6561-29

Analizadas foram todas as emendas apresentadas pelos nobres deputados, não se podendo, dentro de limitade espaço regimental de 24 horas, apresentarmos melhor trabalho. No entanto, o parecer ora emitido e foi com consciência e procuramos, no estudo das mesmas, facilitar a constituição do projeto de prorrogação à Lei n. 1300 de 28 de dezembro de 1950, trazendo-o à realidade dos fatos e de acordo com a situação por que passam, atualmente, locadores e locatários.

É o nesse parecer.

Sala Carlos Peixoto Filho, 28 de outubro de 1955

Lunafreire
LUNAFREIRE

CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE ECONOMIAProjeto nº 83-A/1955

Prorroga até 31 de dezembro de 1957,
com modificações, a Lei nº 1.300, de 28
de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato).

5561-30

A Comissão de Economia, em sua reunião extraordinária de 28 de outubro de 1955, presentes os Senhores Deputados Daniel Fara co, Dias Lins, respectivamente, Presidente e Vice-Presidente da turma "B", Luna Freire, Ernesto Saboya, Drault Ernany, Sérgio Magalhães, Rubens Berardo, Hugo Cabral, Uriel Alvim, Magalhães Melo e Leoberto Leal,

- tendo em vista o parecer do Relator, Deputado Luna Freire sobre as emendas de plenário de segunda discussão ao projeto nº 83/55, resolveu:

- A - aprovar as emendas nº 1 e 9;

B - rejeitar as emendas nº 2A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 e 13;

C - aprovar as emendas nº 2, 2B e 10, com as sub-emendas abaixo:

emenda nº 2 - sub-emenda substitutiva:

Art. 1º - O artigo 3º da atual lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Art. 1º - Os alugueres provenientes das locações de prédios residenciais, feitas até 31 de dezembro de 1953, serão ajustados, pelos locadores, não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites abaixo:

I - alugueres iniciados em 1/1/51
até 31/12/53 até 20% do aluguel atual;

II - alugueres iniciados em 1/1/48
até 31/12/50 até 40% do aluguel atual;

III - alugueres iniciados anteriormente a 1 de janeiro de 1948 até 60% do aluguel atual;

§ 1º - Nas locações de prédios não residenciais, é permitido



6561 = 31

31

o reajustamento do aluguel, por acôrdo entre as partes ou arbitramento mediante requerimento ao Juiz de Direito da Comarca da situação do imóvel e na forma estabelecida no Código de Processo Civil para as avaliações de imóveis.

§ 2º - No caso do locatário ocupar mais de uma residência será enquadrado na Tabela B.

§ 3º - Serão deduzidos das tabelas acima, em favor do locatário, os aumentos já feitos nos períodos a partir de 1º de janeiro de 1945.

§ 4º - A majoração dos alugueres, de que trata a presente lei, será feita na proporção de 10% mensais até atingir o seu limite.

§ 5º - Não se beneficiam desta lei os inquilinos que, possuidores de um ou mais imóveis, da mesma categoria daquele de que sejam locatários, os tenham alugado a terceiros, prevalecendo nesta hipótese o previsto no parágrafo 6º dêste artigo.

§ 6º - É livre, porém, a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Emenda nº 2B - sub-emenda substitutiva:

Acrescente-se ao art. 18, da Lei nº 1.300, de 28/12/50:

Ressalvados os contratos existentes ou que venham a existir, o proprietário e ocupante de prédio comercial efetivamente desapropriado, cuja posse tenha sido requerida judicialmente pelo Poder desapropriante, poderá pedir imóvel seu alugado a terceiros, desde que o destine exclusivamente para reinstalação do seu negócio, tendo o locatário o prazo de seis meses para a entrega do imóvel.

emenda nº 10 - sub-emenda modificativa:

Diga-se 30 dias em vez de 15 dias.

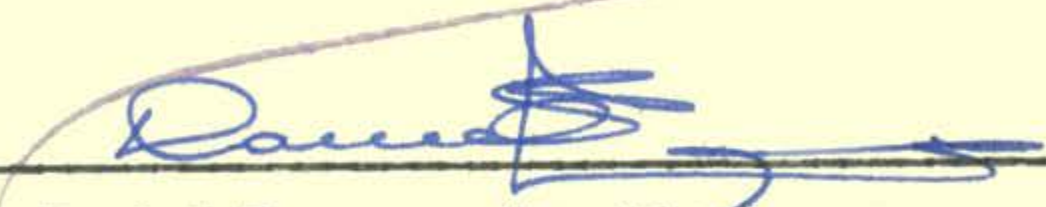


6561 = 32

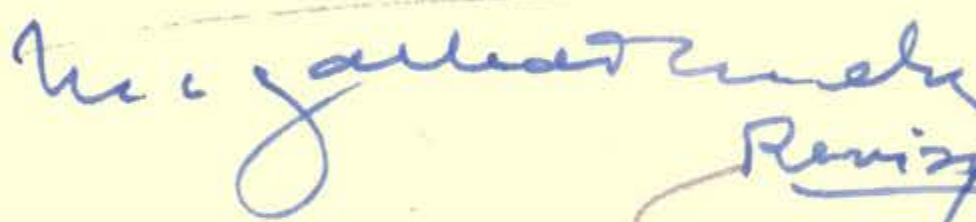
32

As decisões da Comissão foram tomadas de acordo com o resultado das votações constantes da respectiva ata.

Sala "Carlos Peixoto Filho", em 28 de outubro de 1955.


Daniel Faraco - Presidente.


Luna Freire - Relator.


Revisor

Magalhães Filho



PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE EMENDAS
DE 2a. DISCUSSÃO AO PROJETO Nº 83/55

PARECER DO RELATOR

EMENDA Nº 1

Acrescente-se onde convier:

Art. — Ficam livres de todas as restrições estabelecidas ou revigoradas pela Lei as locações em que sejam locadoras as pessoas jurídicas instituídas para fins filantrópicos, tais como a educação e proteção da infância pobre, amparo à velhice necessitada, socorro a inválidos e assistência hospitalar.

Parágrafo — Para gozar dos favores deste artigo, a instituição locadora deve ter ou incluir nos seus estatutos ou atos constitutivos disposições por cuja força: a) a totalidade da renda ou receita oriunda de quaisquer fontes, inclusive a locação de imóveis, se aplique exclusivamente às suas obras de filantropia ou a conservação do próprio patrimônio; b) a instituição locadora não tenha qualquer objetivo de lucro para os seus associados; c) os administradores da instituição locadora dela não percebam quaisquer benefícios ou proventos pelos cargos que exerçam.

Art. — As instituições que atendam às condições do artigo precedente podem, a partir de 1 de janeiro de 1956, reajustar livremente, com os respectivos locatários, o aluguel dos imóveis locados por tempo indeterminado.

Parágrafo — Na falta de acordo, a instituição locadora fica com direito de obter o reajustamento do aluguel por via judiciária, tendo a ação respectiva o rito processual previsto nos arts. 354 e seguintes do Código do Processo Civil, inclusive arbitramento obrigatório. Na fixação do au-

guel, deve ser atendido não só o valor do imóvel como os níveis dos preços na região em que esteja situado.

Parágrafo — O novo aluguel vigorará a partir da data da citação inicial e será revisto de 3 em 3 anos, nos moldes do art. 31 do Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934.

Artigo. Os imóveis locados com prazo determinado pelas citadas instituições filantrópicas, findo este, ficarão sob o mesmo regime previsto nos artigos anteriores para as locações por tempo indeterminado, salvo se se tratar de locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934.

S. Sessões de setembro de 1955.
— Flores da Cunha — Nelson Omega-
na — José Alkmim.

Justificação

Visa a presente emenda reparar uma flagrante injustiça resultante da aplicação da Lei nº 1.300, de 28 de abril de 1950, e suas sucessivas prorrogações e modificações, cuja matéria consubstancia o projeto nº 83 de 1955, motivado pela situação anormal resultante da crise de habitações.

As restrições impostas como medida de emergência por tais medidas legislativas, decorrem do propósito de atender à repressão dos abusos a que poderia dar lugar a escassez de habitações. Esta, precisamente, foi a razão que justificou a intervenção do Estado para limitar, como tem feito, o exercício do direito de propriedade, considerado fundamental pela Constituição vigente. Convém, entretanto, atender que se por um

lado justificavam-se aquelas restrições na defesa do interesse da população, em sua grande maioria formada de locatários, por outro, lado, têm elas resultado em maior injustiça quando incidindo sobre a locação de imóveis feita pelas instituições filantrópicas cuja renda se destina exclusivamente à proteção e educação de órfãos e menores abandonados ou abrigo e socorro à velhice desamparada ou à assistência hospitalar aos doentes pobres, todos formando legiões numerosas em face do limitado número de instituições, nem sempre necessitados, que se estão beneficiando com alugueis baixos e, à sombra da Lei, usufruindo recursos destinados a minorar a desgraça dos órfãos, dos velhos e dos doentes desvalidos.

Proibir as instituições filantrópicas perceberem o justo rendimento de seu patrimônio imobiliário é impedir-lhes a prática dos benefícios a que generosamente se propõem, resultando disso um paradoxo e uma incoerência: legislar com propósito de amparar os menos favorecidos da sorte e, sob a invocação de sentimentos humanitários, prejudicar dentre os próprios necessitados, aqueles que mais cuidado e proteção merecem do Estado.

Cumprir não esquecer que as instituições filantrópicas executam, à custa dos seus recursos particulares, serviços sociais de assistência e amparo que são deveres primordiais do Estado executar a seu dispendio. Com a aprovação da emenda proposta, não mais poderia agravar-se a clamorosa anomalia.

~~Comissão de Constituição e Justiça,~~

Parecer do Relator

2
6561-33 33

Considerada, em parte, na subemenda que oferece-
mos à consideração da Comissão.

Embora contrários à liberação dos alugueis, so-
mos os primeiros a reconhecer a situação de penúria, para não
dizer de completa impossibilidade para manterem os seus ser-
viços, em que se acham as entidades de caráter assistencial,
notadamente as Santas Casas de Misericórdia. Todas elas, ou
quase todas, principalmente as mais antigas, tinham a sua me-
lhor fonte de receita na renda imobiliária.

Assim, ^{com o} congelamento dos alugueis por perto de 15
anos, o crescente e assustador aumento do custo das utilida-
des nesse período, não poderia deixar de se fazer sentir no
agravamento da situação financeira das mesmas entidades.

Todavia, se tudo isso é rigorosamente exato, ver-
dade menor também não é que, ocupando prédios de propriedade
de tais entidades, se encontram operários pobres, comerciários
que percebem parca remuneração, em suma, uma infinidade de
pessoas que, por sua condição econômico-financeira, não su-
portariam um aumento massivo no aluguel das moradias que ha-
bitam, que a respectiva liberação fatalmente ocasionaria.

Ademais, é sempre de consequências desastrosas pas-
sarmos de um salto de um regime de restrição total para o de
ampla liberdade contratual.

Sem dúvida alguma, até que o Congresso aprove
uma nova lei de inquilinato, que atenda à realidade corrente,
devemos ir abrandando o rigorismo da legislação vigente.

Dentro desse espírito, é que atendemos em parte
os objetivos visados na emenda, inegavelmente elevados e me-
ritórios, para atribuírmos um acréscimo de 15% (quinze por
cento) sobre a majoração permitida na referida subemenda.



Art. 1.º — O artigo 3.º da atual Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Os alugueres provenientes das locações feitas até 31 de dezembro de 1953, serão ajustados, pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

Tabela A — Para as locações residenciais

Alugueres iniciados em 1-1-51 até 31-12-53 — Até 20% do aluguel atual.

Alugueres iniciados em 1-1-48 até 31-12-50 — Até 50% do aluguel atual.

Alugueres iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — Até 80% do aluguel atual.

Tabela B — Para as demais locações

Alugueres iniciados em 1-1-51 até 31-12-53 — Até 40% do aluguel atual.

Alugueres iniciados em 1-1-48 até 31-12-50 — Até 100% do aluguel atual.

Alugueres iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — Até 160% do aluguel atual.

§ 1.º — No caso do locatário ocupar mais de uma residência será enquadrado na Tabela B.

§ 2.º — Serão deduzidas das tabelas acima, em favor do locatário, os aumentos já feitos nos períodos a partir de 1.º de janeiro de 1945.

§ 3.º — A majoração dos alugueres, de que trata a presente lei, será feita na proporção de 10% mensais até atingir o seu limite.

§ 4.º — Não se beneficiam desta lei os inquilinos que, possuidores de um ou mais imóveis, da mesma catego-

ria daquele de que sejam locatários, os tenham alugados a terceiros, prevalecendo nesta hipótese o previsto no parágrafo 5.º deste artigo.

§ 5.º — É livre, porém, a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Justificação

A emenda ora apresentada tem por fim atenuar, em parte, as tremendas injustiças oriundas da atual Lei do Inquilinato.

Parece-me conveniente focalizar os seguintes pontos:

a) é notório, e ninguém desconhece, a grande quantidade de casos de pequenos recursos que têm os seus prédios alugados a outros de vida muito mais folgada, a preços miseráveis se locupletando esses do sacrifício daqueles.

b) com a crescente desvalorização da moeda acentuam-se os casos em que o aluguel é de tal modo baixo que o proprietário prefere vender o imóvel a terceiros para uso próprio, prejudicando, assim, o inquilino que vê-se a qualquer momento sujeito a despejo para entregar ao novo adquirente para uso próprio.

c) constantemente verifica-se que apartamentos e prédios iguais estão alugados por preços tão dispares, chegando, algumas vezes, a alcançar a diferença na proporção de 1 para 10, não escapando à regra os imóveis das Santas Casas nos diversos Estados da Federação.

d) existem inúmeros casos de salas alugadas a inquilinos que exercem profissões liberais e para fins comerciais e industriais, cujos alugueres mal cobrem as despesas de conservação do prédio e a outros encargos do locador.

e) com a crescente desvalorização da moeda já hoje é diminuto o número daqueles que constroem casas com o intuito de alugar. Dai as tuvas e outros artifícios clandestinos para burlar a lei. Se medidas não forem tomadas, tendentes a atenuar a situação, é de se prever a agravação, em futuro próximo, do problema de habitação.

f) parece-me de justiça também fazer uma diferença entre prédios residenciais e aos destinados a profissões, liberais, comerciais e industriais. Esta categoria, que tem os seus negócios baseados no valor atual da moeda não é justo que goze das mesmas prerrogativas do inquilino de classe média que aluga casas ou apartamentos para residência própria.

g) cumpre ao legislador ser previdente mas, ao mesmo tempo, cauteloso, e, daí, a emenda apresentada ser a mais suave possível, longe de acompanhar os índices de desvalorização da moeda, mesmo aqueles já aceitos pelo Congresso no caso da revalidação dos ativos.

PARECER DO RELATOR

Considerada, em parte, na subemenda que oferecemos ao exame da Comissão.

Já dissemos reconhecermos a necessidade de comermos a caminhar no sentido da normalidade da legislação que regula os interesses entre senhorio e inquilinos. Entendemos, entretanto, que deveríamos, desde já, dar início ~~à elaboração~~ à elaboração dessa legislação, prorrogando, pura e simplesmente, a lei 1.300 por curto prazo, dentro do qual votaria o Congresso a nova lei, para, só então, cuidarmos do problema dos preços.

Segundo, porém, me foi possível apreender do contato com os eminentes membros desta Comissão, a maioria reconhece inevitável, depois de repetidas prorrogações, a concessão de um reajustamento desde já.

Inclinando-nos, assim, à vontade da maioria num assunto que nada tem de doutrinário ou programático, elaboramos as tabelas constantes da referida subemenda, considerando, não só a data das locações antes e a partir da 1935, como a sua destinação, distinguindo três categorias, a saber: residenciais, comerciais ou indus

4
6561-3535

triais, ocupando o terceiro grupo aquelas que não são nem residenciais, nem comerciais ou industriais.

A primeira lei que impôs restrições, no Brasil, ao uso de propriedade imobiliária sob a invocação do interesse ou conveniência social, foi o decreto-lei nº 24.150, de 20-5-934, que regulou as condições e o processo de renovação do contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais.

Trata-se da chamada "Lei de Luvas", que estabelece normas para renovação dos contratos de arrendamento dos referidos imóveis, rústicos ou urbanos, e só permite o aumento do aluguel, de três em três anos, findo o primeiro triênio da data da renovação do contrato e mediante acordo entre as partes.

Foi, assim, o primeiro diploma que congelou preços de locações entre nós.

O segundo, foi o decreto-lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942, que dispõe sobre as locações de prédios destinados a fins residenciais, congelou o preço dos aluguéis e prorrogou o prazo ~~dos~~ ~~em~~ contratos por dois anos.

O decreto-lei nº 5.169, de janeiro de 1943, estendeu as restrições ~~de~~ do diploma anterior a todas as locações, totais ou parciais, qualquer que seja o fim a que se destinem.

De então para cá, providências idênticas têm sido tomadas por leis sucessivas, prolongando-se, deste modo, o regime de restrição ao uso da propriedade imobiliária por 20 e quase 15 anos, respectivamente, para as locações comerciais e industriais ou não.

Nesse período, apenas duas exceções se abriram:

- A primeira, em 1946, pelo decreto-lei nº 9.281, de 29 de agosto, que permitiu um acréscimo nos preços dos aluguéis de:
 - 20% para as locações anteriores a 1º de janeiro de 1935;
 - 15% para as iniciadas de 1º-1-35 a 1º-1-42;
 - 25%, quando o locatário exercesse a atividade comercial ou industrial.

- A segunda, em 1950, a Lei 1.300, mantendo o congelamento dos aluguéis anteriores, liberou, todavia, os de prédios não alugados na data de sua publicação, bem assim dos que estavam sendo e foram construídos e dos que se vagarem a partir de então.

Diante desse quadro, é que a emenda nº 1-A, visa a abrir nova exceção. para permitir a majoração nos moldes que estabelece.

Acolhendo a idéia pelos motivos expostos no início deste parecer, não só alteramos o percentual proposto, como circuns-

CÂMARA DOS DEPUTADOS



6561-36

36

crevemos o aumento às locações iniciadas antes de 19~~45~~ até 1950, para as residências, e de 1935 a 1953, para as não residenciais, distinguido, neste grupo, as comerciais e industriais daquelas que, não sendo residenciais, não são também comerciais ou industriais, para dar-lhes tratamento diferente, conforme a repercussão, maior ou menor, que a majoração possa ter na sociedade, mormente na classe operária e na classe média.

O exame da subemenda ilustra melhor a orientação que adotamos.

José Araújo
(290)

Emenda n.º 2-A
Acrescente-se ao artigo 18:
"Será, porém, admitida a proposição de ação se o autor for proprietário e pedir o prédio locado para uso próprio".

Parecer:

Prejudicada. O assunto já se encontra regulado no art. 4º - do substitutivo aprovado pelo plenário.

Emenda n.º 2-B

Acrescente-se ao artigo:

"O proprietário e ocupante de prédio comercial efetivamente desapropriado, cuja posse tenha sido requerida judicialmente pelo poder desapropriante, poderá pedir imóvel seu alugado a terceiros, embora sob contrato desde que o destine, exclusivamente, para reinstalação do seu negócio, indenizado o locatário de importância equivalente ao valor dos alugueres pelo tempo restante da locação. -

Palácio Tiradentes - Sala das Sessões, em 17 de outubro de 1955. -
Dias Lins - Hermes Pereira de Souza

para apoio - Alfredo Barreira
- Alencar Araújo - Cunha Bastos
- Victorino Correa - Ulysses Lins
- Francisco Macedo - Lauro Cruz
- Fonseca e Silva - Luiz Viana - Her-
mogenes Principe - João Ursula
- Ernesto Saboia - Carlos Pinto - Dio-
clecio Duarte - José Candido Ferraz
- Nonato Marques - Rafael Cincura
- José Mamei - Bartolomeu Lins
- Magalhães Pinto - Tasso Dutra
para apoio - Dagoberto
- Armando Falcão.

Parecer contrário. O assunto, pela sua complexidade, ficaria melhor regulado na lei definitiva e não num diploma, como este, evidentemente de emergência, apreciado e julgado em regime de urgência.

Além disso, a emenda, como está redigida, ajusta bem à lei de desapropriações, vale dizer, ao decreto-lei nº 3.365, de 21.6.41, sobretudo aos seus artigos 10 e 15.

Além disso, a matéria da locação comercial está regulada pelo decreto-lei 24.150, de 20 de abril de 1934, já citado, que prevê as hipóteses e regula o processo de renovação dos contratos dessa natureza.

Teríamos, então, que perguntar, aprovada a emenda, a partir de quando poderia o locador expropriado pedir o imóvel para reinstalação de seu negócio? E o locatário teria ou não direito à indenização a que se referem os arts. 20 e 21 da citada Lei de Luvas? E a cláusula penal, acaso estabelecida conjuntamente



com o decreto para o caso de rescisão, que não previsse a hipótese regulada na emenda, deixaria ou não de existir nas locações feitas até a data da promulgação desta lei?

Como vemos, a matéria desperta indagações de natureza jurídica, que a exiguidade do tempo não nos permite regular nesta oportunidade.

EMENDA nº 3

Onde couber:

Art. 1.º — Ficam liberados das restrições contidas no art. 3.º da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, os prédios de alugueres pertencentes às instituições de caridade e órgãos de classe.

§ 1.º As casas de caridade que desejarem gozar dos benefícios desta lei, deverão requerer, às Prefeituras locais, o arbitramento do novo aluguel, no prazo de noventa (90) dias.

§ 2.º O critério do arbitramento a que se refere o artigo desta Lei, obedecerá estritamente ao disposto no parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 1.300.

Justificação

São justas, a nosso ver, as restrições de aumento de alugueres previstas na Lei n.º 1.300, de 28-10-50, que tem por aviso evitar as explorações desordenadas dos proprietários locadores que não gozam a sua vida com escrúpulo.

Todavia, merece alterada a Lei no que respeita aos alugueres dos imóveis pertencentes às casas de caridade que lutam com as mais severas dificuldades financeiras a fim de poder cumprir a sua grande finalidade humanitária — proteção aos pobres desamparados.

Quase todas as instituições desse gênero possuem prédios alugados à base de locação antiga, com uma renda cada dia mais diminuída, não só por força das restrições legais, como pelo crescimento comum do padrão de vida.

Conhecemos instituições de caridade, como a Santa Casa de Misericórdia de Campos, que se vêm forçadas a vender os seus imóveis, adquiridos exatamente com a alta finalidade social de nutrir os seus pobres cofres que esse destinam, exclusivamente à caridade pública.

Tendo em vista o benefício que essas instituições prestam à gente pobre e humilde do Brasil, é de inteira Justiça a aprovação do presente projeto, pelo plenário desta nobre Casa.

Sala das Sessões, em 17 de outubro de 1955. — José Alves — Avacy de Oliveira — Philadelpho Garcia — Victor Issler — Souto Maior — Daniel Dipp — Cícero Alves — Yukishigue Tamura — Barcelos Feio — José Pedroso — Cardoso de Menezes — Bartholomeu Sizandro — Portugal Tavares — Ary Pitombo — Pereira Diniz — Geraldo Mascarenhas — Aarão Steinbruch — Dagoberto Sales — George Galvão — Carlos Pinto — Arino de Matos — Marcos Parente — Lutero Vargas — Francisco Macedo — Alberto Torres.

PARECER DO RELATOR

Atendida, em parte, na subemenda oferecida ao
exame da Comissão.

EMENDA Nº 4

N.º 4

O projeto n.º 83-B, de 1955 passa a ter a seguinte redação:

Art. 1.º Fica prorrogado até 31 de dezembro de 1956 o prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950.

Art. 2.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 18 de outubro de 1955. — *Bruzzi Mendonça*.

Justificação

Estamos a 70 dias da data em que se esgotará o prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 e tudo indica que nesse prazo não haverá possibilidade de ser aprovado nas duas Casas do Parlamento o Projeto 83-B, de 1955, com as

emendas já apresentadas e outras que serão certamente apresentadas.

Sem pretendermos discutir ou criticar o projeto, as emendas e os substitutos em andamento nesta Casa, o fato é que nenhum deles pode ser considerado obra perfeita.

Admitindo que a Lei n.º 1.300 pode ser melhorada e revista e entendemos, todavia, que constituirá verdadeira calamidade social a derrogação dessa lei antes de ser aprovada outra que com o mesmo espírito coíba o abuso da majoração de aluguéis e restrinja os casos de despejo.

Essas considerações nos levam a apresentar o presente substitutivo que visa assegurar à família brasileira a tranquilidade que, certamente, não faltará nesta hora em que o custo da vida sobe verticalmente.

Com vagar, serenamente, o Parlamento discutirá uma nova Lei do Inquilinato aperfeiçoando a existente sanando as injustiças que a legislação atual, porventura, contenha.

Esse o sentido do substitutivo.

Sala das Sessões, 18 de outubro de 1955. — *Bruzzi Mendonça* — *Jodo Falcão* — *Souto Maior* — *Aarão Steinbruch*.

PARECER DO RELATOR

Atendida, em parte, na subemenda que submetemos
à apreciação da Comissão no final deste trabalho.

EMENDA Nº 5

Acrescente-se aonde convier:

Art. E' facultado às partes, nas locações, sem contrato escrito, reajustarem livremente o aluguel por um prazo nunca inferior a três anos, sendo o respectivo acôrdo homologado por autoridade judiciária.

Justificação

A emenda tem dois objetivos principais: o primeiro, permitir a livre convenção entre as partes; o segundo, resguardar os interesses do fisco.

De acôrdo com a atual lei do Inquilinato estão proibidos os aumentos de aluguéis, ainda que as partes amigavelmente convençionem majorá-los, isto porque a lei entende que pode haver uma coação por parte do proprietário neste sentido: desaparecendo, assim o princípio tradicional da livre convenção. A sugestão ora apresentada, permite esse aumento mas, a fim de impedir abusos ou uma suposta coação, determina que a autoridade judiciária homologue o acôrdo firmado. Ficam pois os acordantes completamente resguardados

nos seus interesses podendo, caso haja coação, exporem suas alegações e se defenderem perante o juízo competente. O prazo de três anos visa concorrer para a economia processual a fim de que em períodos relativamente curtos não sejam firmados novos acordos no mesmo sentido.

O segundo objetivo diz respeito com o fisco. Como a lei atual proíbe aumentos de aluguéis, as partes convençionam aumentá-los entre si, sigilosamente, e a diferença é paga por fora, isto é, não é declarada no respectivo recibo. Como é sabido, as Prefeituras tomam como base para taxação dos imóveis o valor locativo do mesmo mas, com as medidas usadas pelas partes, o valor locativo permanece invariável enquanto que, às vezes, o valor pago, além do declarado no recibo é igual ao do contrato.

Por tais razões, além de outras que poderiam ser citadas, a emenda deve merecer o apoio do Congresso porque vem acabar com uma situação esdruxula existente no momento e criada com a Lei do Inquilinato.

Sala das Sessões, 20 de outubro de 1955. — *Nestor Pereira* — *Lutz Compagnoni*.

Parecer do Relator - Contrário.



Sairmos,

~~lançarmos~~ (assim inopinadamente, do regime da limitação em que vivemos há longos anos para o da liberdade contratual, como pretende a emenda, seria lançarmos o país no caos, pela repercussão social que a medida fatalmente ocasionaria.

Nem mesmo os proprietários de imóveis de aluguel, representado por suas associações de classe, desejam medida tão radical.

Deve ser, assim, rejeitada por inconveniente e inoportuna.

Emenda ao Projeto n.º 83-B-55, onde convier:

Art. ... Quando o imóvel locado pertencer a estabelecimento de caridade, viúva ou órfão será permitido reajustamento do aluguel, mediante arbitramento.

§ 1.º O reajustamento somente será permitido aos proprietários de imóveis que rendam aluguel inferior a Cr\$ 20.000,00.

§ 2.º O arbitramento será feito mediante requerimento ao Juiz de Direito da comarca da situação do imóvel, e na forma estabelecida no C. de P. C. para as avaliações de imóveis.

Sala das Sessões, em 21 de outubro de 1955.

Justificação

Justifica-se a medida constante da emenda, porque são inúmeros os casos em que viúvas, órfãos e estabelecimentos de caridade, que vivem de rendas de imóveis, com o encarecimento da vida, passam as maiores dificuldades — porque os aluguéis de suas propriedades foram congelados em limites ridículos.

Ao mesmo passo os inquilinos que se locupletam com esse congelamento são comumente pessoas de largos recursos com vida muitas vezes suntuosas.

Sala das Sessões, em 21 de outubro de 1955. — Bento Gonçalves. — Feliciano Pena. — Dilermando Cruz. — Lima Freire. — Croacy de Oliveira. — Artur Audrá. — Vasco Filho. — Horácio Lafer. — Raul Pila. — Souto Maior. — Arnaldo Cerdeira. — Virginio Santa Rosa. — Abguar Bastos. — Leonardo Barbieri. — Portugal Tavares. — Campos Vergal. — Waldemar Rupp. — Amaury Pedrosa. — Octacílio Negro. — Pereira da Silva. — Newton Carneiro. — Benjamin Mourão

EMENDA Nº 6

Coelho de Souza. — Milton Campos. — Guilherme Machado. — Adauto Cardoso. — Hermogenes Príncipe. — Raymundo Brito. — José Guimarães. — Machado Sobrinho.

PARECER DO RELATOR

Considerada, em parte, na subemenda.

Quanto à situação de viúvas e órfãos, se, na realidade, há inúmeros necessitados, por outro lado ~~existem~~ ^{existem} milhares que não suportariam o aumento de alugel que a liberação ensejaria. Além disso, como distinguir, assim, numa lei de emergência, a viúva necessitada das ~~das~~ ^{das} ricas proprietárias de imóveis?



EMENDA Nº 7

N.º 7

Acrescentese onde couber:

Art. ... "Ficam automaticamente prorrogados por três anos os contratos de locação de imóveis que estejam servindo ou sejam destinados ao comércio hoteleiro, ainda que os proprietários desses prédios sejam a União, os Estados, os municípios autarquias ou quaisquer pessoas de direito público" que poderão majorar o preço do aluguel atual até trinta por cento.

Sala das Sessões, 20 de outubro de 1955. — Croacy de Oliveira. — Luiz Tourinho. — Lopo de Castro. — Afonso Matos. — Lourival de Almeida. — Divonir Côrtes. — Nita Costa. — Gabriel Passos. — Luiz Garcia. — Seiras Doria. — Wilson Façul. — Celso Peçanha. — Fernando Ferrari. — Jaeder Albergaria. — Hugo Napoleão. — José Alsmim. — Ulysses Guimarães. — Armando Falcão. — José Guimarães. — Feliz Valois. — Raymundo Brito. — João Abdalla. — Yukishique Tamira. — Nelson Monteiro. — Starling Soares.

Parecer do Relator : Pela rejeição.

Quando se procura abrandar o rigor da legislação vigente, não é possível abrir-se uma exceção, como pretende a emenda.



Emenda N.º 8

O "Parágrafo único do art. 3.º da lei n.º 1.300 passa a ser o "§ 1.º" e acrescente-se:

"§ 2.º Os locadores que auferirem de seus imóveis renda bruta mensal inferior a Cr\$ 4.000.00 (quatro mil cruzeiros), poderão acordar com os seus atuais inquilinos novos aluguéis; na falta de acôrdo, poderão promover o arbitramento, pela autoridade municipal, passando os novos aluguéis a vigorar noventa dias depois de judicialmente notificado aos inquilinos".

Ao "art. 15" acrescente-se:

"XII — Se o locatário deixar de pagar o aluguel arbitrado, na conformidade do § 2.º do art. 3.º".
Sala das Sessões, 1955. — Marcos Parente. — Luiz Compagnoni.

Justificação

Dizendo-se "atual inquilino", restringe-se a faculdade outorgada pela lei somente às locações existentes, às locações atuais, àquelas locações que

a lei encontrou em vigor e cujos alugueres de 1942 até agora só puderem ser aumentados uma vez, em 15%.

Esse reajustamento tanto pode ser promovido logo após a publicação da lei, como depois, em qualquer tempo, desde, porém, que o inquilino seja o mesmo que a lei encontrou no imóvel ao ser promulgada.

E, pois, um dispositivo justo sob todos os aspectos. Faculta o livre acôrdo entre locador e locatário, tornando legais muitas das situações existentes, em que há pagamento voluntário de aluguel maior que o permitido; concorre para o aumento da renda dos impostos prediais, de vez que o aluguel será cobrado e pago à luz do sol, sem artimanhas ou procedimentos escusos, condenados pela lei. Na falta de acôrdo, pela resistência injusta do locatário que, em muitos casos, se vem locupletando com o "bloqueio" dos aluguéis, recorrerá o locador ao arbitramento que a lei já prevê e admite noutras situações (artigos 4.º e 6.º, § 2.º). Se, após o arbitramento e o decurso dos 90 dias da notificação, persistir o locatário em não pagar o novo aluguel, será caso de rescisão da locação e despejo.

Para isso, haverá que acrescentar ao art. 15 da Lei n.º 1.300, mais esse caso de despejo, o já referido, no item XII, na emenda do art. 15.

Sala das Sessões. — Marcos Parente.

Parecer do Relator:

Pela rejeição por

Seria a liberação dos aluguéis justamente contra

os que percebem menor remuneração, os trabalhadores e os representantes da classe média, funcionários, comerciários etc. Precisamente os que não poderiam suportar a majoração que a proposição permitiria.

Além disso, o arbitramento por funcionários das municipalidades desmoralizou-se de tal modo, que não sabemos se a eles poderemos um dia recorrer.



Emenda N° 9

Acrescente-se ao art. 18 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950:

Parágrafo único. Será, porém, admitida a propositura de ação se o autor for proprietário de um único imóvel e a pedir para seu uso próprio e desde que os estabelecimentos citados neste artigo se não destinarem, exclusivamente, a fins filantrópicos, sem qualquer objetivo de renda ou lucro. O Juiz ao decretar o despejo fixará prazo para desocupação do prédio, prazo que não poderá ser inferior a 6 meses, nem superior a um ano. — Arnaldo Cerdeira.

Justificativa

A Lei do Inquilinato, em vigor, na sua finalidade de bem-estar social, se procura amparar os interesses dos inquilinos, não foge ao dever de, também, resguardar o direito de o proprietário dispor de imóvel seu, para uso próprio ou para demolição e edificação ou reforma, mesmo possuindo ele mais de uma propriedade (artigo 15, itens II, V e V e VIII).

A emenda visa corrigir a clamorosa injustiça que, em face do art. 18 dessa Lei, vem sofrendo o proprietário de um imóvel, o qual se vê esbulhado, em proveito de interesses comerciais de terceiros, de direito que lhe assegura a Constituição Federal de dispor de sua única propriedade para residência sua e de sua família.

E como a sua finalidade é o equilíbrio e o bem-estar social ela, igualmente, protege os estabelecimentos "que se destinarem, exclusivamente, a fins filantrópicos, sem qualquer objetivo de renda ou lucro".

Se "direitos e deveres" estabelece a Constituição, para que a Lei exija o cumprimento destes, mister se torna respeite e faça respeitar o direito de cada um.

Parecer do Relator:

Prejudicada. A matéria está regulada em termos mais amplos no art. 4º do substitutivo já aprovado.

Barbosa

46561=43 12 43

Onde constar:

Art. Na locação ou sublocação parcial que tenha por objeto cômodo ou dependência no interior da habitação familiar do próprio locador ou sublocador, salvo estipulação contratual escrita, a ação de despejo, nos casos em que é legalmente autorizada, poderá ser proposta mediante prévia notificação feita por intermédio de offi-

ITADOS

Emenda

6562-44 13
44

cial do registro público consignando o prazo mínimo de quinze (15) dias para que o locatário ou sublocatário desocupe a parte locada ou sublocada e se retire do imóvel.

Parágrafo único. Nas hipóteses da disposição anterior o recurso interposto da sentença que decretar o despejo não terá efeito suspensivo.

Justificativa

Elevada é, hoje, no país, maxime em cidade de altos índices de densidade demográfica, como o Distrito Federal e São Paulo, a percentagem de cidadãos, chefes de família, que, premidos por contingências e dificuldades econômicas e financeiras, se vêm na necessidade de alugar ou sub-alugar, a terceiros, quartos, salas ou outros cômodos e dependências internas da própria casa ou apartamento que, com suas famílias, habitam no caráter de proprietários ou de meros inquilinos. arrostando, assim, o natural constrangimento de ter que admitir pessoas estranhas, desconhecidas, no recesso do convívio familiar, vale dizer, no ambiente, tradicionalmente havido como sagrado e respeitável, do lar doméstico.

São, via de regra, pequenas locações ou sublocações verbais de quartos, feitas por prazo indeterminado e mediante aluguéis de pouca monta, de que se valem, na maioria dos casos, pessoas da chamada classe média ou remediada para equilibrar o orçamento doméstico em face das crescentes dificuldades oriundas do incontrolável encarecimento do custo da vida.

Esse fato, porém, como o demonstra a experiência cotidiana aqui e alhures, ocasiona e envolve, no plano econômico e social, uma série de problemas, situações e consequências com repercussões, não raro, de indistigável gravidade, e de tal modo que não pode deixar de merecer especial e prudente consideração por parte do legislador consciente de suas responsabilidades e atento às realidades da vida atual.

Haja vista, por exemplo, para os casos — registrados, em consequência infundável, pela crônica policial e pela imprensa — de indivíduos que, uma vez admitidos e instalados, a título de inquilinos ou subinquilinos, nos lares de pessoas de condição modesta, mas de hábitos ordeiros, higiênicos e honestos, assumem, cedo ou tarde, atitudes inconvenientes, quando não até afrontosas à autoridade e dignidade do dono da casa adotam práticas e procedimentos incompatíveis com a moral, a educação e os bons costumes, apresentam-se em trajes menores, usam de linguagem indecorosa, faltam com o respeito a senhoras, moças ou empregadas da família do senhorio, perturbam, imprudente ou propositadamente, em horas do dia ou da noite, a ordem, o silêncio, a paz e o sossego do ambiente doméstico, provocando naturais e inevitáveis reações que, reiteradas e acirradas por obstinação e capricho, tornam absolutamente insuportável a continuidade da convivência familiar e degeneram quase sempre em atritos, violências, crimes e desgraças que só a pronta e oportuna intervenção da autoridade policial poderia evitar.

Mas, precisamente o que anima e estimula, em geral, nesses indivíduos a adoção de tais práticas e atitudes é a certeza das garantias com que os ampara e socorre a vigente legislação especial, com seu dispendioso formalismo jurídico-processual e seus prazos de notificação prévia, dificultando e retardando ao senhorio aflito por uma solução, mas muitas vezes inerte e de poucos recursos, o emprego dos

meios legais conducentes à efetivação do despejo.

Casos tem havido, aliás, em que a situação se complica e agrava até o ponto de ocasionar a mudança do inquilino sublocador, com sua família, para evitar mal maior.

Ora, não é possível que, sob um regime em que a prevenção contra a criminalidade e a política de proteção à família constituem bases da organização social e econômica da Nação e constantes preocupações do legislador, situações delicadas e especialíssimas como essas das locações e sublocações em domicílios familiares preexistentes hajam de continuar submetidas às mesmas regras, prazos, ônus e formalidades preceituados em lei para as locações integrais de imóveis vazios e destinados à residência do uso exclusivo dos locadores.

No caso destas últimas, bem é de ver, as questões delas oriundas se limitam, normal e comumente, ao debate jurídico, no plano forense, onde as partes discutem e demandam distanciadas, através de seus advogados, sem outros contatos e sem outras consequências de ordem pessoal moral ou econômica além das que decorrem do pronunciamento final da autoridade judiciária. Ai, o locatário ou sublocatário, até ser compelido ao despejo, está em sua casa, é o titular exclusivo da autoridade doméstica e as possibilidades de choque ou atrito pessoal com o proprietário ou locador são remotas e raras.

Outro tanto não sucede no que diz respeito às locações e sublocações de quartos em residências familiares, onde é inevitável a ação de presença e de autoridade moral, obviamente indeclinável, do chefe da família, cuja condição de dono da casa não pode ser desconhecida. Nem se pode, logicamente, pretender, por exemplo, que um pai de família cuja esposa ou cuja filha está sendo alvo constante do assédio imoral de um inquilino de quarto, se resigne a ter, como condição para a saída do seu próprio lar, de notificá-lo, judicialmente, com o prazo de 90 dias, suportando-lhe a presença e as inconveniências durante tão longo período, dilatado ainda com o tempo gasto na interposição de recursos com efeito suspensivo.

Sala das Sessões, em 21 de outubro de 1955. — Raymundo Brito. — Luna Freire. — Vasco Filho. — Cid Campela. — Divonsir Cortes. — Daniel de Carvalho. — Feliciano Pena. — Chagas Freitas. — Dioclecio Duarte. — Dix-huit Rosado. — Portugal Tavares. — Wilson Fadul. — Bento Gonçalves. — Rafael Cincurá. — Newton Carneiro. — José Alves. — Lourival de Almeida. — Nonato Marques. — Laurindo Régis. — Berbert de Castro. — Aarão Steinbruch. — Jefferson de Aguiar. — Cicero Alves. — Hermogenes Principe. — Mauricio de Andrade. — Creso Bezerra

Parecer do Relator:

Favorável, com subemenda.

O assunto é daqueles que, realmente, merecem atenção do Congresso.



Emenda N^o 11

Art. — A vigência desta lei é apenas de um ano.

S. Sessões, 25 de outubro de 1955.
 — Carlos Pinto Filho — José Pedrosa
 — Renato Archer — Jefferson de Aguiar
 — Oscar Passos — Plínio Lemos —
 — Mario Gomes — Cid Campelo — No-
 gueira da Gama — Aarão Steinbruch
 — Mario Guimarães — Cícero Alves —
 — França Campos — Arino de Matos —
 — Laurindo Regis — Barcelos Feio — José
 — Alves — Edilberto de Castro — Wan-
 derley Junior.

Parecer do Relator:

Atendida na subemenda que se encontra no final
 deste parecer.

Emenda N^o 12

N^o 12

Acrescente-se o seguinte:

Art. — Nas locações para fins co-
 merciais ou industriais é permitida a ma-

joração dos alugueres, quinquenalmente,
 a requerimento do locador e por arbi-
 tramento das autoridades municipais.

Justificativa

O decreto-lei n. 24.150, de abril de
 1935, permite a renovação compulsória
 dos contratos de locação para fins co-
 merciais ou industriais, des que conven-
 cionados por escrito e por prazo supe-
 rior a 5 anos.

A ação renovatória de locação — tam-
 bém prevista no Código do Processo
 Civil — outorga ao locador o direito ao
 arbitramento dos alugueres.

Porém, nas locações por prazo inde-
 terminado, embora o locatário permane-
 ça no prédio por períodos sucessivos,
 superiores àquele previsto na determina-
 da lei de luvas, o locador fica inibido de
 aumentar o aluguer, em evidente posição
 de inferioridade.

A emenda visa pôr termo a essa injus-
 tiça.

Sala das Sessões, 25 de outubro de
 1955. — Jefferson de Aguiar — Car-
 los Pinto Filho — Cunha Bastos — Ta-
 ciano de Melo — Augusto Públio —
 Nonato Marques — Laurindo Regis —
 Cícero Alves — Napoleão Fontenele —
 Lourival de Almeida — Fonseca e Sil-
 va — Amaury Pedrosa — Benedito Vaz
 — Nogueira da Gama — Costa Rodri-
 gues — Plínio Lemos — Teixeira Guei-
 ros — Cardoso de Menezes — Georges
 Galvão — Hermes Pereira de Souza —
 Adail Barreto — Alfredo Barreira —
 Ernesto Saboya — Pío Guerra — Frei-
 tas Diniz.

Parecer do Relator:

Contrário.



8561=46

15

46

Já afirmamos e agora repetimos: é um erro, de graves consequências, sairmos de salto, em matéria de locação, para o regime da liberdade contratual, mesmo temperada com o arbitramento municipal, que tão maus frutos, de um modo geral, produziu, dando lugar a um dos mais imoralíssimos períodos por que passou o país nesta matéria de locação imobiliária, e em que campearam, livre e impunemente, a corrupção e o suborno.

Além disso, o reajustamento dos alugueis de uma só vez poderia dar lugar a mais um pretexto para o aumento do custo de vida.

Pela rejeição, pois.

Emenda N.º 13

N.º 13

Onde convier:

Os dispositivos desta lei não se aplicam aos alugueis de imóveis pertencentes aos estabelecimentos assistenciais tipo Santa Casa de Misericórdia.

Sala das Sessões, 25-10-1955. — José Bonifácio — Rafael Cincurá — Dantas Junior — Wanderley Junior — Uriel Alvim — Lauro Cruz — Antonio Carlos — Pio Guerra — Adahil Barreto — Vasco Filho — Bento Gonçalves — Feliciano Pena — Lima Freire — Dias Lins — Janduhy Carneiro — Lutz Garcia.

— Rio de Janeiro — Brasil — 1955

Parecer do Relator:

Atendida, em parte, na subemenda que se encontra a seguir.



6561=47

16
(47)

Subemenda às emendas 1, 2, 3, 4, 6, 11, 13 e 10

- I -

Ao art. 1º do substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça aprovado em 1ª discussão:

Onde se diz "até 31 de dezembro de 1957",
Diga-se: - "até 31 de dezembro de 1956".

- II -

Acrescente-se onde convier:

Art. Na locação de prédio urbano, bem como na de móveis, quando feita juntamente com a do prédio, o aluguel atual poderá, mediante simples aviso do locador, com antecedência mínima de 30 dias, ser acrescido até:

a) ☒ se o prédio for destinado exclusivamente a residência:

- I - 45% para as locações iniciadas antes de 1º de janeiro de 1935;
- II - 35% para as iniciadas de 1-1-35 a 1-1-42;
- III - 25% para as iniciadas de 1-1-42 a 1-1-47;
- IV - 20% para as iniciadas de 1-1-47 a 1-1-50.

b) ☒ se o prédio for destinado a atividades comerciais ou industriais:

- I - 175% para as locações iniciadas antes de 1º de janeiro de 1935;
- II - 145% para as iniciadas de 1-1-35 a 1-1-42;
- III - 125% para as iniciadas de 1-1-42 a 1-1-47;
- IV - 65% para as iniciadas de 1-1-47 a 1-1-50;
- V - 25% para as iniciadas de 1-1-50 a 1-1-53.

c) ☒ se o prédio for destinado a outro fim que não seja residencial, comercial ou industrial:

- I - 100% para as locações iniciadas antes de 1º de janeiro de 1935;
- II - 75% para as iniciadas de 1-1-35 a 1-1-42;
- III - 65% para as iniciadas de 1-1-42 a 1-1-47;
- IV - 45% para as iniciadas de 1-1-47 a 1-1-50;
- V - 15% para as iniciadas de 1-1-50 a 1-1-53.

17
6561 = 48 48

§ 1º - O percentual de que trata este artigo, itens a, b e c, será acrescido de 15% (quinze por cento), quando o locador for entidade de direito privado, de caráter exclusivamente filantrópico, que se ocupe da educação ou manutenção da criança pobre, do amparo da velhice necessitada, do socorro à invalidez ou da assistência hospitalar a doentes pobres.

§ 2º - Para gozar dos favores a que se refere o parágrafo anterior, a entidade locadora deverá:

- a) ~~+~~ estar registrada no Conselho Nacional do Serviço Social;
- b) ~~+~~ empregar a totalidade de suas rendas provenientes de quaisquer fontes, inclusive da locação de imóveis, na consecução de suas finalidades;
- c) ~~+~~ não remunerar ou prestar benefícios especiais a seu dirigentes em razão dos cargos que exercem na sua administração.

§ 3º - A majoração do aluguel de que se ocupa este artigo será feita à razão de dez por cento (10%) por mês para as locações residenciais, e de vinte por cento (20%) também por mês, para as não residenciais.

§ 4º - Quando, por acordo entre as partes, o aluguel tenha sido elevado, o acréscimo de que cuida esta Lei será calculado segundo a tabela correspondente à data da majoração e seja o contrato verbal ou escrito.

- III -

À emenda 10.

Onde se diz: "oficial do registro público",

Diga-se: "oficial do Registro de Títulos e Documentos".

Sala Afrânio de Melo Franco, em 31 de outubro de 1955.

Relator

Cliveira Brito

EMENDAS APRESENTADAS NA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

EMENDA N° I

Inclua-se, onde convier:

Art. O Poder Executivo, no prazo de 20 (vinte) dias a partir da publicação desta lei, designará uma Comissão de técnicos para elaborar anteprojeto de lei sobre locação de prédios urbanos, qualquer que seja o fim a que se destinem.

Parágrafo único. O anteprojeto, a que se refere este artigo, será encaminhado ao Congresso até 30 de abril de 1956.

Sala A. H. Franco, 31. de Outubro de 1955

Guilherme Machado - Guilherme Machado

Adauto Cardoso - ADAUTO CARDOSO

Raul Pilla - RAUL PILLA

Unirio Machado - UNIRIO MACHADO

Rondon Pacheco - RONDON PACHECO

Chagas Freitas - CHAGAS FREITAS

José Joffily - JOSÉ JOFFILY

Raimundo

CÂMARA DOS DEPUTADOS



6561-52

19.

50

~~COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA~~

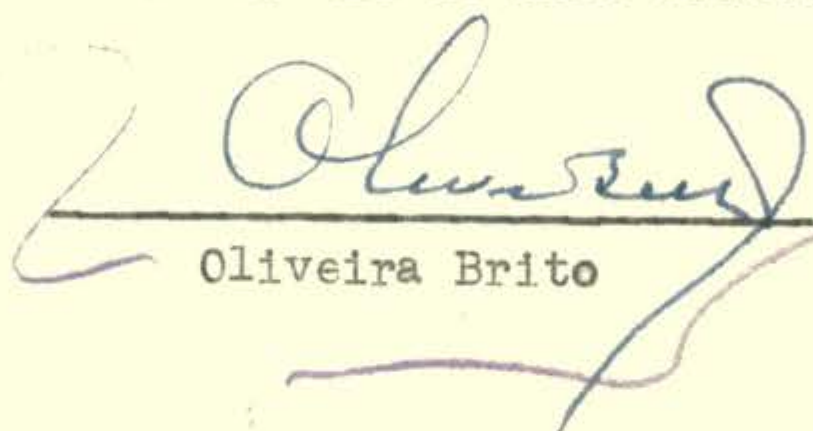
EMENDA Nº II

Emenda do Relator

Ao art. 4º do substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça, aprovado em primeira discussão pelo plenário:

Onde se diz: "itens II, III e VIII",
Diga-se: "itens II, III, VIII e XII".

Sala Afrânio de Melo Franco, em 31 de outubro de 1955.

 Relator
Oliveira Brito

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇAPARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião plena realizada em 31.10.55, sob a presidência do Sr. Deputado Nogueira da Gama, presentes os Srs. Deputados Oliveira Brito, Relator, Adauto Cardoso, Djalma Marinho, Chagas Freitas, Antônio Horácio, José Joffily, Raul Pilla, Unírio Machado, Chagas Rodrigues, Bilac Pinto, Croacy de Oliveira, Rondon Pacheco e Guilherme Machado, examinando o substitutivo aprovado em primeira discussão pelo plenário, que continua a merecer seu integral apoio, e as emendas que lhe foram oferecidas, resolveu opinar:

I - pela aprovação:

- a) das emendas ns. 4 e 11, com a subemenda oferecida pelo Relator e constante do item I de sua subemenda geral;
- b) da emenda da própria Comissão, subscrita em primeiro lugar, pelo Sr. Deputado Guilherme Machado; (EMENDA N.º I)
- c) da emenda subscrita pelo Relator, referente ao art. 4.º do substitutivo. (EMENDA N.º II)

II - pela rejeição das emendas 1, 2, 2A, 2B, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13.

Votaram contra a rejeição das emendas 1, 2, 3, 6, 10 e 13, com parecer favorável, com subemenda do Relator, os srs. Deputados Oliveira Brito e Raul Pilla.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 31 de outubro de 1955.

Nogueira da Gama

Presidente

Oliveira Brito

Relator

Oliveira Brito



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO

N.º 83-B — 1955

Prorroga até 31 de Dezembro de 1957, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28 de Dezembro de 1950; tendo parecer com substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça. Pareceres sobre emendas de 1.ª discussão: contrário da Comissão de Constituição e Justiça e com substitutivo da Comissão de Economia

PROJETO N.º 83-85 A QUE SE REFERE O PARECER

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º E' prorrogado, até 31 de dezembro de 1957, o prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954, observando-se as seguintes alterações:

a) e livre apenas a convenção do aluguel dos prédios que estão sendo ou vierem a ser construídos (art. 3.º parágrafo único);

b) o proprietário, nos casos do artigo 15, ns. II e III, poderá pedir também o prédio para uso ou residência de ascendente ou descendente casado sob o regime da comunhão universal e que não seja proprietário de imóvel em zona urbana ou suburbana da localidade;

c) quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no art. 15, ns. II, VII e IX, se referir a prédio adquirido mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, ficará sujeito o réu, a partir de trinta dias contados da notificação ao aluguel correspondente à contribuição mensal do adquirente, mencionada no contrato sob pena de despejo por falta de pagamento;

d) a proibição de despejo, nos termos do art. 18, é extensiva aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, dos Estados, dos Municípios e autarquias;

e) o prédio destinado, pelo locatário, há mais de dez anos, a uso comercial ou industrial, ou ao exercício de profissão liberal, ficará sujeito ao sistema de locação referido no artigo 1.º do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, devendo o locatário promover judicialmente, dentro de um ano, a obtenção do respectivo contrato;

f) a notificação judicial, a que alude o art. 15, § 2.º, será pedida na inicial da ação de despejo, e decorridos os noventa dias (Código de Processo Civil, art. 292 e parágrafo único), começará automaticamente o prazo para contestação da ação.

Art. 2.º Esta lei entrará em vigor a 1.º de janeiro de 1956, se aplica aos processos em curso e revoga as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 18 de março de 1955. — Campos Vergal.

Justificação

1 — De acordo com a Constituição, "o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social" (art. 147)

Graças a esse preceito, e a outros salutarés princípios adotados pela

nossa Carta Magna, tem sido possível ao legislador defender e amparar, na maior parte, os verdadeiros e legítimos interesses da coletividade, no que concerne à locação de imóveis.

Todos nós sabemos que a chamada "crise de habitação" se estende, hoje, por toda parte do mundo.

É problema que não pode ser resolvido facilmente. Torna-se a cada vez mais complexo. E nada indica que, em futuro próximo, retornaremos, por exemplo, àquela situação de desafogo em que viviam, até trinta anos atrás, as populações das cidades mais adiantadas do nosso país.

Assim, a intervenção do Poder Público, nesse setor, precisa ser cada vez mais vigilante e eficaz. Servirá esta também para estimular, por um lado as novas construções, com todas as facilidades aos que se dedicarem a esse ramo de negócios. E para deter, por outro, a ganância de antigos proprietários.

Estes últimos, já tendo auferido — até por mais de uma vez — em aluguéis, tudo o que dispenderam para a construção e conservação dos imóveis procuram subir constantemente, os preços das locações, de maneira a poderem lucrar muito mais do que os donos das novas construções, os quais lutam, hoje, com material e mão de obra cada vez mais caros.

O congelamento de aluguéis passou a ser, por conseguinte, providência indispensável à defesa da economia do povo.

2. — Deve o Congresso Nacional organizar uma Comissão Especial para elaborar nova Lei do Inquilinato.

Esse órgão poderá realizar estudos completos sobre a questão nas diferentes regiões do país. Ouvirá as entidades de classe e os departamentos do Serviço Público. Receberá também sugestões até mesmo de qualquer pessoa do povo. E ficará habilitado a preparar e lançar a debates, nesta Casa, o referido Projeto.

Teremos assim, um trabalho precioso, capaz de, convertido em lei, ter vigência por longo tempo constituindo também obra meritória para a atual legislatura.

3. — Obra tão completa, todavia exige demorado exam e tanta discussão, não poderá, evidentemente, ter por objetivo imediato substituir no próximo ano a Lei n.º 1.300, de 1950, cuja prorrogação terminará a

31 de dezembro vindouro.

Quem se apresentasse com tais propósitos não poderia escapar, certamente, à acusação de *sabotagem*, de inimigo daqueles que veem sendo, desde alguns anos, defendidos e amparados pela nossa legislação. Isto porque chegaríamos ao fim de 1955 sem novo diploma e sem a prorrogação do atual. E estaríamos, então, diante de um caso de calamidade pública!

A matéria é dessas que provocam debates quase infundáveis, pelo vulto dos interesses contrariados. E, em face da campanha presidencial, as tarefas legislativas ficarão, este ano, inevitavelmente retardadas.

Teremos, portanto, e mais uma vez, de recorrer à legislação de emergência.

4. — Feitas estas ligeiras considerações, passemos aos termos do presente projeto.

Em primeiro lugar, a prorrogação agora pleiteada é por dois anos. Para que a Comissão Especial, a que já aludimos, disponha de tempo necessário ao estudo e elaboração de projeto completo e definitivo. E para que não se torne enfadonho e prejudicial à marcha dos trabalhos do Parlamento, *todo ano*, a renovação de debates sobre prorrogação da Lei do Inquilinato.

Em segundo lugar, desejamos sugerir, desta vez, meia dúzia de modificações na Lei n.º 1.300 de 1950.

São medidas que se impõem, logo à primeira vista, pois decorrem da experiência e da observação em torno da legislação vigente. E se baseiam, manifestamente no próprio interesse da coletividade.

Será uma tentativa para a qual nada mais se exige senão boa vontade e a maior compreensão por parte dos dignos representantes do povo.

Haverá tempo bastante para as discussões e votações, se os órgãos técnicos da Casa derem à matéria a prioridade que costumam dar às questões, como esta, de mais alto interesse nacional.

Explica-se, por isso, que a prorrogação da Lei do Inquilinato venha a ser pedida com tanta antecedência, no corrente ano.

Se, infelizmente, tais sugestões não puderem ser aceitas, e se outras — que vierem a ser apresentadas — provocarem, também, debates que en-

Caixa: 6

Lote: 33

PL N.º 83/1955

96

travem à marcha deste projeto, será o caso de se abandonar toda e qualquer idéia de modificação da lei atual. Pedimos que, em tal hipótese, a presente proposição se converta na prorrogação, para e simples, da vigência da citada Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950.

E' o que queremos deixar logo ressaltado.

5. — A primeira alteração aqui proposta diz respeito à convenção de aluguel.

Há quatro anos, durante a votação da Lei 1.300, combatemos, juntamente com os deputados Gil Soares e Benício Fontenelle, o texto, afinal victorioso, do art. 3.º, parágrafo unico.

Entendíamos que a livre convenção de aluguel deveria restringir-se aos *predios em construção e aos que viessem a ser construídos*. Seria este o maior estímulo às novas edificações, principalmente nas grandes cidades.

Mas, acabou o Congresso estendendo tal vantagem aos prédios não alugados, naquela ocasião, e aos que vagassem daí por diante.

E a nossa previsão se confirmou: aumentaram muito as ações de despejo, de 1950 para cá. Numerosos proprietários se serviram de tal oportunidade para escorchar inquilinos, em busca de aumento de alugueis...

Destarte, em vez de o Poder Público fomentar as edificações, nos grandes centros urbanos, acabou incentivando despejos e criando maiores dificuldades à vida do povo...

O erro, portanto, precisa ser corrigido, para desfaleço dos atuais inquilinos.

6. — Nada mais razoável do que se reconhecer ao proprietário — que reside em prédio alheio, ou tem locatário que é dono de imóvel residencial — o direito de pedir também o prédio para residência de ascendente ou descendente.

Não se explica, por exemplo, que o filho ou a filha casada esteja a pagar aluguel exorbitante a estranho, quando poderia morar em prédio de propriedade do pai.

Para que não haja abusos, nesses casos, deverá a lei exigir que o ascendente ou descendente: 1.º seja casado sob o regime de comunhão universal; 2.º não seja também dono de imóvel, em zona urbana ou suburbana.

7. — Outra situação embaraçosa, que precisa ser consertada imediatamente, é a dos servidores públicos e

contribuintes de Institutos ou Caixas, quando adquirem imóvel mediante financiamento dessas autarquias ou da Caixa Econômica, Montepio ou Bancos.

Ficam esperando, em regra, mais de um ano que o imóvel adquirido seja desocupado, por força de notificação judicial e ação de despejo. E, durante tão longo período, estarão com o orçamento doméstico inteiramente sacrificado, por duplo pagamento mensal — o da contribuição devida pelo financiamento e o do aluguel do prédio que ocupam, até poderem ingressar naquele que adquiriram. Isto porque o inquilino do prédio objeto da transação está obrigado, sempre, ao pagamento de diminuto aluguel antigo...

Nestas condições, enquanto dito inquilino não desocupar o imóvel, que se sujeite à majoração do aluguel, para que o adquirente possa atender, mensalmente, às obrigações decorrentes do financiamento.

Do contrário, as facilidades concedidas a servidores públicos e contribuintes de Institutos e Caixas, para a obtenção de casa própria, só serão *acessíveis* àqueles que tiverem outras rendas além dos vencimentos...

8. — Devido às enormes dificuldades financeiras que o país vem atravessando nos últimos anos, quase cessaram completamente as construções de prédios destinados a repartições e serviços federais, estaduais e municipais. Os governos vão conservando muitos desses órgãos em edificios alugados há muito tempo.

Entretanto, a "fome de lucros" de muitos proprietários tem investido sobre locações feitas à União, aos Estados, aos Municípios e autarquias.

Frequentemente, a imprensa alude a repartições e serviços públicos despejados, pela ganância do senhorio...

Os representantes do Poder Público não devem mais cruzar os braços diante desses espetáculos deponentes e que tantos prejuízos acarretam à boa marcha dos serviços e aos interesses do público.

Sobre o interesse particular terá de prevalecer o interesse geral. Logo, não deve ser tolerado o despejo, nesses casos, como já acontece com os estabelecimentos de saúde e de ensino, os asilos e as creches.

9. — Medida das mais justas é, igualmente, a extensão dos benefícios do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, às locações que contêm mais

de 10 anos, quando destinadas a uso comercial ou industrial ou, ainda, ao exercício de profissão liberal.

Esses locatários bem merecem tais garantias, tendo-se em vista as próprias fazções que têm inspirado as leis de inquilinato.

10. — Os princípios de economia processual que prevalecem no direito brasileiro desaconselham os dois processos — o da notificação e o da ação de despejo.

Ambos poderão ser reunidos, sem qualquer prejuízo para os interessados.

Na própria inicial de despejo irá a notificação para o inquilino desocupar o prédio dentro de 90 dias, contados da juntada, aos autos, do mandado devidamente cumprido. Ou do último mandado, se forem vários os réus (Cód. de Proc. Civil, art. 292, parágrafo único).

Em caso de desocupação do imóvel, antes do prazo marcado, bastará ao autor desistir da ação. E, se durante qualquer fase de processo, as partes entabularem acôrdo, bastará um pedido de suspensão da instância, até a solução do negócio (Cód. citado, artigos 197, n.º II e 198, § 1.º, letra a).

11. — Finalmente, enquanto não se elaborar projeto metuculoso e completo sobre inquilinato, teremos de viver de prorrogações das leis de emergência.

A chamada "Batalha do Inquilinato" é a luta de certos proprietários contra a numerosíssima classe dos inquilinos. Os mais ferozes adversários destes são, em geral, os indivíduos bem instalados na vida ou aqueles que só sabem ou só querem viver de rendimentos de prédios. São elementos ditos conservadores, que têm como bandeira o "egoísmo individualista" e se põem a taxar de "demagôgos" os cidadãos que, movidos pelos nobres sentimentos de solidariedade humana, se batem pela vitória dos princípios de justiça social.

O Congresso Nacional, mais uma vez, há de solucionar o problema de acôrdo com os interesses da coletividade.

LEGISLAÇÃO CITADA

Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934

Art. 1.º Não havendo acôrdo entre os interessados, a renovação dos contratos de arrendamento do pré-

dio, urbano ou rústico, destinado, pelo locatário, a uso comercial ou industrial, será sempre feita na conformidade do disposto nesta lei.

Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954

Art. 1.º O prazo da vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da Lei n.º 1.708, de 23 de outubro de 1952, é prorrogado até 31 de dezembro de 1955.

Art. 2.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LEI N.º 1.300, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1950

Art. 1.º A locação de prédio urbano, bem como a de móveis, quando feita com a do prédio, regular-se-á pela presente lei.

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

§ 2.º A renovação da locação de prédio destinado a fins comerciais ou industriais e a fixação do respectivo aluguel continuam regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, e Código de Processo Civil.

Art. 2.º A cessão da locação a sublocação, total ou parcial e o empréstimo do prédio dependem de consentimento, por escrito, do locador.

Art. 3.º Não poderá sofrer qualquer aumento o aluguel atual.

Parágrafo único. É livre, porém a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 4.º Quando, no curso da locação o locatário construir ou adquirir prédio residencial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Parágrafo único. O arbitramento obedecerá a um critério uniforme, fixando-se o mesmo valor para prédios iguais, ou para apartamentos ou cômodos do mesmo edifício; devendo ser justificada pelos avaliadores qualquer disparidade porventura existente nas avaliações, por motivo de maior comodidade, melhor localização ou melhores instalações.

Art. 5.º O aluguel de móveis e alfaias não poderá exceder de 20% (vinte por cento) do aluguel do prédio.

Art. 6.º Na sublocação, o aluguel não poderá exceder o da locação, e,

quando parcial, será proporcional à área ocupada e a situação desta no prédio.

§ 1.º. Nas habitações coletivas sujeitas a registro policial o aluguel das sublocações não poderá exceder o dobro do aluguel da locação.

§ 2.º. Quando se tratar de estabelecimento licenciado como hotel ou pensão, caberá a autoridade municipal arbitrar o aluguel a ser cobrado pelo apartamento ou quarto.

Art. 7.º. A caução em dinheiro dada em garantia do contrato não poderá exceder a soma equivalente a três meses de aluguel, revertendo em favor do locatário os respectivos juros.

§ 1.º Se a caução em dinheiro for feita em mãos do locador, renderá juros de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2.º A caução em garantia do aluguel poderá, também, ser realizada em títulos públicos da União, dos Estados e dos Municípios, feito o cálculo na base de 70% (setenta por cento) do seu valor nominal ou no de sua cotação em bolsa, à data em que for conferida.

Art. 8.º Não é permitido cobrar na locação de residência qualquer outra importância além do aluguel, das taxas de água e de saneamento, das despesas de condomínio e da majoração de tributos havida posteriormente a 31 de dezembro de 1941, desde que discriminadas no recibo e exibidos os comprovantes.

§ 1.º A majoração de tributos deverá ser paga ao locador em doze quotas mensais e iguais.

§ 2.º Na locação para fins comerciais ou industriais, o pagamento dos tributos poderá ser convencionado livremente.

Art. 9.º É obrigatório o recibo do aluguel e dele constar, discriminadamente, as parcelas relativas ao aluguel do prédio a cada um dos demais encargos previstos no artigo anterior e aos móveis, se houver.

Art. 10. O locador não poderá vender ao locatário os móveis e alfaias, que guarnecem o prédio por preço superior ao que houver sido arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 11. É proibida a cobrança antecipada do aluguel, quando a locação estiver garantida por caução real ou fidejussória.

Parágrafo único. A cobrança antecipada não poderá exceder a importância do aluguel correspondente a um mês.

Art. 12. Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado as locações cujo prazo expirar na vigência desta lei.

Art. 13. O cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários do locatário, desde que residam no prédio, terão o direito de continuar a locação.

Art. 14. O novo proprietário é obrigado a respeitar a locação, salvo as exceções do art. 15.

Parágrafo único. Havendo contrato escrito em que se ache consignada a cláusula de sua vigência no caso de alienação e conste de registro público, o novo proprietário só poderá rescindir a locação nos casos dos itens I, X e XI do art. 15.

Art. 15. Durante a vigência desta lei não será concedido despejo a não ser:

I — se o locatário não pagar o aluguel e demais encargos no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até o dia 10 (dez) do mês do calendário seguinte ao vencido;

II — se o proprietário que residir ou utilizar prédio alheio, pedir, pela primeira vez o prédio locado para uso próprio.

III — se o proprietário pedir o prédio para residência própria sendo o locatário também proprietário de imóvel residencial; é

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupe ou em que resida para seu uso pessoal ou para residência de descendente, acrescente ou pessoa que viva às suas expensas;

V — se o proprietário, que residir ou utilizar prédio próprio, pedir outro de sua propriedade para seu uso, 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 o imóvel se destinar a moradia de empregado;

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

VIII — se o proprietário pedir o prédio para demolição e edificação licenciada ou reforma que dê ao prédio maior capacidade de utilização;

IX — se o promitente-comprador imitado na posse do prédio, não possuindo outro de sua propriedade pedir-lo para uso próprio desde que a promessa de venda seja irrevogável e se ache inscrita no Registro de Imóveis;

X — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração grave de obrigação contratual;

XI — se o locatário infringir o disposto no artigo 2.º desta lei.

§ 1.º No caso do item I, o devedor poderá evitar a rescisão, requerendo, no prazo da contestação da ação de despejo, o pagamento do aluguel e encargos devidos, das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados de plano pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de trinta dias contados da prolação, procedendo-se a depósito, em caso de recusa.

§ 2.º A ação de despejo nos casos dos itens II a IX só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial feita ao locatário e antes os sublocatários.

§ 3.º O Juiz ao decretar o despejo, fixará prazo, até trinta dias para a desocupação. Se o locatário for repartição pública, estabelecimento de ensino, hospital, autarquia ou entidade paraestatal, sindicato de classe, associação cultural, beneficente, religiosa, desportiva recreativa ou titular de fundo de comércio estabelecido no prédio há mais de três anos, o Juiz fixará prazo razoável até seis meses, para a desocupação, atendidas as circunstâncias de cada caso, salvo se a locação houver sido rescindida pelo motivo constante do item I.

§ 4.º Na ação de despejo, dar-se-á ciência ao sublocatário do pedido inicial.

§ 5.º A apelação, nas ações de despejo, salvo o caso previsto no item I, terá efeito suspensivo.

§ 6.º Nos casos dos itens I a V e VII a IX, o Juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário, em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se no caso dos itens II a V, VII e IX, não permanecer salvo motivo de força maior, durante um ano.

§ 7.º No caso do item V, o proprietário é obrigado a dar ao locatário preferência para a locação do prédio em que reside e do qual se queira mudar a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio pela autoridade pública.

Art. 16. Ressalvada a preferência do locatário e o disposto no artigo 2.º o sublocatário desde que satisfaça as exigências do artigo 15, § 1.º e deposite quantia equivalente a três meses do aluguel em garantia da locação, subrogar-se-á nos direitos desta decorrentes.

§ 1.º Se houver mais de um pretendente, o Juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade concedendo a locação a um dos pretendentes.

§ 2.º O novo locatário manterá as sublocações existentes.

Art. 17. Morrendo o locatário sem qualquer dos sucessores previstos no artigo 13 o sublocatário, se todo ou de parte do prédio, que houver tido o consentimento do locador, na forma do artigo 2.º e contar mais de um ano de ocupação, poderá continuar a locação, desde que caucione em mãos do locador importância correspondente a três meses do aluguel.

Art. 18. É vedada na vigência desta lei salvo no caso dos itens I, X e XI do artigo 15, a propositura de qualquer ação de despejo contra estabelecimentos de saúde e de ensino, asilos e creches atualmente existentes.

Art. 19. Nas locações de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais, o prazo estabelecido no artigo 360 do Código de Processo Civil, para o locatário desocupar o prédio ficará prorrogado de tantos meses quantos forem os anos em que estiver ocupando o imóvel, cujo contrato não se renovar.

Parágrafo único. Essa prorrogação em nenhum caso poderá exceder de um ano.

Art. 20. Constitui contravenção penal:

I, receber ou tentar receber, por motivo de locação, sublocação ou cessão de contrato quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos nesta lei;

II, recusar, fornecer recibo de aluguel;

III, cobrar o aluguel antecipadamente salvo o disposto no parágrafo único do artigo 11;

IV, deixar o proprietário o locador e o promitente-comprador, nos casos previstos nos itens II a V, VII e IX do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio de usá-lo para o fim declarado;

V, não iniciar o proprietário no caso do item VIII, a edificação ou

reforma do prédio dentro em 60 (sessenta) dias, contados da entrega do imóvel

VI, ter o prédio vazio por mais de 30 (trinta) dias, havendo pretendente que ofereça como garantia da locação importância correspondente a 3 (três) meses do aluguel;

VII, infringir o disposto no art. 10.

Parágrafo único. As infrações previstas neste artigo serão punidas com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses e multa de Cr\$ 1.000,00 (mil cruzeiros) a Cr\$ 20.000,00 (vinte mil cruzeiros).

Art. 21. No que esta lei fôr omissa, aplicam-se o Código Civil e o Código de Processo Civil.

Art. 22. Esta lei vigorará na data da sua publicação até o dia 31 de dezembro de 1952; revogados o Decreto-lei n.º 9.669 de 29 de agosto de 1946, e demais disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 18 de março de 1955. — *Campos Vergal.*

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

O Projeto n.º 83, de 1955, visa a prorrogar, por mais dois anos, a chamada Lei do Inquilinato, com as modificações que sugere, dentre as quais sobressaem:

a) a que faculta ao proprietário pedir o prédio também para uso ou residência de ascendente ou descendente casado pelo regime de comunhão universal de bens, desde que não seja proprietário de imóvel na zona urbana ou suburbana;

b) que obriga o locatário no caso de ação de despejo para a cessação de locação do prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões a pagar, a partir do 30.º dia da notificação, o aluguel correspondente à contribuição mensal do adquirente mencionada no contrato sob pena de despejo por falta de pagamento;

c) a que estende a proibição de despejo prevista no artigo 8.º da Lei 1.301 aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, Estados, Municípios e Autarquias e

d) a que pretende que a notificação judicial, a que alude o artigo 15 § 2.º da Lei do Inquilinato, passe a ser pedida na inicial da ação de despejo e estabelece que decorridos 90 dias da notificação, começará a correr o prazo de contestação da ação.

PARECER

Preliminarmente somos pela constitucionalidade do projeto e, no mérito, por sua aprovação nos termos do substitutivo que oferecemos ao exame da Comissão, que parece melhor substanciar os objetivos da proposição.

A Constituição Federal, artigo 147, prescreve que "o uso da propriedade será condicionado ao bem estar social".

O assunto comportaria longa dissertação sobre a concepção do Estado individualista e Estado universalista e suas formas intermediárias. Limitamo-nos, porém, a expender o nosso entendimento acerca da conformidade dos objetivos do projeto com o citado preceito da Carta de 46, em virtude do qual é permitido ao legislador ordinário explicitar os casos de ofensa a obem estar social pelo exercício da propriedade.

A crise de habitação tem se agravado tanto nos últimos anos, que se tornou um dos mais graves problemas sociais com que vem lutando o Estado em todos os países do universo, mormente naqueles como o nosso, em que, devido à carência de condições de fixação do homem ao meio rural, a corrida para os centros urbanos, provocada pela atração de melhor mercado do trabalho e de meios mais acessíveis de conforto e bem estar, agravou as condições de vida das cidades acima de qualquer previsão.

O Poder Público, portanto, faltaria ao dever social de amparo às classes menos favorecidas pela fortuna se não procurasse deter uma causa a mais do agravamento do custo da vida, limitando o uso da propriedade imobiliária urbana às exigências impostas pelo bem estar social, com o congelamento dos aluguéis dos prédios destinados à habitação ao exercício das profissões liberais e das atividades comerciais e industriais, nos termos do preceito do artigo 147, 1.ª parte, da Constituição Federal.

Dai as sucessivas prorrogações da lei do inquilinato que adotou essa restrição ao exercício da propriedade, embora deixando livre a convenção do aluguel dos prédios novos ou de primeira locação para, desta maneira, coibir-se a ganância do proprietário sem matar o estímulo de novas construções, objetivos estes que têm sido plenamente atingidos nos últimos anos.

A idéia, portanto, colimada ao projeto, além de encontrar apoio na Constituição, oferece-se de toda con-

veniência e oportunidade, sem prejuízo, contudo, do reconhecimento da necessidade da elaboração de uma nova Lei de Inquilinato, que melhor atenda aos legítimos interesses dos locatários e locadores nas diversas regiões do país, cujas peculiaridades variam ao extremo. E tarefa que sugiro à Comissão de Constituição e Justiça tomar a si ressaltado, e claro, o direito de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, do Senado Federal ou de qualquer membro do Congresso Nacional.

Manifestando-nos, assim, favoravelmente à nova prorrogação da vigência da Lei 1.300, de 1950 discordamos, entretanto de parte das alterações do seu texto, constantes da proposição.

São, na sua maioria, discordâncias mais de forma que de fundo.

Vejamo-las:

Item a):

Pretende restringir a liberdade da convenção de aluguel aos prédios novos, em construção ou que vierem a ser construídos.

Preferimos a solução do artigo 3.º, parágrafo único da Lei 1.300, que a amplia aos prédios até então não alugados e aos que se vagarem. É um processo aconselhável para ir-se abrandando os efeitos da limitação imposta ao uso do direito da propriedade sem prejuízo do justo resguardo dos interesses da coletividade. Vale ainda ressaltar o sistema vigente vem funcionando desde 1950 sem protestos das partes interessadas o que prova que deve ser mantido até a promulgação de nova lei do inquilinato.

Item b):

Parecer favorável, com as alterações constantes do artigo 2.º do substitutivo.

Permitindo a ação de despejo em favor do proprietário para residência de ascendente ou descendente vivo com filho ou casado, que não seja proprietário ou o cônjuge proprietário de prédio residencial na mesma cidade adota, evidentemente medida justa e humana e que dispensa justificativa.

Item c):

Parecer favorável também com alterações, passando a constituir o artigo 3.º, seu parágrafo do substitutivo.

A proposta é justa, conveniente e oportuna, desde que o pagamento do aluguel correspondente a contribuição do adquirente ou promitente comprador só se torne exigível depois de findo o prazo da notificação dentro do qual a lei assegura ao inquilino o direito de permanecer no prédio sem outras obrigações além daquelas resultantes do contrato de locação. Sujeitá-lo, pois a pagar o novo aluguel logo a partir do 30.º dia da notificação, e criar uma exceção que não encontra amparo na lei, nem se coaduna com o princípio de equidade que deve presidir a sua elaboração.

Item d):

Parecer contrário por não nos parecer aconselhável que, em lugar de abrandar os rigores da atual legislação estabeleçamos novas restrições ao uso da propriedade.

Item e):

Parecer favorável com alterações à redação. Passa a constituir o artigo 4.º. Corrige omissão da legislação vigente procurando amparar o exercício das profissões liberais, que vêm sofrendo o impacto da grave crise resultante da crescente socialização de vários de seus ramos.

Item f):

Parecer contrário.

A notificação, como preparatória da ação judicial, obedece a rito processual especial, previsto nos artigos 720 e seguintes do Código de Processo Civil.

No que pesa, portanto a economia do processo que a sugestão traria o assunto além de constituir matéria de processo civil não deve ser resolvido com a simplicidade proposta e em proposição como a presente que visa a adotar medidas de emergência.

Com as restrições apontadas opinamos pela aprovação do projeto nos termos do seguinte

SUBSTITUTIVO

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no artigo 1.º da Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro

de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O artigo 15 da Lei número 1 300 de 18 de dezembro de 1950 fica acrescido de mais o seguinte item:

XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente viúvo com filho ou casado, que não seja, ou seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

Art. 3 Quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no artigo 15, ns II, VII, IX e XII, se referir à locação de prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, o réu ficará obrigado a pagar a partir da citação até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à contribuição mensal a que o adquirente ou promitente-comprador, nos termos expressos do respectivo contrato, esteja obrigado.

Parágrafo único. Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito até dez dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos artigos 350 a 352 do Código de Processo Civil.

Art. 4.º Será também regulada pelo disposto no Decreto n.º 24 150 de 20 de abril de 1934 e no Código do Processo Civil, a renovação da locação do prédio destinado na mais de cinco anos ao exercício de profissão liberal, contando-se da vigência desta lei, para os contratos que se findarem entre 1.º de janeiro e 30 de junho de 1956, o início do prazo a que se refere o artigo 4.º do referido decreto.

Art. 5.º Os §§ 2.º e 6.º do artigo 15 e o item IV do artigo 20 da Lei n.º 1 300 de 28 de dezembro de 1950, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15. —

§ 2.º A ação de despejo nos casos dos itens II a IX e XII só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário em seu benefício se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, não permanecer durante um ano ou na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior.

Art. 20.

IV — deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII, do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º O artigo 4.º da Lei número 1 300, de 1950 passa a ter a seguinte redação:

Art. 4.º Quando, no curso da locação o locatário construir ou adquirir prédio residencial ou para fins comerciais ou industriais e alugá-lo a terceiro o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 7.º Esta lei entrará em vigor a 1.º de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Sala "Afrânio de Melo Franco", em 31 de maio de 1955. — *Oliveira Brito*, Relator.

2.º SUBSTITUTIVO

PROJETO N.º 83-55

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e das outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no artigo 1.º da Lei n.º 2 328, de 1.º de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O artigo 15 da Lei número 1.300, de 18 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais o seguinte item:

XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, casado

ou viúvo, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII, do artigo 15 da Lei n.º 1.300, de 18 de dezembro de 1950, se referir à locação de prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1.º Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até dez dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos artigos 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplicará nos casos em que o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 4.º Além das exceções enumeradas no artigo 18 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III e VIII do artigo 15 da mesma lei.

Art. 5.º Os parágrafos 2.º e 6.º do artigo 15 e o item IV do artigo 20 da Lei n.º 1.300 de 28 de dezembro de 1950, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII o juiz cominará na sentença, multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário em seu benefício se o proprietário o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante um ano, ou na hipótese do item XII o ascen-

dente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior.

Art. 20. Deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII, do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º O artigo 4.º da Lei número 1.300, de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Art. 4.º Quando, no curso da locação o locatário construir ou adquirir prédio residencial ou para fins comerciais ou industriais e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 7.º Esta lei entrará em vigor a 1.º de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Sala "Afrânio de Melo Franco", em 21 de junho de 1955. — *Oliveira Brito*.

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião de sua Turma "A", realizada nesta data, sob a presidência do Sr. Deputado Milton Campos, presentes os senhores Deputados Oliveira Brito — Relator, Gurgel do Amaral, Iarso Dutra, Newton Belo, Rondon Pacheco, Nestor Duarte, Oscar Correia, Joaquim Duval, Antônio Horácio e Bias Fortes, resolveu opinar pela aprovação do 2.º substitutivo ao Projeto n.º 83-55 oferecido no ato pelo Relator, que consubstancia a opinião vencedora no seio da Comissão, e pela rejeição da emenda 1.º de autoria do Deputado Ulisses Guimarães.

Sala "Afrânio de Melo Franco", em 21 de junho de 1955. — *Milton Campos*, Presidente. — *Oliveira Brito*, Relator.

EMENDAS DE 1.ª DISCUSSÃO A QUE SE REFEREM OS PARECERES

N.º 1

Acrescente-se um parágrafo ao artigo 3.º da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, assim redigido:

§ — Os alugueres provenientes de lotações feitas anteriormente à vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 e que se mantiveram inalterados até 31 de dezembro de 1955, poderão ser acrescido de 20% (vinte por cento) por ano, durante os anos de 1956 e 1957.

Justificação

Como muito bem salientou o nobre Deputado Campos Vergal na justificação do presente projeto de lei, visando a prorrogação da lei do inquilinato durante mais dois anos, é preciso que o Congresso Nacional organize uma Comissão Especial para elaborar nova lei, regulando a matéria. A locação dos imóveis no Brasil, em face da legislação vigente, está criando uma situação de injustiça, que poderá trazer consequências desastrosas quando for liberado o aluguel. Inúmeros são os exemplos de apartamentos idênticos, no mesmo prédio, alugados por importâncias muito diferentes. Inúmeras são as ações de despejo iniciadas por proprietários, com o objetivo de aumentar o aluguel, após o despejo do inquilino. Inúmeros são os acordos entre as partes interessadas para burlar a lei em vigor. Inúmeras são as indenizações que proprietários pagam a inquilinos para desocuparem as habitações a fim de que possam alugar os respectivos imóveis por preços muito mais altos. Todo esse quadro da realidade atual tem uma única explicação: a grande disparidade entre os aluguéis antigos e os novos; disparidade que cada ano se acentua mais em face do encarecimento do custo de vida e desvalorização do cruzeiro.

Somente proprietários que se conduziram honestamente dentro da legislação vigente sendo, cada vez mais, prejudicados. Conheço viúvas e senhoras de idade que estão tendo dificuldades de subsistência, porque só contam com o rendimento de uma ou duas pequenas propriedades que lhes davam o suficiente para viver em 1950, mas que, agora, quando tudo encareceu, lhes obriga a sacrifícios realmente contrariantes.

Os proprietários gananciosos já encontraram meios e modos de vagar os seus imóveis, para alugá-los novamente, por preço muito mais altos.

A emenda apresentada, permitindo um aumento de 40% nos dois anos de vigência da prorrogação da lei do inquilinato, atenua um pouco os efeitos das disparidades existentes (que são muito superiores a 40%) e constitui uma recompensa justa àqueles que sempre se conduziram dentro dos preceitos legais, sem

procurar burlar o espírito de benefício coletivo que visou a lei do inquilinato.

Sala das Sessões, em 5 de julho de 1955. — *Saturnino Braga*.

N.º 2

Acrescente-se ao art. 15 da Lei n.º 1.300, de 29 de dezembro de 1950:

XII — quando, a qualquer título inscrito, transcrito ou averbado no Registro de Imóveis, em caráter irrevogável, pretender a pessoa imitada na posse do imóvel para efeito de aquisição, não possuindo outro de sua propriedade, pretender a retomada para uso próprio.

Justificação

A lei de inquilinato tem objetivo de caráter social, por excelência. A sua conveniência é inspirada na inelutável necessidade de assegurar, tanto quanto possível, a estabilidade de moradia para as pessoas de reduzida capacidade econômica ou garantir-lhes uma solução humana para o problema de habitação. Ora, essa finalidade não exclui o respeito ao direito de uso e gozo do bem imóvel adquirido quando o seu proprietário não tiver outro de sua propriedade de que possa dispôr para atender ao seu interesse de moradia. O contrário seria a subversão do princípio que regula o direito de propriedade, assegurando-se direito a quem, em igualdade de condições, se contrapõe aos legítimos interesses do proprietário ou possuidor com justo título. É justo atribuir-se a quem entra na posse do imóvel — e é até reconhecido pelo detentor do imóvel ou possuidor indireto como locador — o direito de ocupá-lo em seu próprio benefício, podendo retomá-lo do eventual morador. Esta emenda tem por objetivo acobertar o legítimo interesse daquelas pessoas que, com sacrifícios e com a intenção de residir em prédio próprio, se vêm obstadas em seus legítimos propósitos por nugas e detalhes da terminologia jurídica por aqueles que pretendem auferir lucros ilícitos com arrendamentos a preço vil ou com o intuito de manterem, intransigentemente, sub-locações rendosas.

A lei não pode assegurar a terceiros o enriquecimento à custa da propriedade alheia. A Lei n.º 1.300 veda que as sub-locações ultrapassem o valor locativo do imóvel e considera contravenção o procedimento

que infrinja tal preceito. Porém, na realidade, a sub-locação já constitui uma profissão marginal na sociedade, auferindo os locatários lucros vultuosos com o arrendamento de cômodos, enquanto evitam a retomada de imóveis adquiridos por pessoas de poucos recursos, que, assim, pela determinação legal de caráter social, se vêm impedidas de retomar o imóvel adquirido, posto imitadas na posse do prédio por títulos hábeis devidamente transcritos, inscritos ou averbados no Registro de Imóveis, de acôrdo com a natureza do negócio jurídico convencionado.

A emenda visa pôr termo às habilitações dos que se contrapõem aos legítimos interesses dos adquirentes.

Sala das Sessões, em 11 de julho de 1955. — *Jefferson de Aguiar*.

N.º 3

Ao projeto de lei n.º 83-A, referente à prorrogação da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950.

Incluir no dispositivo correspondente ao art. 18, entre "art. 15" e "a propositura", a seguinte expressão: "Ou de retomada para uso próprio de entidade desportiva legalmente reconhecida de utilidade pública".

Consequentemente o dispositivo tomará a seguinte redação:

Art. E' vedada na vigência desta lei, salvo nos casos dos itens I, X e XI do art. 157 ou de retomada para uso próprio de entidade desportiva legalmente reconhecida de utilidade pública, a propositura de qualquer ação de despejo contra estabelecimento de saúde e de ensino, asilos e creches atualmente existentes.

Justificativa

Os estabelecimentos de ensino, incluindo-se dentre estes os particulares — mesmo que sejam de grau primário — que exercem uma atividade lucrativa, ficaram, com as mesmas vantagens mui justamente concedidas aos estabelecimentos de saúde, asilos e creches existentes por ocasião da promulgação da Lei n.º 1.300 de 28 de dezembro de 1950, qual seja a de não se lhes poder promover qualquer ação de despejo, excetuados os casos de falta de pagamento de aluguer, infração de obrigação legal ou contravul grave, o de sublocação total ou parcial.

Esse privilégio se tem prolongado, criando contra os novos estabelecimentos de ensino, uma injustificável desvantagem na concorrência que terão de fazer com os mais antigos, beneficiados pela lei.

Por outro lado, a permanência de locações a infimo preço não é justificável, quando o proprietário do prédio seja um outro estabelecimento de saúde, de ensino, asilo ou creche, bem ainda, uma entidade desportiva do grau a que se refere a emenda.

Ademais, todas estas sociedades dependem, para sua manutenção, frequentes vezes, dos rendimentos dos imóveis que possuam, como é o caso de muitas instituições pias.

Porém, mais injusto ainda e de todo inusitado é não poderem elas retomarem imóveis para uso próprio, quando estes estejam porventura locados a outras das sociedades indicadas. E, particularmente, ainda mais estranho é não poderem exercer esse direito as sociedades desportivas do grau previsto na emenda, em favor das quais existe a faculdade de desapropriar bens de terceiro para a instalação de praças de desportos (dec.-lei fed. n.º 3.199, de 14-4-1941, art. 37), mesmo quando tais bens pertençam a sociedades do gênero das indicadas.

A emenda não se propõe a solucionar a questão em todos os seus ângulos, mas visa salvar um dos aspectos mais gritantes do problema, como seja o de permitir que tais entidades (confederações, federações, ligas e associações), quando reconhecidas de utilidade pública, possam retomar os seus bens para uso próprio.

Assim sendo, confiamos plenamente em que a presente emenda será aprovada sem restrições.

Sala das Sessões da Câmara dos Deputados. — *Adahil Barreto*.

N.º 4

O artigo 8.º da Lei n.º 1.300 passa a ter a seguinte redação:

Art. 8.º Nas locações residenciais que não foram acobertadas pelo dispositivo do § único do art. 3.º fica permitido a partir do corrente ano, a cobrança das taxas de água e de saneamento, do imposto predial e as despesas de condomínio".

Justificativa

Jusíssimo é tornar vivo este princípio que já fez parte integrante da lei n.º 1.300. Não pôde encontrar as-

sento na boa norma jurídica e na moral, o enriquecimento a custa da *jactura* alheia. Claro que o princípio se impõe, pois, importa em clamorosa injustiça obrigar o proprietário ocorrer com todas as despesas que cresceram, independentemente, de sua vontade e como consequência da própria hora em que vivemos, sem poder sequer melhorar as condições do valor da locação. Sabemos, que esta situação irregular tem criado situações, com graves prejuízos à perfeita aplicação da lei. Daí a necessidade do restabelecimento do presente preceito.

Sala das Sessões da Câmara dos Deputados, 27 de julho de 1955. —
João de Paiva Menezes.

N.º 5

Art. 15, § 2.º da Lei n.º 1.300 — Suprima-se.

Art. 15, § 2.º do Segundo Substitutivo — Suprima-se.

Justificativa

Evidentemente, não encontra apóio no bom senso e na prática a existência destes parágrafos. Isto porque, pratica tem demonstrado que os processos referentes a ações de despejo, são demais morosos e arrastam-se pela justiça, até solução final, em períodos que, na realidade, ultrapassam dois anos. Ainda mesmo porque, mais demorado se torna o processo em face do que dispõe o § 5.º do artigo 15 da lei 1.300, que determina a obrigatoriedade, do recebimento das apelações, com efeito suspensivo, ficando, apenas, ressalvado o caso do n.º I do dito artigo 15. Dêsse modo, a protelação de mais 90 dias, não deve encontrar apóio na boa aplicação da Justiça.

Sala das Sessões da Câmara dos Deputados, 27 de julho de 1955. —
João de Paiva Menezes, Deputado.

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Ao projeto n.º 83, de 1955, que visa a prorrogar, por dois anos, com modificações, a atual Lei do Inquilinato, foram oferecidas 5 emendas de primeira discussão, voltando, por isso, a proposição ao exame desta Comissão.

Emendas

A emenda n.º 1, de autoria do Senhor Saturnino Braga, visa a permitir o aumento de 20% ao ano, du-

rante os anos de 1956 e 1957, sobre os alugueis provenientes de locações feitas antes de 31 de dezembro de 1950 e que não hajam sofrido ou venham a sofrer qualquer majoração até 31 de dezembro do corrente ano.

Ninguém ignora neste país que o congelamento dos alugueres dos prédios urbanos, deixando-se livre o mercado de todas as utilidades, tem provocado gritantes iniquidades e clamorosas injustiças. Milhares de proprietários, dentre os quais viúvas e órfãos, que vivem dos rendimentos de um, dois ou três prédios, vêm lutando com as maiores dificuldades para manter uma existência modesta. Um sem número, mesmo, já foi obrigado a vender um prédio para reparar outro, quando não se viu forçado a vender, afinal, os dois para não morrer de fome.

E que dizer, então, das entidades de caráter assistencial que têm na renda imobiliária a sua principal fonte de receita para manter serviços de mais alta valia?

Tudo não obstante, não seria possível sairmos inopinadamente do regime de contenção em que vivemos há anos para o da liberdade contratual, sem provocarmos na economia dos inquilinos, na generalidade já tão precária, desequilíbrio de proporções tão graves que poderia levar a classe média ao desespero.

Por outro lado, a solução proposta na emenda Saturnino Braga não resolveria o problema dos alugueis congelados.

Preferimos, por isso, aguardar a segunda discussão do projeto, quando, concluídos os estudos que estamos procedendo sobre a matéria, esperamos oferecer ao exame da Comissão solução que melhor consulte os interesses dos inquilinos, sem desprezar os dos proprietários.

Estes, os motivos por que opinamos contrariamente à emenda n.º 1.

Emenda n.º 2

Visa a incluir na Lei 1.300 mais um caso de retomada para uso próprio.

Parecer contrário. A hipótese está prevista e regulada de modo satisfatório no item IX da Lei do Inquilinato.

A emenda, além disso, está redigida em termos pouco claros, dando motivo a que se conclua que o que

pretende o seu autor é criar uma caso de retomada do prédio locado em favor do possuidor a qualquer título, desde que este esteja *inscrito, transcrito ou averbado* no Registro de Imóveis, o que seria um absurdo, pelos abusos que propiciaria.

Emenda n.º 3

Objetiva a alterar o art. 18 da Lei 1.300, para incluir um novo caso de retomada para uso próprio em favor de entidade desportiva legalmente reconhecida de utilidade pública de prédio ocupado por estabelecimento de saúde e de ensino, asilos e creches.

Embora a exploração de estabelecimento de ensino constitua, em regra, atividade lucrativa das mais rendosas, a aprovação da emenda ensinaria situações de gritante e clamorosa iniquidade, ao deixar ao desamparo asilos, creches, hospitais, orfanatos, colégios, etc., mantidos com finalidades exclusivamente assistenciais, por entidades públicas ou privadas, que não visam fins lucrativos.

Deve por isso, ser rejeitada e, neste sentido é o nosso parecer.

Emenda n.º 4

Visa a permitir a cobrança das taxas de água e saneamento, do imposto predial e das despesas de condomínio, nos contratos de locação celebrados até 28 de dezembro de 1950.

Reportamo-nos ao que escrevemos a propósito da emenda n.º 1, quando, em breves palavras, pusemos em destaque a situação em que se encontram os proprietários de prédios cujos aluguéis estão congelados em face da elevação do custo de vida e dos preços dos próprios aluguéis de prédios locados a partir de 1950.

A emenda visando restabelecer dispositivo revogado da Lei 1.300, encerra o propósito de acudir a situação dos proprietários a que vimos de aludir.

Esquece-se, porém, o seu autor dos abusos que a cobrança das despesas de condomínio possibilitou logo no primeiro ano da vigência dessa Lei, o que levou o legislador de então a decretar a sua revogação.

Preferimos, assim, opinar contrariamente à emenda, sem prejuízo do reexame da matéria em segunda discussão, se outra solução que melhor atenda aos interesses recíprocos de locador e locatário não for encon-

trada, como esperamos, em face dos estudos que estamos procedendo.

Parecer, pois, contrário.

Emenda n.º 5

Manda suprimir o § 2.º do art. 15 da Lei n.º 1.300, por força do qual a propositura de ação de despejo, nos casos de retomada do prédio para uso próprio ou para demolição e ampliação, é precedida de notificação judicial do locatário e sublocatário, com antecedência de noventa dias.

Parecer contrário.

A conveniência do dispositivo é de meridiana evidência, por acautelar o locatário nem sempre em condições de mudar-se de um momento para outro, contra a surpresa do despejo judicial.

Se casos realmente existem de inquilinos que abusam dos favores da lei para procrastinar a solução final da ação de despejo, verdade também é que os motivos que levaram o Poder Público a limitar o uso da propriedade urbana tem as suas origens na proteção do bem estar social, ao qual, está condicionado o uso da propriedade por força do preceito constitucional.

Assim, se ao lado de locatários poderosos, que dispõem de meios para retardar a entrega dos prédios locados, inúmeros há que não o fazem por lhes faltarem recursos para pagar aluguel mais caro ou, muitas vezes, até para atender as despesas de mudanças, justa e humana é a regra que se pretende suprimir, tendo-se em vista, tão somente, um lado do problema, o interesse do proprietário. É o nosso entendimento.

Sala Afânio de Melo Franco, em 17 de agosto de 1955. — *Oliveira Brito*, Relator.

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião de sua Turma "A", realizada nesta data, presentes os Srs. deputados Nogueira da Gama, Oliveira Brito, Relator, Luiz Garcia, Djalma Marinho, Aliomar Baleeiro, Adauto Cardoso, Bilac Pinto, Bías Fortes, Ulysses Guimarães, Nestor Duarte, Aureo Mello, Chagas Rodrigues, Antônio Horácio e Tarso Dutra, resolveu, por unanimidade, opinar pela rejeição das emendas de números 1, 2, 3, 4 e 5, de plenário ao Projeto n.º 83-A-55 de acordo com o parecer do Relator.

Caixa: 6

Lote: 33
PL N.º 83/1955

102

Sala Afrânio de Melo Franco, em 17 de agosto de 1955. — *Nogueira da Gama*, Presidente. — *Oliveira Brito*, Relator.

PARECER DA COMISSÃO DE ECONOMIA

PARECER DO RELATOR

Relator — *Magalhães Melo*

RELATÓRIO

Em 28 de dezembro de 1950, foi sancionada e publicada pelo Governo da República a Lei número 1.300 disciplinando a locação de prédio urbano, bem como a de móveis, quando feita com a de prédio. De acordo com o artigo 22 do referido diploma legal, este terá vigência até o dia 31 de dezembro de 1955, revogado o Decreto-lei n.º 9.669, de 29 de agosto de 1946 e demais disposições com ele colidentes.

Considerando que o termo final da lei ocorrerá ainda no ano em curso, o ilustre deputado *Campos Vergal* houve por bem propor a esta Câmara a sua prorrogação até 31 de dezembro de 1957, com algumas modificações, que serão estudadas oportunamente. Duas razões principais alinhrou o deputado pelo Estado de São Paulo para apresentação do seu projeto, que tomou o número 38-A de 1955: 1.º) o Artigo 147 da Constituição que condiciona o uso da propriedade ao bem-estar social; 2.º) a chamada "crise de habitação" que se estende hoje a toda parte do mundo.

Ouvida a Comissão de Constituição e Justiça, esta se pronunciou, preliminarmente, favorável à constitucionalidade e, quanto ao mérito, resolveu apresentar dois substitutivos, ambos da autoria do relator, eminente deputado *Oliveira Brito*.

Verifica-se do processo (fls. 50) que a Comissão de Justiça deu a sua aprovação ao 2.º substitutivo, rejeitando, nesta ocasião, a emenda n.º 1, da autoria do nobre deputado *Ulisses Guimarães*, a qual mandava estender a proibição de despêjo, prevista no Artigo 17, da Lei n.º 1.300, "aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, dos Estados, dos Municípios, Autarquias e Offícios de Justiça".

Em Primeira Discussão, o projeto número 83-A-55 recebeu cinco emendas e, por isso, voltou às Comissões de Constituição e Justiça e de Economia.

A Comissão de Justiça opinou contrariamente à aprovação, pelo plenário, de todas as emendas sugeridas, apresentando razões que endossamos, consoante demonstraremos no seguinte

PARECER

As leis do inquilinato, valerá refletir, constitui uma lei de exceção. Mais do que isso, uma lei de emergência. Ela participa, sem nenhuma dúvida, da natureza daquela legislação que, a partir sobretudo do Primeiro Conflicto Mundial passou a constituir o que *Georges Ripert* viu como "un droit nouveau". É um dos aspectos incoercível da socialização do direito privado moderno. Foi sensível a essa realidade que o legislador brasileiro desde 1922 adotou uma legislação de alto sentido econômico, social e humano.

Com efeito, desde 1922 até 1928, diz o renomado jurista e desembargador, *Eduardo Espinola Filho*, "tivemos as relações de inquilinato disciplinadas por essa legislação de exceção, revogada pela Lei 5.617, de 22 de dezembro de 1928, que declaradamente extinguiu a vigência de todas as leis sobre o assunto: número 4.403, de 22 de dezembro de 1921; 4.624, de 28 de dezembro de 1922; 4.840, de 22 de julho de 1924; 4.884, de 26 de novembro de 1924; 4.975, de 5 de dezembro de 1925; 5.177, de 15 de janeiro de 1927".

Assim, através dos anos, e até hoje, com breves intermitências, a nossa legislação sobre o Instituto do Inquilinato tem procurado conciliar o interesse do locador e do locatário, garantindo a uns e outros, com vistas aos reclamos do bem-estar, social, agravado pelas condições econômicas do mundo em que vivemos, dentro das quais, a "crise de habitação" é um aspecto apenas.

De um modo geral, cremos poder afirmar que a Lei número 1.300 de 28 de dezembro de 1950, cuja vigência se pretende prorrogar com o projeto n.º 83-A, de 1955, ora em estudo, é uma lei que enseja condições satisfatórias aos sujeitos das relações que procura reger.

Dai o nosso cuidado preliminar, rejeitando modificações substanciais, capazes de exigir uma tramitação mais longa do que o prazo estabelecido para duração da lei em vigor, com prejuízo certo para a grande massa de locatários vinculados a contratos perfei-

tos e acabados, e só opinando no sentido de uma liberação, a termo, de alugueres, compreendidos no período que vai de 31 de dezembro de 1947 a 31 de dezembro de 1953, cujo congelamento se nos afigura grande injustiça, sabido ser grande o número de pequenos proprietários entre os quais viúvas e órfãos "que vivem dos rendimentos de um, dois ou três prédios, lutando com as maiores dificuldades para manter uma existência modesta" como muito bem observou o ilustrado relator da Comissão de Constituição e Justiça.

Dêste modo, passemos à apreciação das emendas.

A de número 1, é de autoria do deputado *Saturnino Braga*. Permite um aumento de alugueres de 20% ao ano, mas só durante os anos de 1956 e 1957, sobre locações feitas antes de 31 de dezembro de 1950. Verifica-se, que o aumento proposto é de 40% para o período de 2 anos. Justifica a sua proposição dizendo que a lei sobre locações de imóveis vigente está criando injustiças e cita os casos, não pouco comuns, de proprietários que indenizam os locatários para conseguir a liberação de imóveis. Na verdade, tal fato ocorre, diariamente, porém julgamos não ser válido efeito do aumento sugerido. Talvez o argumento mais considerável fôsse o de um aumento justo para as locações anteriores a 1950, quando o proprietário provêsse só possuir um imóvel e viver da sua renda. O número de pessoas pobres, entre as quais órfãos e viúvas, é muito grande. Opinamos contrariamente à aprovação desta emenda, aguardando um melhor critério durante o debate no seio da Comissão.

O deputado *Jefferson de Aguiar* apresentou a emenda número 2. Determina seja acrescentado no Artigo 15 da Lei número 1.300, em vigor, mais o minúsculo permitindo o despejo, nestes termos:

"XII. Quando, a qualquer título inscrito, transcrito ou averbado no Registro de Imóveis, em caráter irrevogável pretender a pessoa imitada na posse do imóvel para efeito de aquisição, não possuindo outro de sua propriedade, pretender a retomada para uso próprio". A emenda prevê uma hipótese que poderá se desdobrar em várias outras hipóteses. Tanto a redação do texto como a justificação não deixam suficientemente claro o pensamento do seu ilustre autor, sobre-

tudo quando alude "A retomada para uso próprio". Também não podemos concordar com despejo, baseado na transcrição ou averbação de "qualquer título", no Registro de Imóvel. Daí o nosso parecer em contrário.

A emenda n.º 3 foi apresentada pelo nobre deputado *Adahil Barreto*. Objetiva alterar o Artigo 18 da lei vigente mais uma hipótese de pedido do prédio para uso próprio em favor de entidade desportiva reconhecida de utilidade pública. Opinamos contrariamente à aprovação da emenda. Como salientou o deputado *Oliveira Brito* na Comissão de Justiça, a aprovação desta proposição ensejaria situações de verdadeiras injustiças, ao deixar sem a mesma proteção asilos, creche, hospitais e orfanatos.

Coube ao deputado *João de Paiva Menezes*, sugerir a emenda n.º 4. Visa com ela alterar o Artigo 8.º da Lei 1.300, mandando cobrar a partir do corrente ano, taxas d'água, saneamento, imposto predial e despesas de condomínio. Dispositivo semelhante havia sido colocado na lei 1.300 e depois revogado pelos abusos que determinou.

Por isso, somos pela sua rejeição, salvo melhor juízo.

A emenda n.º 5, também de autoria do ilustre deputado *João de Paiva Menezes*, manda seja revogado o § 2.º do Artigo 15 da Lei em vigor, que nos casos de despejo, para uso próprio ou demolição, exige a notificação prévia do locatário ou sub-locatário com antecedência de 90 dias. O nosso parecer é contrário à aprovação da emenda. A notificação constitui uma garantia em favor dos locatários, contra a surpresa do despejo incontinente. Reconhecemos que em alguns casos tal prerrogativa pode não preencher a sua finalidade. Mas isto é a exceção. A notificação com prazo de 90 dias, para início ou não da ação de despejo se nos afigura uma medida de interesse público.

Afinal, a emenda n.º 6. É seu autor o deputado *Dias Lima*. Determina que o Artigo 3.º da Lei n.º 1.300, que dispõe — "Não poderá sofrer qualquer aumento o aluguel atual" — passe a ter a seguinte redação:

"Os alugueres provenientes de locações feitas até 31 de dezembro de 1953, serão ajustado pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

Para prédios residenciais — (Tabela A).

Alugueres iniciados de 1-1-51 a 31-12-53 — 1/55 (um quinto) do aluguel atual.

Alugueres iniciais de 1-8-48 a 31-12-50 — 1/2 (metade) do aluguel atual.

Alugueres anteriores até 31-12-47 — 4/5 (quatro quintos) do aluguel atual.

Para os demais casos: (Tabela B)

Alugueres iniciados de 1-1-51 a 31-12-53 — 2/5 (dois quintos) do aluguel atual.

Alugueres iniciados de 1-1-48 a 31-12-50 — Uma vez o valor do aluguel atual.

1 — 3/5 (um e três quintos) do aluguel atual.

Alugueres anteriores até 31-12-47 — uel atual.

1) No caso do locatário ocupar mais de uma residência, será enquadrado na tabela B.

2) Os aumentos que tiverem sido feitos nos períodos acima serão computados para observância das tabelas.

3) Os aumentos serão aplicados gradativamente, não podendo exceder de 15% mensais para os prédios residenciais e 30% para os demais casos.

4) Mesma redação do parágrafo único da atual Lei n. 1.300 de 28 de dezembro de 1950.

O autor justifica a emenda apontando o grande número de pessoas de pequenos recursos e que têm os seus prédios alugados a preços ínfimos. Essa situação, alude é agravada pela desvalorização da moeda. Por outro lado, acrescenta, "apartamentos e prédios iguais, estão alugados por preços disparados". Em consequência, aponta-nos, a crise de habitação, pois conforme diz o ilustre Deputado, "é diminuto o número daqueles que constroem casas com o intuito de alugar.

O exame repensado da emenda proposta leva-nos infelizmente a opinar pela sua rejeição. Concordaríamos em discriminar prédios residenciais e comerciais para efeito de permitir um aumento, a termo assim, por exemplo 15% para os contratos assinados entre 1947, e 1953 para os imóveis da primeira categoria e 30% para os da última, dentro de igual período.

A emenda n. 6, entretanto determina expressamente, um aumento mensal que não poderá exceder de 15% para os prédios residenciais e 30% mensais para os demais casos porém, adota certos tectos que se nos afiguram injustos.

Efetivamente, concordar com a proposição do brilhante deputado pelo meu Estado, seria contribuir para agravar o padrão de vida das classes menos favorecidas cujos vencimentos e salários já não podem acompanhar a alta excessiva dos preços.

Outrossim, preferimos indicar a aprovação desta Comissão e do plenário, o projeto n. 1.300, na sua redação original. Isto, na ausência de emendas que visassem conciliar dentro de um critério de equidade, os interesses dos atuais locadores e locatários.

O projeto em vigor deve ter a sua vigência prorrogada. Nesta hora, ele consubstancia ainda uma alta medida de proteção econômica e de Justiça Social. É o nosso parecer.

Sala Carlos Peixoto Filho em 1.º de setembro de 1955 — *Magalhães Melo* Relator.

PARECER DO REVISOR DEPUTADO LUNA FREIRE, COM SUBSTITUTIVO AO PROJETO EMENDADO EM 1ª DISCUSSÃO

I — Histórico:

Com a guerra o Governo tomou sérias e rigorosas providências para evitar explorações do custo de vida, criando a Coordenação da Moeda e do Poder Econômico, para dirigir regular fiscalizar e intervir em todas as atividades econômicas do país, com poderes especiais para deter toda e qualquer sorte de especulação que se viesse a criar em detrimento do povo e do bem estar geral. Muitas leis foram baixadas em caráter específicos, visando cada uma delas situações peculiares sendo das primeiras o decreto-lei número 4.598, de 20 de agosto de 1942 a vigorar por dois anos, que proibiu o aumento de alugueis e a cobrança de alugueis superiores aos de 31 de dezembro de 1941, mesmo no caso de mudança de locadores ou locatários e determinava outras providências.

O decreto-lei n. 5.169 de 4 de janeiro de 1943, permitiu que fosse incluído no aluguel o valor real das taxas e impostos relativos ao bem locado se cobrados a 31 de dezembro de 1941. Permitiu igualmente, que em casos de primeira locação ou locação após reformas substanciais o aluguel passasse a ser cobrado de acordo com o valor locativo previamente estabelecido pelas autoridades municipais competentes.

O Decreto-lei n.º 6.739, de 16 de agosto de 1944, congelou os aluguéis existentes em data, até 31 de agosto de 1945. Proibiu a cobrança de quaisquer taxas não previstos em lei, permitindo entretanto que o locador cobrasse com o aluguel qualquer majoração de impostos ou taxas havidas depois de 31 de dezembro de 1941. Considerou prorrogados todos os contratos de locação em vigor por prazo indeterminado cujo prazo terminasse na vigência desse decreto-lei, assim como os que já tivessem expirado, continuando os locatários na posse do imóvel.

O Decreto-lei 7.456 de 16 de abril de 1945 prorrogou até 31 de agosto de 1946 o prazo da vigência do decreto-lei n.º 6.739, que vigorava até 31 de agosto de 1945.

O Decreto-lei n.º 9.669, de 29 de agosto de 1946 para vigorar até 31 de dezembro de 1949, conservou os fundamentos das leis anteriores permitindo entretanto os seguintes aumentos de aluguéis:

1) — 20% se em vigor antes de 1.º de janeiro de 1955

2) — 15% se em vigor de 1.º de janeiro de 1935 a 1.º de janeiro de 1942, salvo hipótese do item anterior

3) — 25% se o locatário exercia atividade comercial ou industrial.

Além disso o decreto-lei n.º 9.669 estabeleceu mais o seguinte:

1 — Permitiu a redução, a requerimento do locatário ou sublocatário, no aluguel livremente convencionado a partir de 1.º de janeiro de 1942, fazendo-se arbitramento de novo aluguel,

2 — Arbitramento para aluguéis ainda não fixados, tendo-se em vista o preço de aquisição, da construção ou reconstrução; a situação, conservação em relação aos prédios em condições análogas,

3 — Possibilidade de alteração do aluguel em caso de reforma substancial do prédio;

4 — Possibilidade de cobrar as majorações de impostos e taxas e cobrança também da taxa de água, sendo que tais majorações só as havidas depois de 31 de dezembro de 1941 e cobráveis em doze cotas mensais e iguais;

5 — Prorrogou por tempo indeterminado as locações cujos prazos expirassem na vigência dessa lei.

O decreto-lei n.º 9.669 teve o seu prazo de vigência até 31 de dezembro de 1949.

A lei n.º 837, de 26 de setembro de 1949, esta do Congresso Nacional, prorrogou o prazo do decreto-lei n.º 9669 até 31 de dezembro de 1950.

Finalmente, a lei n.º 1300, de 28 de dezembro de 1950 conserva os mesmos fundamentos das leis anteriores, não permitindo qualquer aumento de aluguel. Cria, no entanto, uma inovação, tornando livre a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da sua publicação, bem como os dos que estavam sendo construídos ou viessem a ser construídos e dos que se vagassem.

Essa lei tinha a sua vigência até 31 de dezembro do ano de 1952, que foi prorrogada até 31 de dezembro de 1954 por força da lei n.º 1708, de 24 de outubro de 1952, e até 31 de dezembro de 1955, pela lei n.º 2.328, de Econômica. Todos os órgãos controladores de preços sofreram, progressivamente, os impactos, até a sua completa extinção.

O primeiro salário mínimo fixado 1.º de novembro de 1954.

O que se pretende fazer agora é prorrogar a vigência da lei por mais dois anos, que iria, assim, até 31 de dezembro de 1957.

Essa é o histórico da Lei do Inquilinato surgida no ano de 1942 com a finalidade de amparar a grande massa dos que vivem pagando aluguéis.

II — PARECER

Dai para os dias atuais extinguiu-se a Coordenação da Mobilização no país, estabeleceu para o Distrito Federal o nível de Cr\$ 240,00, que sofreu vários acréscimos até hoje atingindo então, para essa mesma região, o salário de Cr\$ 2.400,00, isto é, 10 vezes mais que o inicial.

Todas as demais utilidades, desde o vestuário os artigos de higiene pessoal, os transportes e a alimentação, sofreram acréscimos sem que o Governo pudesse deter a sua marcha.

Hoje, temos apenas a COFAP que não se tem mostrado capaz de paralisar a elevação do custo de vida.

Reconhecemos, por outro lado que de todas as utilidades com exceção da alimentação, a mais importante é, sem dúvida a da habitação, que tem merecido por parte do Poder Público a maior e melhor atenção.

A crise de habitação, entretanto, não se verificou apenas no Brasil, mas em quase todos os países do mundo bastando citar um daqueles que muito sofreu — a França — que

aplicando medidas idênticas, congelou também todos os aluguéis, sendo um dos últimos países onde ainda se mantinha a intervenção violenta do Estado, na fixação de aluguéis.

Nesse país, já foi o assunto judiciosamente resolvido, repelindo-se a orientação meramente demagógica e estabelecendo-se um plano que levará à completa liberação ao fim de 5 anos, a vigência da lei, que é de 1951.

O que se está fazendo entre nós é a consagração da proteção de um pequeno grupo em detrimento dos interesses gerais da coletividade.

Realmente, os cálculos mais recentes indicam que o prejuízo da Prefeitura do Distrito Federal, na arrecadação do imposto predial por efeito do congelamento dos aluguéis se situa entre 1 e 1,5 bilhões de cruzeiros por ano.

Para compensar esse prejuízo, busca a Prefeitura do Distrito Federal obter rendas de outros tributos, o que acaba de fazer através o imposto de vendas e consignações.

Assim, o benefício auferido, hoje, por um pequeno número de inquilinos é pago por toda a coletividade, por meio da majoração de outros impostos.

Por outro lado, os proprietários prejudicados são exatamente os "economicamente fracos", isto é, as viúvas, os orfãos as instituições de benemerência e semelhantes, que não podem, em virtude da frequente cláusula de inalienabilidade, vender os imóveis que possuem em condições de renda ruínosa, para adquirirem outros, livres da incidência da restrição legal, tal como estão em posição de o fazer os "economicamente fortes".

A lei francesa é interessante porque faculta o reajustamento integral e imediato do aluguel, no caso de ser o inquilino um indivíduo em situação financeira capaz de suportar o aumento, estabelecendo uma graduação que se estende até 5 anos, na hipótese de apresentar o inquilino condições financeiras menos desfavoráveis ou inteiramente desfavoráveis.

Em qualquer das hipóteses, a proteção legal termina completamente no fim de 5 anos.

Problema dos mais complexos — assim o entende o nobre deputado Campos Vergal, autor do Projeto — não pode ser resolvido por uma simples juxtaposição de dispositivos legais eis que seus delineamentos abar-

cam aspectos outros de natureza econômica, por conseguinte, de caráter social.

Intervindo na ordem econômica para anular perturbações sociais, o Estado tem se ocupado do assunto através o Poder Legislativo. Primeiramente, assegurou a grande massa de inquilinos o congelamento de aluguéis; depois, permitiu aos locadores a livre convenção sobre novos prédios construídos ou que viessem a vagar de 1950 em diante. Sua ação visou, pois, a um nivelamento que a conjuntura econômica nacional e do mundo tem indicado para tais tipos de ajustes. Assim ao fator jurídico simplesmente, procurou adjudicar aquele que é realmente essencial à manutenção do equilíbrio econômico social isto é o sacrifício de uma classe melhor aquinhoadada em favor de outra menos favorecida.

A verdade, porém é que o Estado, neste particular, onerou mais do que lhe era lícito aqueles que, acidental ou permanentemente, tiram dos aluguéis os proventos necessários à subsistência humana. Porque fê-lo de maneira a imobilizá-los diante da alta astronômica do custo de vida, dos desencontros entre as receitas e as despesas, dos aumentos dos impostos que gravam a propriedade imobiliária e de outros que lhe diminuem indiretamente a capacidade aquisitiva. Em resumo, a ação estatal, neste setor, ultrapassou o espírito que a animou em seu nascedouro, para se constituir já agora, num instrumento de opressão aos proprietários, tanto mais quanto é sabido que aos inquilinos em geral — embora também sacrificados — se tem dado algumas vezes, reajustamentos salariais.

Preocupa-nos, portanto, chegar à mesma conclusão de todos quantos, neste país, têm estudado as nossas mutações econômico-sociais ou seja, de que a Lei 1 300, de 28 de dezembro de 1950 deve ser prorrogada. Mas há de se modificá-la de forma a atender, inclusive, aos proprietários de imóveis concedendo-se-lhes uma parcela de justiça, representada por uma mais equânime rentabilidade do capital investido e imóveis, tendo-se em vista a maiorização periódica de encargos resultantes do pagamento de impostos e da cobertura de despesas de conservação, de condomínio, etc.

Sobre este prisma, há que se distinguir, na lei, os contratos de locação para uso residencial e os acordados para exploração comercial e industrial. Se naqueles a injustiça do desnivelamento econômico, pelo congelamento ininterrupto dos aluguéis durante longo período, é gritante, nestes últimos alcança uma disparidade absolutamente inaceitável. Contam-se aos milhares os imóveis locados aos profissionais liberais, estabelecimentos comerciais e indústrias, colégios, associações culturais e de classe, hospitais, etc. cujos aluguéis mal cobrem as despesas com os impostos. Os detentores de seu domínio, entretanto, incorporam ao preço de venda, os acréscimos de custo das atividades que elaboram. reajustamento essa que a Lei, por um princípio de desonestidade que a Constituição não admite, veda aos proprietários de imóveis.

É enorme a série de argumentos que fortalecem a tese por nós defendida: a desvalorização da moeda com o seu seqüito de processos econômicos, financeiros e sociais; a burla da lei pela existência de "luvas" ou suplementação financeira extra-contrato obtida sob ameaças de despejos para moradias; a venda do imóvel a terceiros e a exploração do locador pelo locatário economicamente mais poderoso. Seria longo enumerar todos os fatos que ocorrem quotidianamente em todo o território brasileiro, apesar da legislação vigente para o inquilinato.

Face ao exposto, não há negar, a ocorrência de tão grande desajustamento faz-se inadiável, imperiosa sob todos os capítulos.

Por isso mesmo, apresentamos à consideração da dita Comissão o substitutivo seguinte:

SUBSTITUTIVO — PROJETO 83-55

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O artigo 3.º da atual Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Os aluguéis provenientes das locações feitas até 31 de dezembro de 1950, serão ajustados pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos ser superiores aos limites das tabelas abaixo:

Tabela A: Para as locações residenciais.

Aluguéis iniciados em 1-1-48 até 31 de dezembro de 1950 — até 50% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — até 80% do aluguel atual.

Tabela B: Para as demais locações. Aluguéis iniciados em 1-1-48 até 31 de dezembro de 1950 — até 100% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — até 160% do aluguel atual.

§ 1. No caso do locatário ocupar mais de uma residência será enquadrado na Tabela B.

§ 2. — Serão deduzidos das tabelas acima, em favor do locatário, os aumentos já feitos nos períodos anteriores a esta lei.

§ 3. A majoração dos aluguéis, de que trata a presente lei, será feita na proporção de 10% mensais até atingir a seu limite.

§ 4. Não se beneficiam desta lei os inquilinos que possuidores de um ou mais imóveis da mesma categoria daquele de que sejam locatários os tenham alugados a terceiros prevalecendo nesta hipótese o previsto no parágrafo 5.º deste artigo.

§ 5.º É livre porém a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 2.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando-se as disposições em contrário.

Sala "Carlos Peixoto Filho", em 12 de setembro de 1955. — Luna Freire — Revisor.

COMISSÃO DE ECONOMIA

Parecer sobre o projeto n. 83-85, que prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei n. 1.300 de 28-12-1950 (Lei do Inquilinato).

A Comissão de Economia, pela sua turma "A",

— apreciando em sua 45.ª reunião ordinária realizada a 13 de setembro de 1955,

— votando os Senhores Deputados Dias Lins, Vice-Presidente, no exercício da Presidência, Luna Freire, Edgar Schneider, Adolfo Gentil, Sérgio Magalhães, Ernesto Saboya, Uriel Alvim, Rubens Berardo e Drault Ernany,

— tendo em vista o parecer do Senhor Deputado Magalhães Melo —

Relator, favorável ao projeto, e o do Senhor Deputado Luna Freire, Revisor, com substitutivo,

— Resolveu aprovar este, vasado nos seguintes termos:

“O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O artigo 3.º da atual Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Os aluguéis provenientes das locações feitas até 31 de dezembro de 1950, serão ajustados pelos locadores não podendo entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

Tabela A: Para as locações residenciais.

Aluguéis iniciados em 1-1-48 até 31 de dezembro de 1950 — até 50% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — até 80% do aluguel atual.

Tabela B:

Aluguéis iniciados em 1-1-48 até 31 de dezembro de 1950 — até 100% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — até 150% do aluguel atual.

§ 1. No caso do locatário ocupar mais de uma residência será enquadrado na Tabela B.

§ 2. Serão deduzidos das tabelas acima, em favor do locatário, os aumentos já feitos nos períodos anteriores a esta lei.

§ 3.º A majoração dos aluguéis, de que trata a presente lei, será feita na proporção de 10% mensais até atingir o seu limite.

§ 4.º Não se beneficiam desta lei os inquilinos que, possuidores de um ou mais imóveis, da mesma categoria daquele de que sejam locatários, os tenham alugados a terceiros, prevalecendo nesta hipótese o previsto no parágrafo 5.º deste artigo.

§ 5.º É livre, porém a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 2. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando-se as disposições em contrário.

(Votaram contra os Srs. Deputados Rubens Berardo e Sergio Magalhães).

Sala Carlos Peixoto Filho, em 13 de setembro de 1955. — *Dias Lins*, Vice-Presidente, no exercício da Presidência. — *Luna Freire*, Revisor.



Projeto 83-B/55

— 9 —

de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O artigo 15 da Lei número 1.300 de 18 de dezembro de 1950 fica acrescido de mais o seguinte item:

XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente viúvo com filho ou casado, que não seja, ou seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no artigo 15, ns II, VII, IX e XII, se referir à locação de prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, o réu ficará obrigado a pagar a partir da citação até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à taxa mensal a ser paga pelo locatário.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário em seu benefício se o proprietário o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, não permanecer durante um ano ou na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior.

Art. 20.

IV — deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII, do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º O artigo 4.º da Lei número 1.300, de 1950 passa a ter a seguinte redação:

Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário construir ou ad-

PROJETO N.º 83-B, DE 1955

Votação, em segunda discussão, do Projeto n.º 83-B, de 1955, substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça, que prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950; dependente de parecer das Comissões de Constituição e Justiça e de Economia sobre as emendas.

Art. 4.º Será também regulada pelo disposto no Decreto n.º 24.150 de 20 de abril de 1934 e no Código do Processo Civil a renovação da locação do prédio destinado na mais de cinco anos ao exercício de profissão liberal, contando-se da vigência desta lei, para os contratos que se findarem entre 1.º de janeiro e 30 de junho de 1956, o início do prazo a que se refere o artigo 4.º do referido decreto.

Art. 5.º Os §§ 2.º e 6.º do artigo 15 e o item IV do artigo 20 da Lei n.º 1.300 de 28 de dezembro de 1950, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15. —

§ 2.º A ação de despejo nos casos dos itens II a IX e XII só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

Relator.

1.º SUBSTITUTIVO

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no artigo 1.º da Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O artigo 15 da Lei número 1.300, de 18 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais o seguinte item:

XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, casado



70
aprovado.
26.10.57

2400

Requeremos URGENCIA para o projeto nº 83, de 1955, que prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) (art. 117, al.XI, do Reg.)

Completos Saludo. S.S., julho de 1955.

Campobengal

Antônio Lima

Alcides Francisco

Alfonsina

Antônio Augusto Aguiar

José Esteves Rodrigues

W. J. de Siqueira Jr.

Luiz Carlos Barreira

Guilherme

Adalberto

Francisco

Francisco de Sá

Francisco Macedo

Daniel

Luiz Carlos

Antônio

Benjamin

Thomaz

Walter Francisco

Luiz Carlos

Osvaldo

José

Valério

Antônio

Vitório

Antônio

Antônio

Carlos

Antônio

Antônio

Antônio

Antônio

600

Errata

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO

N.º 83-B/55

Em 21/12/55
 Prorroga, até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950; tendo parecer com substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça.
 Pareceres sobre emendas de la. discussão: contrário da Comissão de Constituição e Justiça e com substitutivo da Comissão de Economia.

PROJETO N.º 83/55 A QUE SE REFERE O PARECER

a. e. Const. e Justiça

22/3/55

a) Carlos Bug-

PROJETO

N. 83- 1955

C-308

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato)

(do Sr. Campos Vergal)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É prorrogado, até 31 de dezembro de 1957, o prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecida no art. 1.º da Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954, observando-se as seguintes alterações:

- a) é livre apenas a convenção de aluguel dos prédios que estão sendo ou vierem a ser construídos (art. 3.º, parágrafo único);
- b) o proprietário, nos casos do art. 15, ns. II e III, poderá pedir também o prédio para uso ou residência de ascendente ou descendente casado sob o regime da comunhão universal e que não seja proprietário de imóvel em zona urbana ou suburbana da localidade;
- c) quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no art. 15, ns. II, VII e IX, se referir a prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, ficará sujeito o réu, a partir de trinta dias contados da notificação, ao aluguel correspondente à contribuição mensal do adquirente, mencionada no contrato, sob pena de despejo por falta de pagamento;

d) a proibição de despejo, nos termos do art. 18, é extensiva aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, dos Estados, dos Municípios e autarquias;

e) o prédio destinado, pelo locatário, há mais de dez anos, a uso comercial ou industrial, ou ao exercício de profissão liberal, ficará sujeito ao sistema de locação referido no art. 1.º do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, devendo o locatário pro-

mover judicialmente, dentro de um ano, a obtenção do respectivo contrato;

f) a notificação judicial, a que alude o art. 15, § 2º, será pedida na inicial da ação de despejo, e, decorridos os noventa dias (Código de Processo Civil, art. 292 e parágrafo único), começará automaticamente o prazo para a contestação da ação.

Art. 2º ~~X~~ Esta lei entrará em vigor a 1ª de janeiro de 1956, se aplica aos processos em curso e revoga as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em

18 de março de 1955.

Campos Vergal

JUSTIFICAÇÃO

1 - De acordo com a Constituição, "o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social" (art. 147).

Graças a esse preceito, e a outros salutaros princípios adotados pela nossa Carta Magna, tem sido possível ao legislador defender e amparar, na maior parte, os verdadeiros e legítimos interesses da coletividade, no que concerne à locação de imóveis.

Todos nós sabemos que a chamada "crise da habitação" se estende, hoje, por toda parte do mundo.

É problema que não pode ser resolvido facilmente. Torna-se até cada vez mais complexo. E nada indica que, em futuro próximo, retornaremos, por exemplo, àquela situação de desafogo em que viviam, até trinta anos atrás, as populações das cidades mais adiantadas do nosso país.

Assim, a intervenção do Poder Público, nesse setor, precisa ser cada vez mais vigilante e eficaz. Servirá esta também Para estimular, por um lado, as novas construções, com todas as facilidades aos que se dedicarem a esse ramo de negócios. E para deter, por outro, a ganância de antigos proprietários.

Estes últimos, já tendo auferido - até por mais de uma vez - em aluguéis, tudo o que dispenderam para a construção e conserva-

C 15-C ~~25~~ 3-

ção dos imóveis, procuram subir, constantemente, os preços das locações, de maneira a poderem lucrar muito mais do que os donos das novas construções, os quais lutam, hoje, com material e mão de obra cada vez mais caros.

O congelamento de aluguéis passou a ser, por conseguinte, providência indispensável à defesa da economia do povo.

2 - Deve o Congresso Nacional organizar uma Comissão Especial para elaborar nova Lei do Inquilinato.

Esse órgão poderá realizar estudos completos sobre a questão nas diferentes regiões do país. Ouvirá as entidades de classe e os departamentos do Serviço Público. Receberá também sugestões até mesmo de qualquer pessoa do povo. E ficará habilitado a preparar e lançar a debates, nesta Casa, o referido Projeto.

Teremos, assim, um trabalho precioso, capaz de, convertido em lei, ter vigência por longo tempo, constituindo também obra meritória para a atual legislatura.

3 - ~~Todavia~~ ^A obra tão completa, ^{Adalberto} ~~que~~ exige ~~um~~ demorado exame e tanta discussão, não poderá, evidentemente, ter por objetivo imediato substituir, no próximo ano, a Lei n.º 1.300, de 1950, cuja prorrogação terminará a 31 de dezembro vindouro.

Quem se apresentasse com tais propósitos não poderia escapar, certamente, à acusação de sabotagem, de inimigo daqueles que veem sendo, desde alguns anos, defendidos e amparados pela nossa legislação. Isto porque chegaríamos ao fim de 1955 sem novo diploma e sem a prorrogação do atual. E estaríamos, então, diante de um caso de calamidade pública!

A matéria é dessas que provoca debates quase infundáveis, pelo vulto dos interesses contrariados. E, em face da campanha presidencial, as tarefas legislativas ficarão, este ano, inevitavelmente retardadas.

Teremos, portanto, e mais uma vez, de recorrer à legislação de emergência.

4 - Feitas estas ligeiras considerações, passemos aos termos do presente projeto.

Em primeiro lugar, a prorrogação agora pleiteada é por dois anos. Para que a Comissão Especial, a que já aludimos, disponha de tempo necessário ao estudo e elaboração de projeto completo e definitivo. E para que não se torne enfadonho e prejudicial à marcha dos trabalhos do Parlamento, tôdo ano, a renovação de debates sobre prorrogação da Lei de Inquilinato.

Em segundo lugar, desejamos sugerir, desta vez, meia dúzia de modificações na Lei n.1.300, de 1950.

São medidas que se impõem, logo à primeira vista, pois decorrem da experiência e da observação em torno da legislação vigente. E se baseiam, manifestamente, no próprio interesse da coletividade.

Será uma tentativa para a qual nada mais se exige senão boa vontade e a maior compreensão por parte dos dignos representantes do povo.

Haverá tempo bastante para as discussões e votações, se os órgãos técnicos da Casa derem à matéria a prioridade que costumam dar às questões, como esta, de mais alto interesse nacional.

Explica-se, por isso, que a prorrogação da Lei de Inquilinato venha a ser pedida com tanta antecedência, no corrente ano.

Se, infelizmente, tais sugestões não puderem ser aceitas, e se outras - que vierem a ser apresentadas - provocarem, também, debates que entrem na marcha deste projeto, será o caso de se abandonar toda e qualquer idéia de modificação da Lei atual. Pedimos que, em tal hipótese, a presente proposição se converta na prorrogação, pura e simples, da vigência da citada Lei n.1.300, de 28 de dezembro de 1950.

É o que queremos deixar logo ressaltado.

5 - A primeira alteração aqui proposta diz respeito à convenção de aluguel.

Há quatro anos, durante a votação da Lei 1.300, combatemos, juntamente com os ~~deputados~~ deputados Gil Soares e Benício Fontenelle, o texto, afinal vitorioso, do art. 3º, parágrafo único.

Entendíamos que a livre convenção de aluguel deveria restringir-se aos prédios em construção e aos que viessem a ser construídos. Seria este o maior estímulo às novas edificações, principalmente nas grandes cidades.

Mas, acabou o Congresso estendendo tal vantagem aos prédios não

alugados, naquela ocasião, e aos que vagassem daí por diante.

E a nossa previsão se confirmou: aumentaram muito as ações de despejo, de 1950 para cá. Numerosos proprietários se serviram de tal oportunidade para escorchar ~~em~~ inquilinos, ^{em} busca de aumento de aluguéis...

Destarte, em vez de o Poder Público fomentar as edificações, nos grandes centros urbanos, acabou incentivando despejos e criando maiores dificuldades à vida do povo...

O erro, portanto, precisa ser corrigido, para desafogo dos atuais inquilinos.

6 - Nada mais razoável do que se reconhecer ao proprietário - que reside em prédio alheio, ou tem locatário que é dono de imóvel residencial - o direito de pedir também o prédio para residência de ascendente ou descendente.

Não se explica, por exemplo, que o filho ou a filha casada esteja a pagar aluguel exorbitante a estranho, quando poderia morar em prédio de propriedade do pai.

Para que não haja abusos, nesses casos, deverá a lei exigir que o ascendente ou descendente: 1ª) seja casado sob o regime de comunhão universal; 2ª) não seja também dono de imóvel, em zona urbana ou sub-urbana.

7 - Outra situação embaraçosa, que precisa ser consertada imediatamente, é a dos servidores públicos e contribuintes de Institutos ou Caixas, quando adquirem imóvel mediante financiamento dessas autarquias ou da Caixa Econômica, Montepio ou Bancos.

Ficam esperando, em regra, mais de um ano que o imóvel adquirido seja desocupado, por força de notificação judicial e ação de despejo. E, durante tão longo período, estarão com o orçamento doméstico inteiramente sacrificado, por duplo pagamento mensal - o da contribuição devida pelo financiamento e o ^{de} aluguel do prédio que ocupam, até poderem ingressar naquele que adquiriram. Isto porque o inquilino do prédio objeto da transação está obrigado, sempre, ao pagamento de diminuto aluguel antigo...

Nestas condições, enquanto dito inquilino não desocupar o imó

vel que

vel, que se sujeite à majoração do aluguel, para que o adquirente possa atender, mensalmente, às obrigações decorrentes do financiamento.

Do contrário, as facilidades concedidas a servidores públicos e contribuintes de Institutos e Caixas, para a obtenção de casa própria, só serão acessíveis àqueles que tiverem outras rendas além dos vencimentos...

8 - Devido às enormes dificuldades financeiras que o país vem atravessando nos últimos anos, quase cessaram completamente as construções de prédios destinados a repartições e serviços federais, estaduais e municipais. Os governos vão conservando muitos desses órgãos em edifícios alugados há muito tempo.

Entretanto, a "fome de lucros" de muitos proprietários tem investido sobre locações feitas à União, aos Estados, aos Municípios e autarquias.

Frequentemente, a imprensa alude a repartições e serviços públicos despejados, pela ganância do senhorio...

Os representantes do Poder Público não devem mais cruzar os braços diante desses espetáculos deploráveis e que tantos prejuízos acarretam à boa marcha dos serviços e aos interesses do público.

Sobre o interesse particular terá de prevalecer o interesse geral. Logo, não deve ser tolerado o despejo, nesses casos, como já acontece com os estabelecimentos de saúde e de ensino, os asilos e as creches.

9 - Medida das mais justas é, igualmente, a extensão dos benefícios do Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, às locações que contêm mais de 10 anos, quando destinadas a uso comercial ou industrial, ou, ainda, ao exercício de profissão liberal.

Esses locatários bem merecem tais garantias, tendo-se em vista as próprias razões que têm inspirado as leis de inquilinato.

10 - Os princípios de economia processual que prevalecem no direito brasileiro desaconselham os dois processos - o da notificação e o da ação de despejo.

Ambos poderão ser reunidos, sem qualquer prejuízo para os

15-6
7.1.100-7

interessados.

Na própria inicial de despejo irá a notificação para o inquilino desocupar o prédio dentro de 90 dias, contados da juntada, aos autos, do mandado devidamente cumprido. Ou do último mandado, se forem vários os réus (Cód. de Proc. Civil, art. 292, parágrafo único).

Em caso de desocupação do imóvel, antes do prazo marcado, bastará ao autor desistir da ação. E, se durante qualquer fase do processo, as partes entabularem acordo, bastará um pedido de suspensão da instância, até a solução do negócio (Cód. citado, arts. 197, n. II e 198, § 1º, letra "a").

11 - Finalmente, enquanto não se elaborar projeto noticioso e completo sobre inquilinato, teremos de viver de prorrogações das leis de emergência.

A chamada "Batalha do Inquilinato" é a luta de certos proprietários contra a numerosíssima classe dos inquilinos. Os mais ferozes adversários destes são, em geral, os indivíduos bem instalados na vida ou aqueles que só sabem ou só querem viver de rendimentos de prédios. São elementos ditos conservadores, que têm como bandeira o "egoísmo individualista" e se põem a taxar de "demagôgos" os cidadãos que, movidos pelos nobres sentimentos de solidariedade humana, se batem pela vitória dos princípios de justiça social.

O Congresso Nacional, mais uma vez, há de solucionar o problema de acordo com os interesses da coletividade.

LEGISLAÇÃO CITADA

Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934

Art. 1º - Não havendo acordo entre os interessados, a renovação dos contratos de arrendamento de prédio, urbano ou rústico, destinado, pelo locatário, a uso comercial ou industrial, será sempre feita na conformidade do disposto nesta lei.

Lei n. 2.328, de 1º de novembro de 1954

Art. 1º - O prazo da vigência da Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1º da Lei n. 1.708, de 23 de outubro de 1952, é prorrogado até 31 de dezembro de 1955.

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a disposição em contrário.

cação, revogadas as disposições em contrário.

Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950

Art. 1.º A locação de prédio urbano, bem como a de móveis, quando feita com a do prédio, regular-se-á pela presente lei.

§ 1.º Aplica-se à sublocação o disposto quanto à locação.

§ 2.º A renovação da locação de prédio destinado a fins comerciais ou industriais e a fixação do respectivo aluguel continuam regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, e Código de Processo Civil.

Art. 2.º A cessão da locação, a sublocação total ou parcial e o empréstimo do prédio dependem de consentimento, por escrito, do locador.

Art. 3.º Não poderá sofrer qualquer aumento o aluguel atual.

Parágrafo único. É livre, porém, a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário construir ou adquirir prédio residencial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Parágrafo único. O arbitramento obedecerá a um critério uniforme, fixando-se o mesmo valor para prédios iguais, ou para apartamentos ou cômodos do mesmo edifício; devendo ser justificada pelos avaliadores qualquer disparidade porventura existente nas avaliações, por motivo de maior comodidade, melhor localização ou melhores instalações.

Art. 5.º O aluguel de móveis e alfaías não poderá exceder de 20% (vinte por cento) do aluguel do prédio.

Art. 6.º Na sublocação, o aluguel não poderá exceder o da locação, e, quando parcial, será proporcional à área ocupada e à situação desta no prédio.

§ 1.º Nas habitações coletivas sujeitas a registro policial, o aluguel das sublocações não poderá exceder o dobro do aluguel da locação.

§ 2.º Quando se tratar de estabelecimento licenciado como hotel ou pensão, caberá à autoridade municipal arbitrar o aluguel a ser cobrado pelo apartamento ou quarto.

Art. 7.º A caução em dinheiro dada em garantia do contrato não poderá exceder a soma equivalente a três meses de aluguel, revertendo em favor do locatário os respectivos juros.

§ 1.º Se a caução em dinheiro for feita em mãos do locador, renderá juros de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2.º A caução em garantia do aluguel poderá, também, ser realizada em títulos públicos da União, dos Estados e dos Municípios, feito o cálculo na base de 70% (setenta por cento) do seu valor nominal ou no de sua cotação em bolsa, à data em que for conferida.

Art. 8.º Não é permitido cobrar na locação de residência qualquer outra importância além do aluguel, das taxas de água e de saneamento, das despesas de condomínio e da majoração de tributos havida posteriormente a 31 de dezembro de 1941, desde que discriminadas no recibo e exibidos os comprovantes.

§ 1.º A majoração de tributos deverá ser paga ao locador em doze quotas mensais e iguais.

§ 2.º Na locação para fins comerciais ou industriais, o pagamento dos tributos poderá ser convencionado livremente.

Art. 9.º É obrigatório o recibo do aluguel e dele deverão constar, discriminadamente, as parcelas relativas ao aluguel do prédio, a cada um dos demais encargos previstos no artigo anterior e aos móveis, se houver.

Art. 10. O locador não poderá vender ao locatário os móveis e alfaías, que guarnecem o prédio por preço superior ao que houver sido arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 11. É proibida a cobrança antecipada do aluguel, quando a locação estiver garantida por caução real ou fidejussória.

Parágrafo único. A cobrança antecipada não poderá exceder a importância do aluguel correspondente a um mês.

Art. 12. Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado as locações cujo prazo expirar na vigência desta lei.

Art. 13. O cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários do locatário, desde que residam no prédio, terão o direito de continuar a locação.

Art. 14. O novo proprietário é obrigado a respeitar a locação, salvo as exceções do art. 15.

Parágrafo único. Havendo contrato escrito em que se ache consignada a cláusula de sua vigência no caso de alienação e conste de registro público, o novo proprietário só poderá rescindir a locação nos casos dos itens I, X e XI do art. 15.

Art. 15. Durante a vigência desta lei não será concedido despejo, a não ser:

I — se o locatário não pagar o aluguel e demais encargos no prazo convencionado, ou, na falta de contrato escrito, até o dia 10 (dez) do mês do calendário seguinte ao vencido;

II — se o proprietário que residir ou utilizar prédio alheio, pedir, pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio;

III — se o proprietário pedir o prédio para residência própria sendo o locatário também proprietário de imóvel residencial;

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupe ou em que resida para seu uso pessoal ou para residência de descendente, ascendente ou pessoa que viva às suas expensas;

V — se o proprietário, que residir ou utilizar prédio próprio, pedir outro de sua propriedade para seu uso, 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 o imóvel se destinar a moradia de empregado;

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

VIII — se o proprietário pedir o prédio para demolição e edificação licenciada ou reforma que dêem ao prédio maior capacidade de utilização;

IX — se o promitente-comprador imitido na posse do prédio, não possuindo outro de sua propriedade pedi-lo para uso próprio desde que a promessa de venda seja irrevogável e se ache inscrita no Registro de Imóveis;

X — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração grave de obrigação contratual;

XI — se o locatário infringir o disposto no art. 2.º desta lei.

§ 1.º No caso do item I, o devedor poderá evitar a rescisão, requerendo, no prazo da contestação da ação de despejo, o pagamento do aluguel e encargos devidos, das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados, de plano, pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de trinta dias, contados da citação, procedendo-se a depósito, em caso de recusa.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 3.º O Juiz, ao decretar o despejo, fixará prazo, até trinta dias, para a desocupação. Se o locatário for repartição pública, estabelecimento de ensino, hospital, autarquia ou entidade para-estatal, sindicato de classe, associação cultural, beneficente, religiosa, desportiva, recreativa ou titular de fundo de comércio estabelecido no prédio há mais de três anos, o Juiz fixará prazo razoável, até seis meses, para a desocupação, atendidas as circunstâncias de cada caso, salvo se a locação houver sido rescindida pelo motivo constante do item I.

§ 4.º Na ação de despejo, dar-se-á ciência ao sublocatário do pedido inicial.

§ 5.º A apelação, nas ações de despejo, salvo o caso previsto no item I, terá efeito suspensivo.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V e VII a IX, o Juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário, em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer, salvo motivo de força maior, durante um ano.

§ 7.º No caso do item V, o proprietário é obrigado a dar ao locatário preferência para a locação do prédio em que reside e do qual se queira mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio pela autoridade pública.

Art. 16. Ressalvada a preferência do locatário e o disposto no artigo 2.º, o sublocatário, desde que satisfaça as exigências do art. 15, parágrafo 1.º, e deposite quantia equivalente a três meses do aluguel em garantia da locação, sub-rogar-se-á nos direitos desta decorrentes.

§ 1.º Se houver mais de um pretendente, o Juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos pretendentes.

§ 2.º O novo locatário manterá as sublocações existentes.

Art. 17. Morrendo o locatário, sem qualquer dos sucessores previstos no art. 13, o sublocatário de todo ou de parte do prédio, que houver tido o consentimento do locador, na forma do art. 2.º, e contar mais de um ano

de ocupação, poderá continuar a locação, desde que caucione em mãos do locador importância correspondente a três meses do aluguel.

Art. 18. É vedada, na vigência desta lei, salvo no caso dos itens I, X e XI do art. 15, a propositura de qualquer ação de despejo contra estabelecimentos de saúde e de ensino, asilos e creches atualmente existentes.

Art. 19. Nas locações de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais, o prazo estabelecido no art. 360 do Código de Processo Civil, para o locatário desocupar o prédio, ficará prorrogado de tantos meses quantos forem os anos em que estiver ocupando o imóvel, cujo contrato não se renovar.

Parágrafo único. Essa prorrogação em nenhum caso poderá exceder de um ano.

Art. 20. Constitui contravenção penal:

I, receber ou tentar receber, por motivo de locação, sublocação ou cessão de contrato, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos nesta lei;

II, recusar fornecer recibo de aluguel;

III, cobrar o aluguel antecipadamente, salvo o disposto no parágrafo único do art. 11;

IV, deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos previstos nos itens II a V, VII e IX do art. 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado;

V, não iniciar o proprietário, no caso do item VIII, a edificação ou reforma do prédio dentro em 60 (sessenta) dias, contados da entrega do imóvel;

VI, ter o prédio vazio por mais de 30 (trinta) dias, havendo pretendente que ofereça como garantia da locação importância correspondente a 3 (três) meses do aluguel;

VII, infringir o disposto no art. 10.

Parágrafo único. As infrações previstas neste artigo serão punidas com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses e multa de Cr\$ 1.000,00 (mil cruzeiros) a Cr\$ 20.000,00 (vinte mil cruzeiros).

Art. 21. No que esta lei for omissa, aplicam-se o Código Civil e o Código de Processo Civil.

Art. 22. Esta lei vigorará na data da sua publicação até o dia 31 de dezembro de 1952; revogados o Decreto-lei n.º 9.669, de 29 de agosto de 1946, e demais disposições em contrário.

Sala das Sessões, em

18-3-955

Campesinagem

*Parecer da*

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Projeto nº 83/55

O projeto nº 83, de 1955, visa a prorrogar, por mais dois anos, a chamada Lei do Inquilinato, com as modificações que sugere, dentre as quais sobressaem:

a) ☒ a que faculta ao proprietário pedir o prédio também para uso ou residência de ascendente ou descendente casado pelo regime de comunhão universal de bens, desde que não seja proprietário de imóvel na zona urbana ou suburbana;

b) ☒ a que obriga o locatário, no caso de ação de despejo para a cessação de locação do prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, a pagar, a partir do 30º dia da notificação, o aluguel correspondente à contribuição mensal do adquirente mencionada no contrato, sob pena de despejo por falta de pagamento;

c) ☒ a que estende a proibição de despejo prevista no art. 18 da Lei 1.300 aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, Estados, Municípios e Autarquias; e

d) ☒ a que pretende que a notificação judicial, a que alude o art. 15, § 2º, da Lei do Inquilinato, passe a ser pedida na inicial da ação de despejo e estabelece que, decorridos 90 dias da notificação, começará a correr o prazo de contestação da ação.

PARECER

Preliminarmente, somos pela constitucionalidade do projeto e, no mérito, por sua aprovação nos termos do substitutivo que oferecemos ao exame da Comissão, que parece melhor consubstanciar os objetivos da proposição.

A Constituição Federal, art. 147, prescreve que "o uso da propriedade será condicionado ao bem estar social".

C 15-K - 11-

O assunto comportaria longa dissertação sobre a concepção do Estado individualista e Estado universalista e suas formas intermediárias. Limitamo-nos, porém, a expender o nosso entendimento acerca da conformidade dos objetivos do projeto com o citado preceito da Carta de 46, em virtude do qual é permitido ao legislador ordinário explicitar os casos de ofensa ao bem estar social pelo exercício da propriedade.

A crise de habitação tem se agravado tanto nos últimos anos, que se tornou um dos mais graves problemas sociais com que vem lutando o Estado em todos os países do universo, mormente naqueles, como o nosso, em que, devido à carência de condições de fixação do homem ao meio rural, a corrida para os centros urbanos, provocada pela atração de melhor mercado do trabalho e de meios mais acessíveis de conforto e bem estar, agravou as condições de vida das cidades acima de qualquer previsão.

O Poder Público, portanto, faltaria ao dever social de amparo às classes menos favorecidas pela fortuna, se não procurasse deter uma causa a mais do agravamento do custo da vida, limitando o uso da propriedade imobiliária urbana às exigências impostas pelo bem estar social, com o congelamento dos alugueis dos prédios destinados à habitação, ao exercício das profissões liberais e das atividades comerciais e industriais, nos termos do preceito do art. 147, 1ª parte, da Constituição Federal.

Dai, as sucessivas prorrogações da lei do inquilinato que adotou essa restrição ao exercício da propriedade, embora deixando livre a convenção do aluguel dos prédios novos ou de primeira locação para, desta maneira, coibir-se a ganância do proprietário sem matar o estímulo de novas construções, objetivos estes que têm sido plenamente atingidos nos últimos anos.

A idéia, portanto, colimada no projeto, além de encontrar apoio na Constituição, oferece-se de toda conveniência e oportunidade, sem prejuízo, contudo, do reconhecimento da necessidade da elaboração de uma nova Lei de Inqui



linato, que melhor atenda aos legítimos interesses dos locatários e locadores nas diversas regiões do país, cujas peculiaridades variam ao extremo. É tarefa que sugiro à Comissão de Constituição e Justiça tomar a si, ressalvado, é claro, o direito de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, do Senado Federal ou de qualquer membro do Congresso Nacional.

Manifestando-nos, assim, favoravelmente à nova prorrogação da vigência da lei 1.300, de 1950, discordamos, entretanto, de parte das alterações do seu texto, constantes da proposição.

São, na sua maioria, discordâncias mais de forma que de fundo.

Vejamo-las:

Item a)

Pretende restringir a liberdade da convenção de aluguel aos prédios novos, em construção ou que vierem a ser construídos.

Preferimos a solução do art. 3º, parágrafo único da lei 1.300, que a amplia aos prédios até então não alugados e aos que se vagarem. É um processo aconselhável para ir-se abrandando os efeitos da limitação imposta ao uso do direito da propriedade sem prejuízo do justo resguardo dos interesses da coletividade. Vale ainda ressaltar o sistema vigente vem funcionando desde 1950 sem protestos das partes interessadas, o que prova que deve ser mantido até a promulgação de nova lei do inquilinato.

Item b)

Parecer favorável, com as alterações constantes do art. 2º do substitutivo.

Permitindo a ação de despejo em favor do proprietário para residência de ascendente ou descendente viúvo com filho ou casado, que não seja proprietário, ou o cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma cidade, adota, evidentemente, medida justa e humana e que dispensa justificativa.

Item c)

Parecer favorável também com alterações, passando a constituir o artigo 3º, seu parágrafo do substitutivo.



C-15-L

-13-

25

A proposta é justa, conveniente e oportuna, desde que o pagamento do aluguel correspondente à contribuição do adquirente ou prometente comprador só se torne exigível depois de findo o prazo da notificação, dentro do qual a lei assegura ao inquilino o direito de permanecer no prédio sem outras obrigações além daquelas resultantes do contrato de locação. Sujeitá-lo, pois, a pagar o novo aluguel logo a partir do 30º dia da notificação, é criar uma exceção que não encontra amparo na lei, nem se coaduna com o princípio de equidade que deve presidir a sua elaboração.

Item d)

Parecer contrário, por não nos parecer aconselhável que, em lugar de abrandar os rigores da atual legislação, estabeleçamos novas restrições ao uso da propriedade.

Item e)

Parecer favorável com alterações à redação. Passa a constituir o artigo 4º. Corrige omissão da legislação vigente, procurando amparar o exercício das profissões liberais, que vêm sofrendo o impacto da grave crise resultante da crescente socialização de vários de seus ramos.

Item f)

Parecer contrário.

A notificação, como preparatoria da ação judicial, obedece a rito processual especial, previsto nos arts. 720 e seguintes do Código de Processo Civil.

No que pesa, portanto, a economia do processo que a sugestão traria, o assunto, além de constituir matéria de processo civil, não deve ser resolvido com a simplicidade proposta, e em proposição como a presente, que visa a adotar medidas de emergência.

Com as restrições apontadas, opinamos pela aprovação do projeto nos termos do seguinte

SUBSTITUTIVO

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, a vigência da lei nº 1.300 de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e das outras providências.



O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. O prazo de vigência da lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1º da lei nº 2.328, de 1º de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2º. O artigo 15 da Lei 1.300, de 18 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais o seguinte item:

XII - Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo com filho ou casado, que não seja, ou seu cônjuge, proprietário de prédio residencial situado na mesma localidade.

Art. 3º. Quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no art. 15, ns. II, VII, IX e XII, se referir à locação de prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir da citação até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à contribuição mensal a que o adquirente ou promitente-comprador, nos termos expressos do respectivo contrato, esteja obrigado.

Parágrafo único. Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até dez dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos artigos 350 a 352 do Código do Processo Civil.

Art. 4º. Será também regulada pelo disposto no Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934 e no Código do Processo Civil, a renovação da locação do prédio destinado, há mais de cinco anos, ao exercício de profissão liberal, contando-se da vigência desta lei, para os contratos que se findarem entre 1º de janeiro e 30 de junho de 1956, o início do prazo a que se refere o art. 4º do referido decreto.

Art. 5º. Os parágrafos 2º e 6º do art. 15 e o item IV do art. 20 da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15.

§ 2º. A ação de despejo, nos casos dos itens II a



C 15-N

-15-

~~15~~

IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6º. Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nêle não permanecer durante um ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nêle não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior.

Art. 20.

IV - deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII, do art. 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6º. O art. 4º da lei 1.300, de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Art. 4º. Quando, no curso da locação, o locatário construir ou adquirir prédio residencial ou para fins comerciais ou industriais e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por êle ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 7º. Esta lei entrará em vigor a 1º de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 21 de maio de 1955.

Relator.

Oliveira Brito.



C 15-A -18-
Parecer da

Comissão

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião de sua Turma "A", realizada nesta data, sob a presidência do sr. deputado Milton Campos, presentes os senhores deputados Oliveira Brito - Relator, Gurgel do Amaral, Tarso Dutra, Newton Belo, Rondon Pacheco, Nestor Duarte, Oscar Corrêa, Joaquim Duval, Antônio Horácio e Bias Fortes, resolveu opinar pela aprovação do 2º substitutivo ao projeto nº 83/55, oferecida no ato pelo Relator, que consubstancia a opinião vencedora no seio da Comissão, e pela rejeição da emenda nº 1 de autoria do deputado Ulysses Guimarães.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 21 de junho de 1955

Milton Campos

Presidente

Oliveira Brito

Relator

OLIVEIRA BRITO

CÂMARA DOS DEPUTADOS



EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 83-A/1955

Nº 1

C.15-R

Acrescente-se um parágrafo ao art. 3º da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, assim redigido:

§ - Os alugueres provenientes de locações feitas anteriormente à vigência da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950 e que se mantiveram inalterados até 31 de dezembro de 1955, poderão ser acrescidos de 20% (vinte por cento) por ano, durante os anos de 1956 e 1957.

JUSTIFICAÇÃO

Como muito bem salientou o nobre deputado Campos Vergal na justificação do presente projeto de lei, visando a prorrogação da lei do inquilinato durante mais dois anos, é preciso que o Congresso Nacional organize uma Comissão Especial para elaborar nova lei, regulando a matéria. A locação dos imóveis no Brasil, em face da legislação vigente, está criando uma situação de injustiça, que poderá trazer consequências desastrosas, quando for liberado o aluguel. Inúmeros são os exemplos de apartamentos idênticos, no mesmo prédio, alugados por importâncias muito diferentes. Inúmeras são as ações de despejo iniciadas por proprietários, com o objetivo de aumentar o aluguel, após o despejo do inquilino. Inúmeros são os acordos entre as partes interessadas para burlar a lei em vigor. Inúmeras são as indenizações que proprietários pagam a inquilinos para desocuparem as habitações, a fim de que possam alugar os respectivos imóveis por preços muito mais altos. Todo esse quadro da realidade atual tem uma única explicação: a grande disparidade entre os aluguéis antigos e os novos; disparidade que cada ano se acentua mais, em face do encarecimento do custo de vida e desvalorização do cruzeiro.

Somente proprietários que se conduziram honestamente dentro da legislação vigente estão sendo, cada vez mais, prejudicados. Conheço viúvas e senhoras de idade que estão tendo dificuldades de subsistência, porque só contam com o rendimento de uma ou duas pequenas propriedades que lhes davam o suficiente para viver em 1950, mas que, agora, quando tudo encareceu, lhes obriga a sacrifícios realmente



C-15-S

~~es 85~~

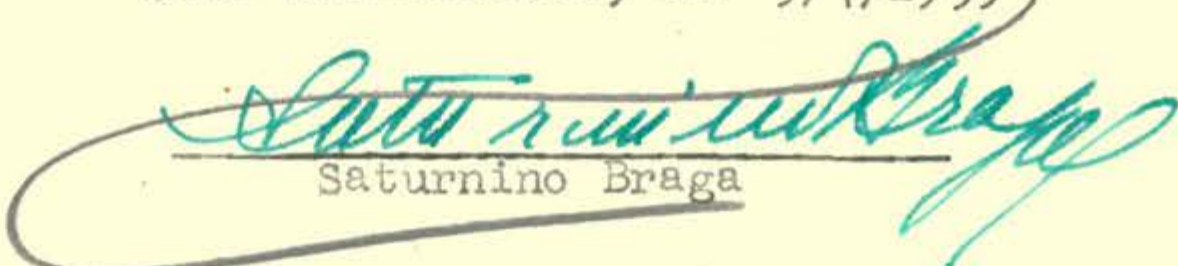
-20-

contristantes.

Os proprietários gananciosos já encontraram meios e modos de vagar os seus imóveis, para alugá-los novamente, por preço muito mais altos.

A emenda apresentada, permitindo um aumento de 40% nos dois anos de vigência da prorrogação da lei do inquilinato, atenua um pouco os efeitos das disparidades existentes (que são muito superiores a 40%) e constitui uma recompensa justa àqueles que sempre se conduziram dentro dos preceitos legais, sem procurar burlar o espírito de benefício coletivo que visou a lei do inquilinato.

Sala das Sessões, em 5/7/1955


Saturnino Braga

/RAL.-



015-T nº 2

PROJETO N. 83-A/1955

Emenda nº

~~6~~

Acrescente-se ao art. 15 da lei n. 1.300,
de 29 de dezembro de 1950:

XII. quando, a qualquer titulo inscrito, trans-
crito ou averbado no Registro de Imoveis, em ca-
rater irrevogavel, pretender a pessoa imitada
na posse do imovel para efeito de aquisiçãõ, não
possuindo outro de sua propriedade, pretender
a retomada para uso proprio.

Justificação

A lei de inquilinato tem objetivo de carater so-
cial; por excelencia. A sua conveniencia é inspirada na ineluta-
vel necessidade de assegurar, tanto quanto possivel, a estabili-
dade de moradia para as pessoas de reduzida capacidade economica
ou garantir-lhes uma solução humana para o problema de habita -
ção. Ora, essa finalidade não exclui o respeito ao direito de uso
e gozo do bem imovel adquirido quando o seu proprietario não ti-
ver outro de sua propriedade de que possa dispor para atender ao
seu interesse de moradia. O contrario seria a subversão do princi-
pio que regula o direito de propriedade, assegurando-se direito
a quem, em igualdade de condições, se contrapõe aos legitimos in-
teresses do proprietario ou possuidor com justo titulo. É justo
atribuir-se a quem entra na posse do imovel - e é até reconheci-
do pelo detentor do imovel ou possuidor indireto como locador -
o direito de ocupa-lo em seu proprio beneficio, podendo retoma-lo
do eventual morador. Esta emenda tem por objetivo acobertar o le-
gitimo interesse daquelas pessoas que, com sacrificios e com a in-
tenção de residir em predio proprio, se vêm obstadas em saus le-
gitimos propositos por nugas e detalhes da terminologia juridica
por aqueles que pretendem auferir lucros ilicitos com arrendamen-

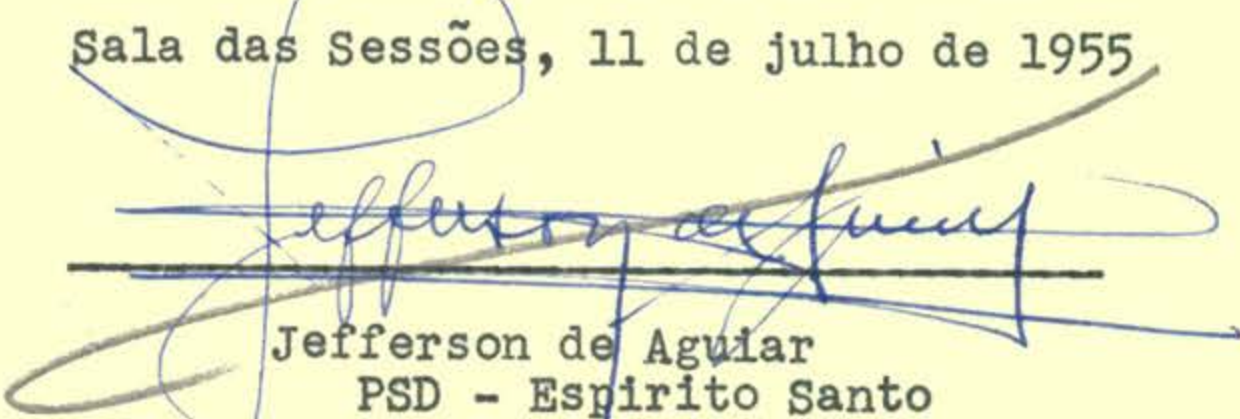
C 15-U
~~2587~~

tos a preço vil ou com o intuito de manterem, intransigentemente, sub-locações rendosas.

A lei não pôde assegurar a terceiros o enriquecimento à custa da propriedade alheia. A lei n. 1.300 veda que as sub-locações ultrapassem o valor locativo do imóvel e considera contravenção o procedimento que infrinja tal preceito. Porém, na realidade, a sub-locação já constitui uma profissão marginal na sociedade, auferindo os locatários lucros vultosos com o arrendamento de comodors, enquanto evitam a retomada de imóveis adquiridos ~~adquiridos~~ por pessoas de poucos recursos, que, assim, pela determinação legal de caráter social, se vêm impedidas de retomar o imóvel adquirido, posto imitidas na posse do prédio por títulos habéis devidamente transcritos, inscritos ou averbados no Registro de Imóveis, de acordo com a natureza do negócio jurídico convencionado.

A emenda visa pôr termo às habilitações dos que se contrapõem aos legítimos interesses dos adquirentes.

Sala das Sessões, 11 de julho de 1955



Jefferson de Aguiar
PSD - Espírito Santo

17

Projeto 83 A/55

Nº 3

C 15-V

23-23

EMENDA A SER APRESENTADA À NOVA LEI DE LOCAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS, EM CURSO NO CONGRESSO NACIONAL.

Emenda nº.

Ao projeto de lei nº. 83 A, referente à prorrogação da lei nº. 1.300, de 28 de dezembro de 1.950.

Incluir no dispositivo correspondente ao art.18, entre / "art.15" e "a propositura", a seguinte expressão: " OU DE RETOMA DA PARA USO PRÓPRIO DE ENTIDADE DESPORTIVA LEGALMENTE RECONHECIDA DE UTILIDADE PÚBLICA".

Consequentemente o dispositivo tomará a seguinte redação:

Art. É vedada na vigência desta lei, salvo nos casos dos itens I, X e XI do art.157 ou de retomada para uso próprio de entidade desportiva legalmente reconhecida de utilidade pública, a propositura de qualquer // ação de despejo contra estabelecimento de // saúde e de ensino, asilos e cheches atualmente existentes.

JUSTIFICATIVA.

Os estabelecimentos de ensino, incluindo-se dentre estes/ os particulares - mesmo que sejam de grau primário - e que exer- / cem uma atividade lucrativa, ficaram, com as mesmas vantagens mui justamente concedidas aos estabelecimentos de saúde, asilos e creches existentes por ocasião da promulgação da Lei nº. 1.300 de 28 de dezembro de 1.950, qual seja a de não se lhes poder promover / qualquer ação de despejo, excetuados os casos de falta de pagamento de aluguer, infração de obrigação legal ou contratual grave, o de sub-locação total ou parcial.

Esse privilégio se tem prolongado, criando contra os novos estabelecimentos de ensino, uma injustificável desvantagem na concorrência que terão de fazer com os mais antigos, beneficiados pela lei.

Por outro lado, a permanência de locações a ínfimo preço/ não é justificável, quando o proprietário do prédio seja um outro estabelecimento de saúde, de ensino, asilo ou creche, bem ainda, / uma entidade desportiva de grau a que se refere a emenda.

Ademais, todas estas sociedades dependem, para sua manutenção, frequentes vezes, dos rendimentos dos imóveis que possuem, como é o caso de muitas instituições pias.

Porém, mais injusto ainda e de todo inusitado é não poderem elas retomarem imóveis para uso próprio, quando estes estejam porventura locados a outras das sociedades indicadas. E, particularmente, ainda mais estranho é não poderem exercer esse direito as sociedades desportivas do grau previsto na emenda, em favor das quais existe a faculdade de desapropriar bens de terceiro para a instalação de praças de desportos (dec.-lei fed. nº 3.199, de 14. 4.1941, art. 37), mesmo quando tais bens pertençam a sociedades do genero das indicadas.

A emenda não se propõe a solucionar a questão em todos / os seus ângulos, mas visa salvar um dos aspectos mais gritantes / do problema, como seja o de permitir que tais entidades (confederações, federações, ligas e associações), quando reconhecidas de utilidade pública, possam retomar os seus bens para uso próprio.

Assim sendo, confiamos plenamente em que a presente emenda será aprovada sem restrições.

Sala das Sessões da Câmara dos Deputados em,

Silvino Pereira -

215

CÂMARA DOS DEPUTADOS



Nº 4

-24-

~~15-1~~ 9

PROJETO 83 - A / 55

C15-1

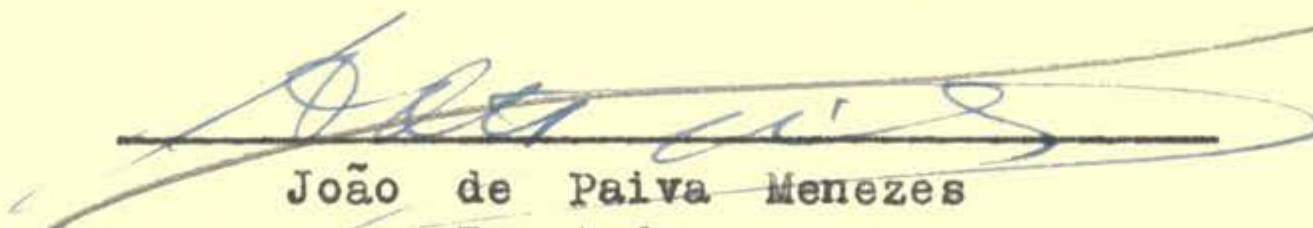
O artigo 8º. da Lei nº. 1.300 passa a ter a seguinte redação:

Art. 8º Nas locações residencias que não foram acobertadas pelo dispositivo do § Unico do art. 3º, fica permitido a partir do corrente ano, a cobrança das taxas de agua e de saneamento, do imposto predial e as despesas de condominio."

J U S T I F I C A T I V A

Justissimo é tornar vivo este principio que já fez parte integrante da lei nº. 1.300. Não póde encontrar assento na boa norma juridica e na moral, o enriquecimento a custa da jactura alheia. Claro que o principio se impõe, pois, importa em clamorosa injustiça obrigar o proprietario ocorrer com todas as despesas que cresceram, independentemente, de sua vontade e como consequencia da propria hora em que vivemos, sem poder sequer melhorar as condições do valor da locação. Sabemos, que esta situação irregular tem criado situações, com graves prejuizos á perfeita applicação da lei. Dai a necessidade do restabelecimento do presente preceito.

Sala das Sessões da Camara dos Deputados, 27 de Julho de 1955


João de Paiva Menezes
Deputado



PROJETO Nº. 83 - A / 55

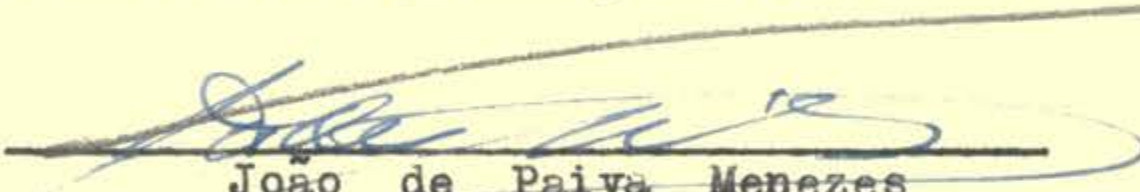
ART. 15, § 2º da Lei nº. 1.300 Suprima-se

Artº. 15, § 2º do Segundo Substitutivo Suprima-se

J U S T I F I C A T I V A

Evidentemente, não encontra apoio no bom senso e na pratica a existencia destes paragrafos. Isto porque, a pratica tem demonstrado que os processos referentes a ações de despejo, são demais morosos e arrastam-se pela justiça, até solução final, em periodos que, na realidade, ultrapassam dois anos. Ainda, mesmo porque, mais demorado se torna o processo em face do que dispõe o § 5º do artigo 15 da lei 1.300, que determina a obrigatoriedade, do recebimento das apelações, com efeito suspensivo, ficando, apenas, ressalvado o caso do nº. I do dito artigo 15. Desse modo, a protelação de mais 90 dias, não deve encontrar apoio na boa aplicação da Justiça.

Sala das Sessões da Camara dos Deputados, 27 de Julho de 1955


João de Paiva Menezes
Deputado



C 15-Z

-26-

PROJETO Nº 83-A-1955 -

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950. (Lei do Inquilinato).

AUTOR: Sr. Campos Vergal.

RELATOR: Dep. Oliveira Brito.

Ao projeto nº 83, de 1955, que visa a prorrogar, por dois anos, com modificações, a atual Lei do Inquilinato, foram oferecidas 5 emendas de primeira discussão, voltando, por isso, a proposição ao exame desta Comissão.

Emendas

A emenda nº 1, de autoria do Sr. Saturnino Braga, visa a permitir o aumento de 20% ao ano, durante os anos de 1956 e 1957, sobre os alugueres provenientes de locações feitas antes de 31 de dezembro de 1950 e que não hajam sofrido ou venham a sofrer qualquer majoração até 31 de dezembro do corrente ano.

Ninguém ignora neste país que o congelamento dos alugueres dos prédios urbanos, deixando-se livre o mercado de todas as utilidades, tem provocado gritantes iniquidades e clamorosas injustiças. Milhares de proprietários, dentre os quais viúvas e órfãos, que vivem dos rendimentos de um, dois ou três prédios, vêm lutando com as maiores dificuldades para manter uma existência modesta. Um sem número, mesmo, já foi obrigado a vender um prédio para reparar um outro, quando não se viu forçado a vender, afinal, os dois, para não morrer de fome.

E que dizer, então, das entidades de caráter assistencial, que têm na renda imobiliária a sua principal fonte de receita para manter serviços da mais alta valia?

Tudo não obstante, não seria possível ^{sairmos} ~~inopinadamente~~ do regime de contenção em que vivemos há anos para o da liberdade contratual, sem provocarmos na economia dos inquilinos, na generalidade já tão precária, desequilíbrio de proporções tão graves que poderia levar a classe média ao desespero.

Por outro lado, a solução proposta na emenda Saturnino Braga não resolveria o problema dos alugueres congelados.

Preferimos, por isso, aguardar a segunda discussão

-27-
C 15-Z-A

do projeto, quando, concluídos os estudos que estamos procedendo sobre a matéria, esperamos oferecer ao exame da Comissão solução que melhor consulte os interesses dos inquilinos, sem desprezar os dos proprietários.

Êstes, os motivos por que opinamos contrariamente à emenda nº 1.

Emenda nº 2

Visa a incluir na Lei 1.300 mais um caso de retomada para uso próprio.

Parecer contrário. A hipótese está prevista e regulada de modo satisfatório no item IX da Lei do Inquilinato.

A emenda, além disso, está redigida em termos pouco claros, dando motivo a que se conclua que o que pretende o seu autor é criar um caso de retomada do prédio locado em favor do possuidor a qualquer título, desde que este esteja inscrito, transcrito ou averbado no Registro de Imóveis, o que seria um absurdo, pelos abusos que propiciaria.

Emenda nº 3

Objetiva a alterar o art. 18 da Lei 1.300, para incluir um novo caso de retomada para uso próprio em favor de entidade desportiva legalmente reconhecida de utilidade pública de prédio ocupado por estabelecimento de saúde e de ensino, asilos e creches.

Embora a exploração de estabelecimentos de ensino constitua, em regra, atividade lucrativa das mais rendosas, a aprovação da emenda ensejaria situações de gritante e clamorosa iniquidade, ao deixar ao desamparo asilos, creches, hospitais, orfanatos, colégios, etc., mantidos com finalidades exclusivamente assistenciais, por entidades públicas ou privadas, que não visam fins lucrativos.

Deve, por isso, ser rejeitada e, neste sentido é o nosso parecer.

Emenda nº 4

Visa a permitir a cobrança das taxas de água e saneamento, do imposto predial e das despesas de condomínio, nos contratos de locação celebrados até 28 de dezembro de 1950.

Amendo
96

CÂMARA DOS DEPUTADOS



- 3 -

- 28 -
C 15-2-B

Reportamos^{nos} ao que escrevemos a propósito da emenda nº 1, quando, em breves palavras, pusemos em destaque a situação em que se encontram os proprietários de prédios cujos a alugueis estão congelados, em face da elevação do custo de vida e dos preços dos próprios alugueis de prédios locados a partir de 1950.

A emenda visando restabelecer dispositivo revogado da Lei 1.300, encerra o propósito de acudir à situação dos proprietários a que vimos de aludir.

Esquece-se, porém, o seu autor dos abusos que a cobrança das despesas de condomínio possibilitou logo no primeiro ano da vigência dessa Lei, o que levou o legislador de então a decretar a sua revogação.

Preferimos, assim, opinar contrariamente à emenda, sem prejuízo do reexame da matéria em segunda discussão, se outra solução que melhor atenda aos interesses recíprocos de locador e locatário não fôr encontrada, como esperamos, em face dos estudos que estamos procedendo.

Parecer, pois, contrário.

Emenda nº 5

Manda suprimir o § 2º, do art. 15 da Lei 1.300, por força do qual, a propositura de ação de despêjo, nos casos de retomada do prédio para uso próprio ou para demolição e ampliação, é precedida de notificação judicial do locatário e sublocatário, com antecedência de noventa dias.

Parecer contrário.

A conveniência do dispositivo é de meridiana evidência, por acautelar o locatário nem sempre em condições de mudar-se de um momento para outro, contra a surpresa do despêjo judicial.

Se casos realmente existem de inquilinos que abusam dos favores da lei para procrastinar a solução final da ação de despêjo, verdade também é que os motivos que levaram o Poder Público a limitar o uso da propriedade urbana têm as suas origens na proteção do bem estar social, ao qual está condicionado o uso da propriedade por força do preceito constitucional.

Assim, se ao lado de locatários poderosos, que dispõem de meios para retardar a entrega dos prédios locados, inúmeros há que não o fazem por lhes faltarem recursos para pagar aluguel mais caro ou, muitas vezes, até para atender às



despesas de mudança, justa e humana é a regra que se pretende suprimir, tendo-se em vista, tão somente, um lado do problema, o interesse do proprietário.

É o nosso entendimento.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 17 de agosto de 1955.

Relator

Oliveira Brito

CÂMARA DOS DEPUTADOS



PARECER DA COMISSÃO

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

C 152 D

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião de sua Turma "A", realizada nesta data, presentes os srs. deputados - Nogueira da Gama, Oliveira Brito - Relator, Luiz Garcia, Djalma Marinho, Aliomar Baleeiro, Adauto Cardoso, Bilac Pinto, Bias Fortes, Ulysses Guimarães, Nestor Duarte, Aureo Mello, Chagas Rodrigues, Antônio Horácio e Tarso Dutra, resolveu, por unanimidade, opinar pela rejeição das emendas de nºs 1, 2, 3, 4 e 5, de plenário ao Projeto nº 83-A/55, de acordo com o parecer do Relator.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 17 de agosto de 1955

Nogueira da Gama Presidente

Oliveira Brito Relator
OLIVEIRA BRITO



PARECER DA COMISSÃO DE ECONOMIA

PARECER DO RELATOR

COMISSÃO DE ECONOMIA

Parecer Sobre o Projeto de Lei nº 83-A, de 1955
Lei do Inquilinato

Relator- Magalhães Melo

RELATÓRIO

Em 28 de dezembro de 1950, foi sancionada e publicada pelo Governo da República a Lei nº 1.300 disciplinando a locação de prédio urbano, bem como a de móveis, quando feita com a de prédio. De acordo com o Art. 22 do referido diploma legal, este terá vigência até o dia 31 de dezembro de 1955, revogado o Decreto-lei nº 9.669, de 29 de agosto de 1946 e demais disposições com ele colidentes.

Considerando que o termo final da lei ocorrerá ainda no ano em curso, o ilustre deputado Campos Vergal houve por bem propor a esta Câmara a sua prorrogação até 31 de dezembro de 1957, com algumas modificações, que serão estudadas oportunamente. Duas razões principais alinhou o deputado pelo Estado de São Paulo para a apresentação do seu projeto, que tomou o nº 83-A de 1955: 1ª) o Art. 147 da Constituição que condiciona o uso da propriedade ao bem-estar social; 2ª) a chamada "crise de habitação" que se estende hoje a toda parte do mundo.

Ouvida a Comissão de Constituição e Justiça, esta se pronunciou, preliminarmente, favorável à constitucionalidade e, quanto ao mérito, resolveu apresentar dois substitutivos, ambos da autoria do relator, eminente deputado Oliveira Brito.

Verifica-se do processo (fls. 50) que a Comissão de Justiça deu a sua aprovação ao 2º substitutivo, rejeitando, nesta ocasião, a emenda nº 1, da autoria do nobre deputado Ulisses Guimarães, a qual mandava estender a proibição de despêjo, prevista no Art. 17,

-31-

C 15-2E

Magalhães
270



C 15-Z F

da Lei nº 1.300, "aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, dos Estados, dos Municípios, Autarquias e Offícios de Justiça".

Em Primeira Discussão, o projeto nº 83-A/55 recebeu cinco emendas e, por isso, voltou às Comissões de Constituição e Justiça e de Economia.

A Comissão de Justiça opinou contrariamente à aprovação, pelo plenário, de tôdas as emendas sugeridas, apresentando razões que endossamos, consoante demonstraremos no seguinte

P A R E C E R

As leis do inquilinato, valerá refletir, constitui uma lei de exceção. Mais do que isso, uma lei de emergência. Ela participa, sem nenhuma dúvida, da natureza daquela legislação que, a partir sobretudo do Primeiro Conflito Mundial passou a constituir o que GEORGES RIPERT viu como "un droit nouveau". É um dos aspectos incoercível da socialização do direito privado moderno. Foi sensível a essa realidade que o legislador brasileiro desde 1922 adotou uma legislação de alto sentido econômico, social e humano.

Com efeito, desde 1922 até 1928, diz o renomado jurista e desembargador, Eduardo Espínola Filho, "tivemos as relações de inquilinato disciplinadas por essa legislação de exceção, revogada pela Lei 5.617, de 22 de dezembro de 1928, que declaradamente extinguiu a vigência de tôdas as leis sôbre o assunto: nº 4.403, de 22 de dezembro de 1921; 4.624, de 28 de dezembro de 1922; 4.840, de 22 de julho de 1924; 4.884, de 26 de novembro de 1924; 4.975, de 5 de dezembro de 1925; 5.177, de 15 de janeiro de 1927".

Assim, através dos anos, e até hoje, com breves intermitências, a nossa legislação sôbre o Instituto do Inquilinato tem procurado conciliar o interêsse dos locador e do locatário, garantindo a uns e outros, com vistas aos reclamos do bem-estar social, agravado pelas condições econômicas do mundo em que vivemos, dentro das quais, a "crise" de habitação é um aspecto apenas.



C 152-G

a "crise de habitação" é um aspecto apenas.

De um modo geral, cremos poder afirmar que a Lei nº 1.300 de 28 de dezembro de 1950, cuja vigência se pretende prorrogar com o projeto nº 83-A, de 1955, ora em estudo, é uma lei que enseja condições satisfatórias aos sujeitos das relações que procura reger.

Dai o nosso cuidado preliminar, rejeitando modificações substanciais, capazes de exigir uma tramitação mais longa do que o prazo estabelecido para duração da lei em vigor, com prejuízo certo para a grande massa de locatários vinculados a contratos perfeitos e acabados, e só opinando no sentido de uma liberação, a termo, de alugueres, compreendidos no período que vai de 31 de dezembro de 1947 a 31 de dezembro de 1953, cujo congelamento se nos afigura grande injustiça, sabido ser grande o número de pequenos proprietários, dentre os quais viúvas e órfãos "que vivem dos rendimentos de um, dois ou três prédios, lutando com as maiores dificuldades para manter uma existência modesta", como muito bem observou o ilustrado relator da Comissão de Constituição e Justiça.

Dêste modo, passemos à apreciação das emendas.

A de nº 1, é de autoria do deputado Saturnino Braga. Permite um aumento de alugueres de 20% ao ano, mas só durante os anos de 1956 e 1957, sobre locações feitas antes de 31 de dezembro de .. 1950. Verifica-se, que o aumento proposto é de 40% para o período de 2 anos. Justifica a sua proposição dizendo que a lei sobre locações de imóveis vigente está criando injustiças e cita os casos, não pouco comuns, de proprietários que indenizam os locatários para conseguir a liberação de imóveis. Na verdade, tal fato ocorre, diariamente, porém julgamos não ser válido efeito do aumento sugerido. Talvez o argumento mais considerável fôsse o de um aumento justo para as locações anteriores a 1950, quando o proprietário provasse só possuir um imóvel e viver da sua renda. O número de pessoas pobres, entre as quais órfãos e viúvas, é muito grande. Opinamos contrária



C 15 Z H

mente à aprovação desta emenda, aguardando um melhor critério durante o debate no seio da Comissão.

O deputado Jefferson de Aguiar apresentou a emenda nº 2. Determina seja acrescentado no Art. 15 da Lei nº 1300, em vigor, mais um inciso permitindo o despejo, nestes termos:

"XII. Quando, a qualquer título inscrito, transcrito ou averbado no Registro de Imóveis, em caráter irrevogável pretender a pessoa imitada na posse do imóvel para efeito de aquisição, não possuindo outro de sua propriedade, pretender a retomada para uso próprio." A emenda prevê uma hipótese que poderá se desdobrar em várias outras hipóteses. Tanto a redação do texto como a justificação não deixam suficientemente claro o pensamento do seu ilustre autor, sobretudo quando alude "À retomada para uso próprio". Também não podemos concordar com despejo, baseado na transcrição ou averbação de "qualquer título", no Registro de Imóvel. Daí o nosso parecer em contrário.

A emenda nº 3 foi apresentada pelo nobre deputado A dahil Barreto. Objetiva alterar o Art. 18 da lei vigente mais uma hipótese de pedido do prédio para uso próprio em favor de entidade desportiva reconhecida de utilidade pública. Opinamos contrariamente à aprovação da emenda. Como salientou o deputado Oliveira Brito na Comissão de Justiça, a aprovação desta proposição ensejaria situações de verdadeiras injustiças, ao deixar sem a mesma proteção asilos, creches, hospitais e orfanatos.

Coube ao deputado João de Paiva Menezes, sugerir a emenda nº 4. Visa com ela alterar o Art. 8º da lei 1.300, mandando cobrar a partir do corrente ano, taxas d'água, saneamento imposto predial e despesas de condomínio. Dispositivo semelhante havia sido colocado na lei 1.300 e depois revogado pelos abusos que determinou.

PROJETO N.º 85 DE 1955



ASSUNTO:

PROTOCOLLO N.º

DESPACHO: A Com. de Const. e Justiça

Dom. de Const. e Justiça em 27 de 10 de 19 55

DISTRIBUIÇÃO

Ao Sr. Deputado Cláudio Velloso, em 27/10/15

O Presidente da Comissão de Int. Aff. & Tar. Comm.

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

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: 33
PL N.º 83/1955
142

25-10-55. Emendado em 29 discussões o proj. substitutivo da Cam. de Const. e Justiça, vai às Cam. de Const. e Justiça e de Economia.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO

N.º 83-B — 1955

Prorroga até 31 de Dezembro de 1957, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28 de Dezembro de 1950; tendo parecer com substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça. Pareceres sobre emendas de 1.ª discussão: contrário da Comissão de Constituição e Justiça e com substitutivo da Comissão de Economia

PROJETO N.º 83-55 A QUE SE REFERE O PARECER

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º E' prorrogado, até 31 de dezembro de 1957, o prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da Lei n.º 2.328, de 1. de novembro de 1954, observando-se as seguintes alterações:

a) é livre apenas a convenção do aluguel dos prédios que estão sendo ou vierem a ser construídos (art. 3.º parágrafo único);

b) o proprietário, nos casos do artigo 15, ns. II e III, poderá pedir também o prédio para uso ou residência de ascendente ou descendente casado sob o regime da comunhão universal e que não seja proprietário de imóvel em zona urbana ou suburbana da localidade;

c) quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no art. 15, ns. II, VII e IX, se referir a prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, ficará sujeito o réu, a partir de trinta dias contados da notificação ao aluguel correspondente à contribuição mensal do adquirente, mencionada no contrato, sob pena de despejo por falta de pagamento;

d) a proibição de despejo, nos termos do art. 18, é extensiva aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, dos Estados, dos Municípios e autarquias;

e) o prédio destinado, pelo locatário, há mais de dez anos, a uso comercial ou industrial, ou ao exercício de profissão liberal, ficará sujeito ao sistema de locação referido no artigo 1.º do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, devendo o locatário promover judicialmente, dentro de um ano, a obtenção do respectivo contrato;

f) a notificação judicial, a que alude o art. 15, § 2.º, será pedida na inicial da ação de despejo, e, decorridos os noventa dias (Código de Processo Civil, art. 292 e parágrafo único), começará automaticamente o prazo para contestação da ação.

Art. 2.º Esta lei entrará em vigor a 1.º de janeiro de 1956, se aplica aos processos em curso e revoga as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 18 de março de 1955. — Campos Vergal.

Justificação

1 — De acordo com a Constituição, "o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social" (art. 147).

Graças a esse preceito, e a outros salutaros princípios adotados pela nossa Carta Magna, tem sido possível

ao legislador defender e amparar, na maior parte, os verdadeiros e legítimos interesses da coletividade, no que concerne à locação de imóveis.

Todos nós sabemos que a chamada "crise de habitação" se estende, hoje, por toda parte do mundo.

Este problema que não pode ser resolvido facilmente, torna-se a t e cada vez mais complexo. E nada indica que, em futuro próximo, retornaremos, por exemplo, àquela situação de desafogo em que viviam, até trinta anos atrás, as populações das cidades mais adiantadas do nosso país.

Assim, a intervenção do Poder Público, nêsse setor, precisa ser cada vez mais vigilante e eficaz. Servirá esta também para estimular, por um lado, as novas construções, com tôdas as facilidades aos que se dedicarem a êsse ramo de negócios. E para deter, por outro, a ganância de antigos proprietários.

Estes últimos, já tendo auferido — até por mais de uma vez — em aluguéis, tudo o que dispenderam para a construção e conservação dos imóveis, procuram subir, constantemente, os preços das locações, de maneira a poderem lucrar muito mais do que os donos das novas construções, os quais lutam, hoje, com material e mão de obra cada vez mais caros.

O congelamento de aluguéis passou a ser, por conseguinte, providência indispensável à defesa da economia do povo.

2. — Deve o Congresso Nacional organizar uma Comissão Especial para elaborar nova Lei do Inquilinato.

Esse órgão poderá realizar estudos completos sobre a questão nas diferentes regiões do país. Ouvirá as entidades de classe e os departamentos do Serviço Público. Receberá também sugestões até mesmo de qualquer pessoa do povo. E ficará habilitado a preparar e lançar a debates, nesta Casa, o referido Projeto.

Teremos, assim, um trabalho precioso, capaz de, convertido em lei, ter vigência por longo tempo, constituindo também obra meritória para a atual legislatura.

3. — Obra tão completa, todavia exige demorado exam. e tanta discussão, não poderá, evidentemente, ter por objetivo imediato substituir, no próximo ano, a Lei n.º 1.300, de 1950, cuja prorrogação terminará a 31 de dezembro vindouro.

Quem se apresentasse com tais propósitos não poderia escapar, certamente, à acusação de sabotagem, de inimigo daqueles que veem sendo, desde alguns anos, defendidos e amparados pela nossa legislação. Isto porque chegaríamos ao fim de 1955 sem novo diploma e sem a prorrogação do atual. E estaríamos, então, diante de um caso de calamidade pública!

A matéria é dessas que provocam debates quase infundáveis, pelo vulto dos interesses contrariados. E, em face da campanha presidencial, as tarefas legislativas ficarão, êste ano, inevitavelmente retardadas.

Teremos, portanto, e mais uma vez, de recorrer à legislação de emergência.

4. — Feitas estas ligeiras considerações, passemos aos termos do presente projeto.

Em primeiro lugar, a prorrogação agora pleiteada é por dois anos. Para que a Comissão Especial, a que já aludimos, disponha de tempo necessário ao estudo e elaboração de projeto completo e definitivo. E para que não se torne enfadooso e prejudicial à marcha dos trabalhos do Parlamento, *todo ano*, a renovação de debates sobre prorrogação da Lei do Inquilinato.

Em segundo lugar, desejamos sugerir, desta vez, meia dúzia de modificações na Lei n.º 1.300 de 1950.

São medidas que se impõem, logo à primeira vista, pois decorrem da experiência e da observação em torno da legislação vigente. E se baseiam, manifestamente, no próprio interesse da coletividade.

Será uma tentativa para a qual nada mais se exige senão boa vontade e a maior compreensão por parte dos dignos representantes do povo.

Haverá tempo bastante para as discussões e votações, se os órgãos técnicos da Casa derem à matéria a prioridade que costumam dar às questões, como esta, de mais alto interesse nacional.

Explica-se, por isso, que a prorrogação da Lei do Inquilinato venha a ser pedida com tanta antecedência, no corrente ano.

Se, infelizmente, tais sugestões não puderem ser aceitas, e se outras — que vierem a ser apresentadas — provocarem, também, debates que entrem na marcha dêste projeto, será o caso de se abandonar tôda e qualquer idéia de modificação da lei

atual. Pedimos que, em tal hipótese, a presente proposição se converta na prorrogação, para o simples, da vigência da citada Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950.

E' o que queremos deixar logo ressaltado.

5. — A primeira alteração aqui proposta diz respeito à convenção de aluguel.

Há quatro anos, durante a votação da Lei 1.300, combatemos, juntamente com os deputados Gil Soares e Benício Fontenelle, o texto, afinal victorioso, do art. 3.º, parágrafo único.

Entendíamos que a livre convenção de aluguel deveria restringir-se aos *predios em construção e aos que viessem a ser construídos*. Seria este o maior estímulo às novas edificações, principalmente nas grandes cidades.

Mas, acabou o Congresso estendendo tal vantagem aos prédios não alugados, naquela ocasião, e aos que vagassem daí por diante.

E a nossa previsão se confirmou: aumentaram muito as ações de despejo, de 1950 para cá. Numerosos proprietários se serviram de tal oportunidade para escorchar inquilinos, em busca de aumento de aluguéis...

Destarte, em vez de o Poder Público fomentar as edificações, nos grandes centros urbanos, acabou incentivando despejos e criando maiores dificuldades à vida do povo...

O erro, portanto, precisa ser corrigido, para desfaleço dos atuais inquilinos.

6. — Nada mais razoável do que se reconhecer ao proprietário — que reside em prédio alheio, ou tem locatário que é dono de imóvel residencial — o direito de pedir também o prédio para residência de ascendente ou descendente.

Não se explica, por exemplo, que o filho ou a filha casada esteja a pagar aluguel exorbitante a estranho, quando poderia morar em prédio de propriedade do pai.

Para que não haja abusos, nesses casos, deverá a lei exigir que o ascendente ou descendente: 1.º seja casado sob o regime de comunhão universal; 2.º não seja também dono de imóvel, em zona urbana ou suburbana.

7. — Outra situação embaraçosa, que precisa ser consertada imediatamente, é a dos servidores públicos e contribuintes de Institutos ou Caixas, quando adquirem imóvel mediante financiamento dessas autarquias ou da

Caixa Econômica, Montepio ou Bancos.

Ficam esperando, em regra, mais de um ano que o imóvel adquirido seja desocupado, por força de notificação judicial e ação de despejo. E, durante tão longo período, estarão com o orçamento doméstico inteiramente sacrificado, por duplo pagamento mensal — o da contribuição devida pelo financiamento e o do aluguel do prédio que ocupam, até poderem ingressar naquele que adquiriram. Isto porque o inquilino do prédio objeto da transação está obrigado, sempre, ao pagamento de diminuto aluguel antigo...

Nestas condições, enquanto dito inquilino não desocupar o imóvel, que se sujeite à majoração do aluguel, para que o adquirente possa atender, mensalmente, às obrigações decorrentes do financiamento.

Do contrário, as facilidades concedidas a servidores públicos e contribuintes de Institutos e Caixas, para a obtenção de casa própria, só serão acessíveis àqueles que tiverem outras rendas além dos vencimentos...

8. — Devido às enormes dificuldades financeiras que o país vem atravessando nos últimos anos, quase cessaram completamente as construções de prédios destinados a repartições e serviços federais, estaduais e municipais. Os governos vão conservando muitos desses órgãos em edifícios alugados há muito tempo.

Entretanto, a "fome de lucros" de muitos proprietários tem investido sobre locações feitas à União, aos Estados, aos Municípios e autarquias.

Frequentemente, a imprensa alude a repartições e serviços públicos despejados, pela ganância do senhorio...

Os representantes do Poder Público não devem mais cruzar os braços diante desses espetáculos deponentes e que tantos prejuízos acarretam à boa marcha dos serviços e aos interesses do público.

Sobre o interesse particular terá de prevalecer o interesse geral. Logo, não deve ser tolerado o despejo, nesses casos, como já acontece com os estabelecimentos de saúde e de ensino, os asilos e as creches.

9. — Medida das mais justas é, igualmente, a extensão dos benefícios do Decr. to n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, às locações que contêm mais de 10 anos quando destinadas a uso comercial ou industrial ou, ainda, ao exercício de profissão liberal.

Esses locatários bem merecem tais garantias, tendo-se em vista as próprias fazções que têm inspirado as leis de inquilinato.

10. — Os princípios de economia processual que prevalecem no direito brasileiro desaconselham os dois processos — o da notificação e o da ação de despejo.

Ambos poderão ser reunidos, sem qualquer prejuízo para os interessados.

Na própria inicial de despejo irá a notificação para o inquilino desocupar o prédio dentro de 90 dias, contados da juntada, aos autos, do mandado devidamente cumprido. Ou do último mandado, se forem vários o réus (Cód. de Proc. Civil, art. 292, parágrafo único).

Em caso de desocupação do imóvel, antes do prazo marcado, bastará ao autor desistir da ação. E, se durante qualquer fase de processo, as partes entabularem acôrdo, bastará um pedido de suspensão da instância, até a solução do negócio (Cód. citado, artigos 197, n.º II e 198, § 1.º, letra a).

11. — Finalmente, enquanto não se elaborar projeto metódico e completo sobre inquilinato, teremos de viver de prorrogações das leis de emergência.

A chamada "Batalha do Inquilinato" é a luta de certos proprietários contra a numerosíssima classe dos inquilinos. Os mais ferozes adversários destes são, em geral, os indivíduos bem instalados na vida ou aqueles que só sabem ou só querem viver de rendimentos de prédios. São elementos ditos conservadores, que têm como bandeira o "egoísmo individualista" e se põem a taxar de "demagogos" os cidadãos que, movidos pelos nobres sentimentos de solidariedade humana, se batem pela vitória dos princípios de justiça social.

O Congresso Nacional, mais uma vez, há de solucionar o problema de acôrdo com os interesses da coletividade.

LEGISLAÇÃO CITADA

Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934

Art. 1.º Não havendo acôrdo entre os interessados, a renovação dos contratos de arrendamento do prédio, urbano ou rústico, destinado, pelo locatário, a uso comercial ou industrial, será sempre feita na conformidade do disposto nesta lei.

Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954

Art. 1.º O prazo da vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da Lei n.º 1.708, de 23 de outubro de 1952, é prorrogado até 31 de dezembro de 1955.

Art. 2.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LEI N.º 1.300, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1950

Art. 1.º A locação de prédio urbano bem como a de móveis, quando feita com a do prédio, regular-se-á pela presente lei.

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

§ 2.º A renovação da locação de prédio destinado a fins comerciais ou industriais e a fixação do respectivo aluguel continuam regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, e Código de Processo Civil.

Art. 2.º A cessão da locação a sublocação, total ou parcial e o empréstimo do prédio dependem de consentimento, por escrito, do locador.

Art. 3.º Não poderá sofrer qualquer aumento o aluguel atual.

Parágrafo único. É livre, porém, a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 4.º Quando, no curso da locação o locatário construir ou adquirir prédio residencial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Parágrafo único. O arbitramento obedecerá a um critério uniforme, fixando-se o mesmo valor para prédios iguais, ou para apartamentos ou cômodos do mesmo edifício; devendo ser justificada pelos avaliadores qualquer disparidade porventura existente nas avaliações, por motivo de maior comodidade, melhor localização ou melhores instalações.

Art. 5.º O aluguel de móveis e alfaias não poderá exceder de 20% (vinte por cento) do aluguel do prédio.

Art. 6.º Na sublocação, o aluguel não poderá exceder o da locação, e, quando parcial, será proporcional à área ocupada e a situação desta no prédio.

§ 1.º. Nas habitações coletivas sujeitas a registro policial, o aluguel das sublocações não poderá exceder o dobro do aluguel da locação.

§ 2.º. Quando se tratar de estabelecimento licenciado como hotel ou pensão, caberá a autoridade municipal arbitrar o aluguel a ser cobrado pelo apartamento ou quarto.

Art. 7.º. A caução em dinheiro dada em garantia do contrato não poderá exceder a soma equivalente a três meses de aluguel, revertendo em favor do locatário os respectivos juros.

§ 1.º Se a caução em dinheiro for feita em mãos do locador, renderá juros de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2.º A caução em garantia do aluguel poderá, também, ser realizada em títulos públicos da União, dos Estados e dos Municípios, feito o cálculo na base de 70% (setenta por cento) do seu valor nominal ou no de sua cotação em bolsa, à data em que for conferida.

Art. 8.º Não é permitido cobrar na locação de residência qualquer outra importância além do aluguel, das taxas de água e de saneamento, das despesas de condomínio e da majoração de tributos havida posteriormente a 31 de dezembro de 1941, desde que discriminadas no recibo e exibidos os comprovantes.

§ 1.º A majoração de tributos deverá ser paga ao locador em doze quotas mensais e iguais.

§ 2.º Na locação para fins comerciais ou industriais, o pagamento dos tributos poderá ser convencionado livremente.

Art. 9.º É obrigatório o recibo do aluguel e dele constar, discriminadamente, as parcelas relativas ao aluguel do prédio, a cada um dos demais encargos previstos no artigo anterior e aos móveis, se houver.

Art. 10. O locador não poderá vender ao locatário os móveis e alfaias, que guarnecem o prédio por preço superior ao que houver sido arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 11. É proibida a cobrança antecipada do aluguel, quando a locação estiver garantida por caução real ou fidejussória.

Parágrafo único. A cobrança antecipada não poderá exceder a importância do aluguel correspondente a um mês.

Art. 12. Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado as locações cujo prazo expirar na vigência desta lei.

Art. 13. O cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários do locatário, desde que residam no prédio, terão o direito de continuar a locação.

Art. 14. O novo proprietário é obrigado a respeitar a locação, salvo as exceções do art. 15.

Parágrafo único. Havendo contrato escrito em que se ache consignada a cláusula de sua vigência no caso de alienação e conste de registro público, o novo proprietário só poderá rescindir a locação nos casos dos itens I, X e XI do art. 15.

Art. 15. Durante a vigência desta lei não será concedido despejo a não ser:

I — se o locatário não pagar o aluguel e demais encargos no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até o dia 10 (dez) do mês do calendário seguinte ao vencido;

II — se o proprietário que residir ou utilizar prédio alheio, pedir, pela primeira vez o prédio locado para uso próprio.

III — se o proprietário pedir o prédio para residência própria sendo o locatário também proprietário de imóvel residencial; e

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupe ou em que resida para seu uso pessoal ou para residência de descendente, acrescente ou pessoa que viva às suas expensas;

V — se o proprietário, que residir ou utilizar prédio próprio, pedir outro de sua propriedade para seu uso, 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 o imóvel se destinar a moradia de empregado;

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

VIII — se o proprietário pedir o prédio para demolição e edificação licenciada ou reforma que dêem ao prédio maior capacidade de utilização;

IX — se o promitente-comprador imitado na posse do prédio, não possuindo outro de sua propriedade pedir-lo para uso próprio desde que a promessa de venda seja irrevogável e se ache inscrita no Registro de Imóveis;

X — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração grave de obrigação contratual;

XI — se o locatário infringir o disposto no artigo 2.º desta lei.

§ 1.º No caso do item I, o devedor poderá evitar a rescisão, requerendo, no prazo da contestação da ação de despejo, o pagamento do aluguel e encargos devidos, das custas e dos honorários do advogado do locador fixados de plano pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar não excedente de trinta dias, contados da citação, procedendo-se a depósito, em caso de recusa.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial feita ao locatário cientes os sublocatários.

§ 3.º O Juiz ao decretar o despejo, fixará prazo, até trinta dias para a desocupação. Se o locatário for repartição pública, estabelecimento de ensino, hospital, autarquia ou entidade paraestatal, sindicato de classe, associação cultural, beneficente, religiosa, desportiva recreativa ou titular de fundo de comércio estabelecido no prédio há mais de três anos, o Juiz fixará prazo razoável, até seis meses, para a desocupação, atendidas as circunstâncias de cada caso, salvo se a locação houver sido rescindida pelo motivo constante do item I.

§ 4.º Na ação de despejo, dar-se-á ciência ao sublocatário do pedido inicial.

§ 5.º A apelação, nas ações de despejo, salvo o caso previsto no item I, terá efeito suspensivo.

§ 6.º Nos casos dos itens I a V e VII a IX, o Juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário, em seu benefício, se o proprietário, o locador, ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se no caso dos itens II a V, VII e IX, não permanecer salvo motivo de força maior, durante um ano.

§ 7.º No caso do item V, o proprietário é obrigado a dar ao locatário preferência para a locação do prédio em que reside e do qual se queira mudar a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio pela autoridade pública.

Art. 16. Ressalvada a preferência do locatário e o disposto no artigo 2.º, o sublocatário, desde que satisfaça as exigências do artigo 15, § 1.º e de-

posite quantia equivalente a três meses do aluguel em garantia da locação, subrogar-se-á nos direitos desta decorrentes.

§ 1.º Se houver mais de um pretendente o Juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade concedendo a locação a um dos pretendentes.

§ 2.º O novo locatário manterá as sublocações existentes.

Art. 17. Morrendo o locatário, sem qualquer dos sucessores previstos no artigo 13, o sublocatário de todo ou de parte do prédio, que houver tido o consentimento do locador, na forma do artigo 2.º e contar mais de um ano de ocupação, poderá continuar a locação, desde que caucione em mãos do locador importância correspondente a três meses do aluguel.

Art. 18. É vedada na vigência desta lei, salvo no caso dos itens I, X e XI do artigo 15, a propositura de qualquer ação de despejo contra estabelecimentos de saúde e de ensino, asilos e creches atualmente existentes.

Art. 19. Nas locações de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais, o prazo estabelecido no artigo 360 do Código de Processo Civil, para o locatário desocupar o prédio, ficará prorrogado de tantos meses quantos forem os anos em que estiver ocupando o imóvel, cujo contrato não se renovar.

Parágrafo único. Essa prorrogação em nenhum caso poderá exceder de um ano.

Art. 20. Constitui contravenção penal:

I, receber ou tentar receber, por motivo de locação, sublocação ou cessão de contrato, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos nesta lei;

II, recusar, fornecer recibo de aluguel;

III, cobrar o aluguel antecipadamente, salvo o disposto no parágrafo único do artigo 11;

IV, deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos previstos nos itens II a V, VII e IX do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado;

V, não iniciar o proprietário, no caso do item VIII, a edificação ou reforma do prédio dentro em 60 (sessenta) dias, contados da entrega do imóvel;

VI, ter o prédio vazio por mais de 30 (trinta) dias, havendo pretendente

que ofereça como garantia da locação importância correspondente a 3 (três) meses do aluguel;

VII, infringir o disposto no art. 10. Parágrafo único. As infrações previstas neste artigo serão punidas com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses e multa de Cr\$ 1.000,00 (mil cruzeiros) a Cr\$ 20.000,00 (vinte mil cruzeiros).

Art. 21. No que esta lei for omissa, aplicam-se o Código Civil e o Código de Processo Civil.

Art. 22. Esta lei vigorará na data da sua publicação até o dia 31 de dezembro de 1952; revogados o Decreto-lei n.º 9.669 de 29 de agosto de 1946, e demais disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 18 de março de 1955. — Campos Vergal.

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

O Projeto n.º 83, de 1955, visa a prorrogar, por mais dois anos, a chamada Lei do Inquilinato com as modificações que sugere, dentre as quais sobressaem:

a) a que faculta ao proprietário pedir o prédio também para uso ou residência de ascendente ou descendente casado pelo regime de comunhão universal de bens, desde que não seja proprietário de imóvel na zona urbana ou suburbana;

b) que obriga o locatário, no caso de ação de despejo para a cessação de locação do prédio adquirido mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, a pagar, a partir do 30.º dia da notificação, o aluguel correspondente à contribuição mensal do adquirente mencionada no contrato, sob pena de despejo por falta de pagamento;

c) a que estende a proibição de despejo prevista no artigo 18 da Lei 1.301 aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, Estados, Municípios e Autarquias e

d) a que pretende que a notificação judicial, a que aludi o artigo 15 § 2.º da Lei do Inquilinato, passe a ser pedida na inicial da ação de despejo e estabelece que, decorridos 90 dias da notificação, começará a correr o prazo de contestação da ação.

PARECER

Preliminarmente, somos pela constitucionalidade do projeto e, no mé-

rito, por sua aprovação nos termos do substitutivo que oferecemos ao exame da Comissão, que parece melhor substanciar os objetivos da proposição.

A Constituição Federal, artigo 147, prescreve que "o uso da propriedade será condicionado ao bem estar social".

O assunto comportaria longa dissertação sobre a concepção do Estado individualista e Estado universalista e suas formas intermediárias. Limitamo-nos, porém, a expender o nosso entendimento acerca da conformidade dos objetivos do projeto com o citado preceito da Carta de 46 em virtude do qual é permitido ao legislador ordinário explicitar os casos de ofensa a bem estar social pelo exercício da propriedade.

A crise de habitação tem se agravado tanto nos últimos anos, que se tornou um dos mais graves problemas sociais com que vem lutando o Estado em todos os países do universo, mormente naqueles como o nosso, em que, devido à carência de condições de fixação do homem ao meio rural, a corrida para os centros urbanos, provocada pela atração de melhor mercado do trabalho e de meios mais acessíveis de conforto e bem estar, agravou as condições de vida das cidades acima de qualquer previsão.

O Poder Público, portanto, faltaria ao dever social de amparo às classes menos favorecidas pela fortuna se não procurasse deter uma causa a mais do agravamento do custo da vida, limitando o uso da propriedade imobiliária urbana às exigências impostas pelo bem estar social, com o congelamento dos aluguéis dos prédios destinados à habitação, ao exercício das profissões liberais e das atividades comerciais e industriais, nos termos do preceito do artigo 147, 1.ª parte, da Constituição Federal.

Dai, as sucessivas prorrogações da lei do inquilinato que adotou essa restrição ao exercício da propriedade, embora deixando livre a convenção do aluguel dos prédios novos ou de primeira locação para, desta maneira, coibir-se a ganância do proprietário sem matar o estímulo de novas construções, objetivos estes que têm sido plenamente atingidos nos últimos anos.

A ideia, portanto, colimada ao projeto, além de encontrar apoio na Constituição, oferece-se de toda conveniência e oportunidade, sem prejuízo, contudo, do reconhecimento da necessidade da elaboração de uma

nova Lei de Inquilinato, que melhor atenda aos legítimos interesses dos locatários e locadores nas diversas regiões do país, cujas peculiaridades variam ao extremo. É tarefa que sugira a Comissão de Constituição e Justiça tomar a si ressaltado, e claro o direito de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, do Senado Federal ou de qualquer membro do Congresso Nacional.

Manifestando-nos, assim, favoravelmente à nova prorrogação da vigência da Lei 1.300, de 1950, discordamos, entretanto, de parte das alterações do seu texto, constantes da proposição.

São, na sua maioria, discordâncias mais de forma que de fundo.

Vejamo-las:

Item a):

Pretende restringir a liberdade da convenção de aluguel aos prédios novos, em construção ou que vierem a ser construídos.

Preferimos a solução do artigo 3.º, parágrafo único da Lei 1.300, que a amplia aos prédios até então não alugados e aos que se vagarem. É um processo aconselhável para ir-se abrandando os efeitos da limitação imposta ao uso do direito da propriedade sem prejuízo do justo resguardo dos interesses da coletividade. Vale ainda ressaltar o sistema vigente vem funcionando desde 1950 sem protestos das partes interessadas, o que prova que deve ser mantido até a promulgação de nova lei do inquilinato.

Item b):

Parecer favorável, com as alterações constantes do artigo 2.º do substitutivo.

Permitindo a ação de despejo em favor do proprietário para residência de ascendente ou descendente viúvo com filho ou casado, que não seja proprietário, ou o cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma cidade, adota, evidentemente, medida justa e humana e que dispensa justificativa.

Item c):

Parecer favorável também com alterações, passando a constituir o artigo 3.º, seu parágrafo do substitutivo.

A proposta é justa, conveniente e oportuna, desde que o pagamento do aluguel correspondente a contribuição do adquirente ou promitente com-

prador só se torne exigível depois de findo o prazo da notificação, dentro do qual a lei assegura ao inquilino o direito de permanecer no prédio sem outras obrigações além daquelas resultantes do contrato de locação. Sujeitá-lo, pois, a pagar o novo aluguel logo a partir do 30.º dia da notificação, é criar uma exceção que não encontra amparo na lei, nem se coaduna com o princípio de equidade que deve presidir a sua elaboração.

Item d):

Parecer contrário, por não nos parecer aconselhável que, em lugar de abrandar os rigores da atual legislação, estabeleçamos novas restrições ao uso da propriedade.

Item e):

Parecer favorável com alterações à redação. Passa a constituir o artigo 4.º. Corrige omissão da legislação vigente, procurando amparar o exercício das profissões liberais, que vêm sofrendo o impacto da grave crise resultante da crescente socialização de vários de seus ramos.

Item f):

Parecer contrário.

A notificação, como preparatória da ação judicial, obedece a rito processual especial, previsto nos artigos 720.º e seguintes do Código de Processo Civil.

No que pesa, portanto, a economia do processo que a sugestão traria o assunto, além de constituir matéria de processo civil, não deve ser resolvido com a simplicidade proposta, e em proposição como a presente, que visa a adotar medidas de emergência.

Com as restrições apontadas, opinamos pela aprovação do projeto nos termos do seguinte

SUBSTITUTIVO

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no artigo 1.º da Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O artigo 15 da Lei número 1.300, de 18 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais o seguinte item:

XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo com filho ou casado, que não seja, ou seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no artigo 15, ns. II, VII, IX e XII, se referir à locação de prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir da citação até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à contribuição mensal a que o adquirente ou promitente-comprador, nos termos expressos do respectivo contrato, esteja obrigado.

Parágrafo único. Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo conveniado, ou na falta de contrato escrito, até dez dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos artigos 350 a 352 do Código do Processo Civil.

Art. 4.º Será também regulada pelo disposto no Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934 e no Código do Processo Civil, a renovação da locação do prédio destinado, há mais de cinco anos, ao exercício de profissão liberal, contando-se da vigência desta lei, para os contratos que se findarem entre 1.º de janeiro e 30 de junho de 1956, o início do prazo a que se refere o artigo 4.º do referido decreto.

Art. 5.º Os §§ 2.º e 6.º do artigo 15 e o item IV do artigo 20 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15. —

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar

o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante um ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior.

Art. 20.

IV — deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII, do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º O artigo 4.º da Lei número 1.300, de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário construir ou adquirir prédio residencial ou para fins comerciais ou industriais e alugar ao terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 7.º Esta lei entrará em vigor a 1.º de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Sala "Afrânio de Melo Franco", em 31 de maio de 1955. — Oliveira Erito, Relator.

2.º SUBSTITUTIVO

PROJETO N.º 83-55

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no artigo 1.º da Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O artigo 15 da Lei número 1.300, de 18 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais o seguinte item:

XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, casado ou viúvo, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII, do artigo 15 da Lei n.º 1.300, de 18 de dezembro de 1950, se referir

Caixa: 6

Lote: 33

PL N° 83/1955

146

à locação de prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões: o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1.º Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até dez dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos artigos 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplicará nos casos em que o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 4.º Além das exceções enumeradas no artigo 18 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III e VIII do artigo 15 da mesma lei.

Art. 5.º Os parágrafos 2.º e 6.º do artigo 15 e o item IV do artigo 20 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará na sentença, multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante um ano, ou na hipótese do item XII o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior.

IV. Deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e

XII, do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º O artigo 4.º da Lei número 1.300, de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Art. 4.º Quando, no curso da locação o locatário construir ou adquirir prédio residencial ou para fins comerciais ou industriais e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 7.º Esta lei entrará em vigor a 1.º de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Sala "Afrânio de Melo Franco" em 21 de junho de 1955. — *Oliveira Brito*.

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião de sua Turma "A", realizada nesta data, sob a presidência do Sr. Deputado Milton Campos, presentes os senhores Deputados Oliveira Brito — Relator, Gurgel de Amaral, Tarso Dutra, Newton Belo, Rondon Pacheco, Nestor Duarte, Oscar Correia, Joaquim Duval, Antônio Horácio e Bias Fortes, resolveu opinar pela aprovação do 2.º substitutivo ao Projeto n.º 83-55 oferecido no ato pelo Relator, que consubstancia a opinião vencedora no seio da Comissão, e pela rejeição da emenda n.º 1 de autoria do Deputado Ulisses Guimarães.

Sala "Afrânio de Melo Franco" em 21 de junho de 1955. — *Milton Campos*, Presidente. — *Oliveira Brito*, Relator.

EMENDAS DE 1.ª DISCUSSÃO A QUE SE REFEREM OS PARECERES N.º 1

Acrescente-se um parágrafo ao artigo 3.º da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, assim redigido:

§ — Os alugueres provenientes de lotações feitas anteriormente à vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 e que se mantiveram inalterados até 31 de dezembro de 1955, poderão ser acrescido de 20% (vinte por cento) por ano, durante os anos de 1956 e 1957.

Justificação

Como muito bem salientou o nobre Deputado Campos Vergal na justificação do presente projeto de lei, visando a prorrogação da lei do inquilinato durante mais dois anos, é preciso que o Congresso Nacional

organize uma Comissão Especial para elaborar nova lei, regulando a matéria. A locação dos imóveis no Brasil, em face da legislação vigente, está criando uma situação de injustiça, que poderá trazer consequências desastrosas, quando fôr liberado o aluguel. Inúmeros são os exemplos de apartamentos idênticos, no mesmo prédio, alugados por importâncias muito diferentes. Inúmeras são as ações de despejo iniciadas por proprietários, com o objetivo de aumentar o aluguel, após o despejo do inquilino. Inúmeros são os acordos entre as partes interessadas para burlar a lei em vigor. Inúmeras são as indenizações que proprietários pagam a inquilinos para desocuparem as habitações, a fim de que possam alugar os respectivos imóveis por preços muito mais altos. Todo esse quadro da realidade atual tem uma única explicação: a grande disparidade entre os aluguéis antigos e os novos; disparidade que cada ano se acentua mais, em face do encarecimento do custo de vida e desvalorização do cruzeiro.

Somente proprietários que se conduziram honestamente dentro da legislação vigente estão sendo, cada vez mais, prejudicados. Conheço viúvas e senhoras de idade que estão tendo dificuldades de subsistência, porque só contam com o rendimento de uma ou duas pequenas propriedades que lhes davam o suficiente para viver em 1950, mas que, agora, quando tudo encareceu, lhes obriga a sacrifícios realmente contristantes.

Os proprietários gananciosos já encontraram meios e modos de vagar os seus imóveis, para alugá-los novamente, por preço muito mais altos.

A emenda apresentada, permitindo um aumento de 40% nos dois anos de vigência da prorrogação da lei do inquilinato, atenua um pouco os efeitos das disparidades existentes (que são muito superiores a 40%) e constitui uma recompensa justa àqueles que sempre se conduziram dentro dos preceitos legais, sem procurar burlar o espírito de benefício coletivo que visou a lei do inquilinato.

Sala das Sessões, em 5 de julho de 1955. — *Saturnino Braga.*

N.º 2

Acrescente-se ao art. 15 da Lei n.º 1.300, de 29 de dezembro de 1950:
XII — quando, a qualquer título

inscrito, transcrito ou averbado no Registro de Imóveis, em caráter irrevogável, pretender a pessoa imitada na posse do imóvel para efeito de aquisição, não possuindo outro de sua propriedade, pretender a retomada para uso próprio.

Justificação

A lei de inquilinato tem objetivo de caráter social, por excelência. A sua conveniência é inspirada na inelutável necessidade de assegurar, tanto quanto possível, a estabilidade de moradia para as pessoas de reduzida capacidade econômica ou garantir-lhes uma solução humana para o problema de habitação. Ora, essa finalidade não exclui o respeito ao direito de uso e gozo do bem imóvel adquirido quando o seu proprietário não tiver outro de sua propriedade de que possa dispôr para atender ao seu interesse de moradia. O contrário seria a subversão do princípio que regula o direito de propriedade, assegurando-se direito a quem, em igualdade de condições, se contrapõe aos legítimos interesses do proprietário ou possuidor com justo título. É justo atribuir-se a quem entra na posse do imóvel — e é até reconhecido pelo detentor do imóvel ou possuidor indireto como locador — o direito de ocupá-lo em seu próprio benefício, podendo retomá-lo do eventual morador. Esta emenda tem por objetivo acobertar o legítimo interesse daquelas pessoas que, com sacrifícios e com a intenção de residir em prédio próprio, se vêm obstadas em seus legítimos propósitos por nugas e detalhes da terminologia jurídica por aqueles que pretendem auferir lucros ilícitos com arrendamentos a preço vil ou com o intuito de manterem, intransigentemente, sub-locações rendosas.

A lei não pode assegurar a terceiros o enriquecimento à custa da propriedade alheia. A Lei n.º 1.300 veda que as sub-locações ultrapassem o valor locativo do imóvel e considera contravenção o procedimento que infrinja tal preceito. Porém, na realidade, a sub-locação já constitui uma profissão marginal na sociedade, auferindo os locatários lucros vultosos com o arrendamento de cômodos, enquanto evitam a retomada de imóveis adquiridos por pessoas de poucos recursos, que, assim, pela determinação legal de caráter social, se vêm impedidas de retomar o imóvel

adquirido, posto imitadas na posse do prédio por títulos hábeis devidamente transcritos, inscritos ou averbados no Registro de Imóveis, de acordo com a natureza do negócio jurídico convencionado.

A emenda visa pôr termo às habilitações das que se contrapõem aos legítimos interesses dos adquirentes.

Sala das Sessões, em 11 de julho de 1955. — *Jefferson de Aguiar.*

N.º 3

Ao projeto de lei n.º 83-A, referente à prorrogação da lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950.

Incluir no dispositivo correspondente ao art. 18, entre "art. 15" e "a propositura", a seguinte expressão: "Ou de retomada para uso próprio de entidade desportiva legalmente reconhecida de utilidade pública".

Consequentemente o dispositivo tomará a seguinte redação:

Art. E' vedada na vigência desta lei, salvo nos casos dos itens I, X e XI do art. 157 ou de retomada para uso próprio de entidade desportiva legalmente reconhecida de utilidade pública, a propositura de qualquer ação de despejo contra estabelecimento de saúde e de ensino, asilos e creches atualmente existentes.

Justificativa

Os estabelecimentos de ensino, incluindo-se dentre estes os particulares — mesmo que sejam de grau primário — que exercem uma atividade lucrativa, ficaram, com as mesmas vantagens mui justamente concedidas aos estabelecimentos de saúde, asilos e creches existentes por ocasião da promulgação da Lei n.º 1.300 de 28 de dezembro de 1950, qual seja a de não se lhes poder promover qualquer ação de despejo, excetuados os casos de falta de pagamento de aluguer, infração de obrigação legal ou contratual grave, o de sublocação total ou parcial.

Esse privilégio se tem prolongado, criando contra os novos estabelecimentos de ensino, uma injustificável desvantagem na concorrência que terão de fazer com os mais antigos, beneficiados pela lei.

Por outro lado, a permanência de locações a infimo preço não é justificável, quando o proprietário do pré-

dio seja um outro estabelecimento de saúde, de ensino, asilo ou creche, bem ainda, uma entidade desportiva do grau a que se refere a emenda.

Ademais, todas estas sociedades dependem, para sua manutenção, frequentes vezes, dos rendimentos dos imóveis que possuam, como é o caso de muitas instituições piás.

Porém, mais injusto ainda e de todo inusitado é não poderem elas retomarem imóveis para uso próprio, quando estes estejam porventura locados a outras das sociedades indicadas. E, particularmente, ainda mais estranho é não poderem exercer esse direito as sociedades desportivas do grau previsto na emenda, em favor das quais existe a faculdade de desapropriar bens de terceiro para a instalação de praças de desportos (dec.-lei fed. n.º 3.199, de 14-4-1941, art. 37), mesmo quando tais bens pertençam a sociedades do gênero das indicadas.

A emenda não se propõe a solucionar a questão em todos os seus ângulos, mas visa salvar um dos aspectos mais gritantes do problema, como seja o de permitir que tais entidades (confederações, federações, ligas e associações), quando reconhecidas de utilidade pública, possam retomar os seus bens para uso próprio.

Assim sendo, confiamos plenamente em que a presente emenda será aprovada sem restrições.

Sala das Sessões da Câmara dos Deputados. — *Adahil Barreto.*

N.º 4

O artigo 8.º da Lei n.º 1.300 passa a ter a seguinte redação:

Art. 8.º Nas locações residenciais que não foram acobertadas pelo dispositivo do § único do art. 3.º, fica permitido a partir do corrente ano, a cobrança das taxas de água e de saneamento, do imposto predial e as despesas de condomínio".

Justificativa

Justíssimo é tornar vivo este princípio que já fez parte integrante da lei n.º 1.300. Não pôde encontrar assento na boa norma jurídica e na moral, o enriquecimento a custa da *jactura* alheia. Claro que o princípio se impõe, pois, importa em clamorosa injustiça obrigar o proprietário ocorrer com todas as despesas que cresceram, independentemente, de sua vontade e como consequência da própria hora em

Caixa: 6

Lote: 33

PL N.º 83/1955

147

que vivemos, sem poder sequer melhorar as condições do valor da locação. Sabemos, que esta situação irregular tem criado situações, com graves prejuízos à perfeita aplicação da lei. Daí a necessidade do restabelecimento do presente preceito.

Sala das Sessões da Câmara dos Deputados, 27 de julho de 1955. —
João de Paiva Menezes.

N.º 5

Art. 15, § 2.º da Lei n.º 1.300 — Suprima-se.

Art. 15, § 2.º do Segundo Substitutivo — Suprima-se.

Justificativa

Evidentemente, não encontra apóio no bom senso e na prática a existência destes parágrafos. Isto porque, pratica tem demonstrado que os processos referentes a ações de despejo, são demais morosos e arrastam-se pela justiça, até solução final, em períodos que, na realidade, ultrapassam dois anos. Ainda, mesmo porque, mais demorado se torna o processo em face do que dispõe o § 5.º do artigo 15 da lei 1.300, que determina a obrigatoriedade, do recebimento das apelações, com efeito suspensivo, ficando, apenas, ressalvado o caso do n.º I do dito artigo 15. Dê-se modo, a protelação de mais 90 dias, não deve encontrar apóio na boa aplicação da Justiça.

Sala das Sessões da Câmara dos Deputados, 27 de julho de 1955. —
João de Paiva Menezes, Deputado.

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Ao projeto n.º 83, de 1955, que visa a prorrogar, por dois anos, com modificações, a atual Lei do Inquilinato, foram oferecidas 5 emendas de primeira discussão, voltando, por isso, a proposição ao exame desta Comissão.

Emendas

A emenda n.º 1, de autoria do Senhor Saturnino Braga, visa a permitir o aumento de 20% ao ano, durante os anos de 1956 e 1957, sobre os alugueis provenientes de locações feitas antes de 31 de dezembro de 1950 e que não hajam sofrido ou venham a sofrer qualquer majoração até 31 de dezembro do corrente ano.

Ninguém ignora neste país que o congelamento dos alugueres dos prédios urbanos, deixando-se livre o mercado de todas as utilidades, tem provocado gritantes iniquidades e clamorosas injustiças. Milhares de proprietários, dentre os quais viúvas e órfãos, que vivem dos rendimentos de um, dois ou três prédios, vêm lutando com as maiores dificuldades para manter uma existência modesta. Um sem número, mesmo, já foi obrigado a vender um prédio para reparar outro, quando não se viu forçado a vender, afinal, os dois para não morrer de fome.

E que dizer, então, das entidades de caráter assistencial que têm na renda imobiliária a sua principal fonte de receita para manter serviços da mais alta valia?

Tudo não obstante, não seria possível sairmos inopinadamente do regime de contenção em que vivemos há anos para o da liberdade contratual, sem provocarmos na economia dos inquilinos, na generalidade já tão precária, desequilíbrio de proporções tão graves que poderia levar a classe média ao desespero.

Por outro lado, a solução proposta na emenda Saturnino Braga não resolveria o problema dos alugueis congelados.

Preferimos, por isso, aguardar a segunda discussão do projeto, quando, concluídos os estudos que estamos procedendo sobre a matéria, esperarmos oferecer ao exame da Comissão solução que melhor consulte os interesses dos inquilinos, sem desprezar os dos proprietários.

Estes, os motivos por que opinamos contrariamente à emenda n.º 1.

Emenda n.º 2

Visa a incluir na Lei 1.300 mais um caso de retomada para uso próprio.

Parecer contrário. A hipótese está prevista e regulada de modo satisfatório no item IX da Lei do Inquilinato.

A emenda, além disso, está redigida em termos pouco claros, dando motivo a que se conclua que o que pretende o seu autor é criar uma caso de retomada do prédio locado em favor do possuidor a qualquer título, desde que este esteja inscrito, transcrito ou averbado no Registro de

Imóveis, o que seria um absurdo, pelos abusos que propiciaria.

Emenda n.º 3

Objetiva a alterar o art. 18 da Lei 1.300, para incluir um novo caso de retomada para uso próprio em favor de entidade desportiva legalmente reconhecida de utilidade pública de prédio ocupado por estabelecimento de saúde e de ensino, asilos e creches.

Embora a exploração de estabelecimento de ensino constitua, em regra, atividade lucrativa das mais rendosas, a aprovação da emenda ensinaria situações de gritante e clamorosa iniquidade, ao deixar ao desamparo asilos, creches, hospitais, orfanatos, colégios, etc., mantidos com finalidades exclusivamente assistenciais, por entidades públicas ou privadas, que não visam fins lucrativos.

Deve por isso, ser rejeitada e, neste sentido é o nosso parecer.

Emenda n.º 4

Visa a permitir a cobrança das taxas de água e saneamento, do imposto predial e das despesas de condomínio, nos contratos de locação celebrados até 28 de dezembro de 1950.

Reportamo-nos ao que escrevemos a propósito da emenda n.º 1, quando, em breves palavras, pusemos em destaque a situação em que se encontram os proprietários de prédios cujos aluguéis estão congelados, em face da elevação do custo de vida e dos preços dos próprios aluguéis de prédios locados a partir de 1950.

A emenda visando restabelecer dispositivo revogado da Lei 1.300, encerra o propósito de acudir a situação dos proprietários a que vimos de aludir.

Esquece-se, porém, o seu autor dos abusos que a cobrança das despesas de condomínio possibilitou logo no primeiro ano da vigência dessa Lei, o que levou o legislador de então a decretar a sua revogação.

Preferimos, assim, opinar contrariamente à emenda, sem prejuízo, do reexame da matéria em segunda discussão se outra solução que melhor atenda aos interesses recíprocos de locador e locatário não for encontrada, como esperamos, em face dos estudos que estamos procedendo.

Parecer, pois, contrário.

Emenda n.º 5

Manda suprimir o § 2.º do art. 16 da Lei n.º 1.300, por força do qual a propositura de ação de despejo, nos casos de retomada do prédio para uso próprio ou para demolição e ampliação, é precedida de notificação judicial do locatário e sublocatário, com antecedência de noventa dias.

Parecer contrário.

A conveniência do dispositivo é de meridiana evidência, por acautelar o locatário nem sempre em condições de mudar-se de um momento para outro, contra a surpresa do despejo judicial.

Se casos realmente existem de inquilinos que abusam dos favores da lei para procrastinar a solução final da ação de despejo, verdade também é que os motivos que levaram o Poder Público a limitar o uso da propriedade urbana tem as suas origens na proteção do bem estar social, ao qual, está condicionado o uso da propriedade por força do preceito constitucional.

Assim, se ao lado de locatários poderosos, que dispõem de meios para retardar a entrega dos prédios locados, inúmeros há que não o fazem por lhes faltarem recursos para pagar aluguel mais caro ou, muitas vezes, até para atender as despesas de mudanças, justa e humana é a regra que se pretende suprimir, tendo-se em vista, tão somente, um lado do problema, o interesse do proprietário.

É o nosso entendimento.

Sala Afânio de Melo Franco, em 17 de agosto de 1955. — *Oliveira Brito*, Relator.

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião de sua Turma "A", realizada nesta data, presentes os Srs. deputados Nogueira da Gama, Oliveira Brito, Relator, Luiz Garcia, Djalma Marinho, Aliomar Baleeiro, Adauto Cardoso, Bilac Pinto, Bias Fortes, Ulysses Guimarães, Nestor Duarte, Aureo Mello, Chagas Rodrigues, Antônio Horácio e Tarso Dutra, resolveu, por unanimidade, opinar pela rejeição das emendas de números 1, 2, 3, 4 e 5, de plenário ao Projeto n.º 83-A-55 de acordo com o parecer do Relator.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 17 de agosto de 1955. — *Nogueira da Gama*, Presidente. — *Oliveira Brito*, Relator.

PARECER DA COMISSÃO DE ECONOMIA

PARECER DO RELATOR

Relator — Magalhães Melo

RELATÓRIO

Em 28 de dezembro de 1950, foi sancionada e publicada pelo Governo da República a Lei número 1.300 disciplinando a locação de prédio urbano, bem como a de móveis, quando feita com a de prédio. De acordo com o artigo 22 do referido diploma legal, este terá vigência até o dia 31 de dezembro de 1955, revogado o Decreto-lei n.º 9.669, de 29 de agosto de 1946 e demais disposições com ele colidentes.

Considerando que o termo final da lei ocorrerá ainda no ano em curso, o ilustre deputado *Campos Vergal* houve por bem propôr a esta Câmara a sua prorrogação até 31 de dezembro de 1957, com algumas modificações, que serão estudadas oportunamente. Duas razões principais alinhou o deputado pelo Estado de São Paulo para apresentação do seu projeto, que tomou o número 38-A de 1955: 1.º) o Artigo 147 da Constituição que condiciona o uso da propriedade ao bem-estar social; 2.º) a chamada "crise de habitação" que se estende hoje a toda parte do mundo.

Ouvida a Comissão de Constituição e Justiça, esta se pronunciou, preliminarmente, favorável à constitucionalidade e, quanto ao mérito, resolveu apresentar dois substitutivos, ambos da autoria do relator, eminente deputado *Oliveira Brito*.

Verifica-se do processo (fls. 50) que a Comissão de Justiça deu a sua aprovação ao 2.º substitutivo, rejeitando, nesta ocasião, a emenda n.º 1, da autoria do nobre deputado *Ulisses Guimarães*, a qual mandava estender a proibição de despêjo, prevista no Artigo 17, da Lei n.º 1.300, "aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, dos Estados, dos Municípios, Autarquias e Ofícios de Justiça".

Em Primeira Discussão, o projeto número 83-A-55 recebeu cinco emendas e, por isso, voltou às Comissões de Constituição e Justiça e de Economia.

A Comissão de Justiça opinou contrariamente à aprovação, pelo plenário, de todas as emendas sugeridas, apresentando razões que endossamos, consoante demonstraremos no seguinte

PARECER

As leis do inquilinato, valerá refletir, constitui uma lei de exceção. Mais do que isso, uma lei de emergência. Ela participa, sem nenhuma dúvida, da natureza daquela legislação que, a partir sobretudo do Primeiro Conflito Mundial passou a constituir o que *Georges Ripert* viu como "un droit nouveau". É um dos aspectos incoercível da socialização do direito privado moderno. Foi sensível a essa realidade que o legislador brasileiro desde 1922 adotou uma legislação de alto sentido econômico, social e humano.

Com efeito, desde 1922 até 1928, dia o renomado jurista e desembargador, *Eduardo Espínola Filho*, "tivemos as relações de inquilinato disciplinadas por essa legislação de exceção, revogada pela Lei 5.617, de 22 de dezembro de 1928, que declaradamente extinguiu a vigência de todas as leis sobre o assunto: número 4.403, de 22 de dezembro de 1921; 4.624, de 28 de dezembro de 1922; 4.840, de 22 de julho de 1924; 4.884, de 26 de novembro de 1924; 4.975, de 5 de dezembro de 1925; 5.177, de 15 de janeiro de 1927".

Assim, através dos anos, e até hoje, com breves intermitências, a nossa legislação sobre o Instituto do Inquilinato tem procurado conciliar o interesse do locador e do locatário, garantindo a uns e outros, com vistas aos reclamos do bem-estar, social, agravado pelas condições econômicas do mundo em que vivemos, dentro das quais, a "crise de habitação" é um aspecto apenas.

De um modo geral, cremos poder afirmar que a Lei número 1.300 de 28 de dezembro de 1950, cuja vigência se pretende prorrogar com o projeto n.º 83-A, de 1955, ora em estudo, é uma lei que enseja condições satisfatórias aos sujeitos das relações que procura reger.

Dai o nosso cuidado preliminar, heijando modificações substanciais, capazes de exigir uma tramitação mais longa do que o prazo estabelecido para duração da lei em vigor, com prejuízo certo para a grande massa de locatários vinculados a contratos perfeitos e acabados, e só opinando no sentido de uma liberação, a termo, de alugueres, compreendidos no período que vai de 31 de dezembro de 1947 a 31 de dezembro de 1953, cujo congelamento se nos afigura grande injustiça, sabido ser grande o número

de pequenos proprietários entre os quais viúvas e órfãos "que vivem dos rendimentos de um, dois ou três prédios, lutando com as maiores dificuldades para manter uma existência modesta", como muito bem observou o ilustrado relator da Comissão de Constituição e Justiça.

Dêste modo, passemos à apreciação das emendas.

A de número 1, é de autoria do deputado *Saturnino Braga*. Permite um aumento de alugueres de 20% ao ano, mas só durante os anos de 1956 e 1957, sobre locações feitas antes de 31 de dezembro de 1950. Verifica-se, que o aumento proposto é de 40% para o período de 2 anos. Justifica a sua proposição dizendo que a lei sobre locações de imóveis vigente está criando injustiças e cita os casos, não pouco comuns, de proprietários que indenizam os locatários para conseguir a liberação de imóveis. Na verdade, tal fato ocorre, diariamente, porém julgamos não ser válido efeito do aumento sugerido. Talvez o argumento mais considerável fôsse o de um aumento justo para as locações anteriores a 1950, quando o proprietário provasse só possuir um imóvel e viver da sua renda. O número de pessoas pobres, entre as quais órfãos e viúvas, é muito grande. Opinamos contrariamente à aprovação desta emenda, aguardando um melhor critério durante o debate no seio da Comissão.

O deputado *Jefferson de Aguiar* apresentou a emenda número 2. Determina seja acrescentado no Artigo 15 da Lei número 1.300, em vigor, mais um inciso permitindo o despejo, nestes termos:

"XII. Quando, a qualquer título inscrito, transcrito ou averbado no Registro de Imóveis, em caráter irrevogável pretender a pessoa imitada na posse do imóvel para efeito de aquisição, não possuindo outro de sua propriedade, pretender a retomada para uso próprio". A emenda prevê uma hipótese que poderá se desdobrar em várias outras hipóteses. Tanto a redação do texto como a justificação não deixam suficientemente claro o pensamento do seu ilustre autor, sobretudo quando alude "À retomada para uso próprio". Também não podemos concordar com despejo, baseado na transcrição ou averbação de "qualquer título", no Registro de Imóvel. Daí o nosso parecer em contrário.

A emenda n.º 3 foi apresentada pelo nobre deputado *Adahil Barreto*. Objetiva alterar o Artigo 18 da lei vigente mais uma hipótese de pedido do prédio para uso próprio em favor de entidade desportiva reconhecida de utilidade pública. Opinamos contrariamente à aprovação da emenda. Como salientou o deputado *Oliveira Brito* na Comissão de Justiça, a aprovação desta proposição ensejaria situações de verdadeiras injustiças, ao deixar sem a mesma proteção asilos, creche, hospitais e orfanatos.

Coube ao deputado *João de Paiva Menezes*, sugerir a emenda n.º 4. Visa com ela alterar o Artigo 8.º da Lei 1.300, mandando cobrar a partir do corrente ano, taxas d'água, saneamento, imposto predial e despesas de condomínio. Dispositivo semelhante havia sido colocado na lei 1.300 e depois revogado pelos abusos que determinou.

Por isso, somos pela sua rejeição, salvo melhor juízo.

A emenda n.º 5, também de autoria do ilustre deputado *João de Paiva Menezes*, manda seja revogado o § 2.º do Artigo 15 da Lei em vigor, que nos casos de despejo, para uso próprio ou demolição, exige a notificação prévia do locatário ou sub-locatário, com antecedência de 90 dias. O nosso parecer é contrário à aprovação da emenda. A notificação constitui uma garantia em favor dos locatários, contra a surpresa do despejo incontinente. Reconhecemos que em alguns casos tal prerrogativa pode não preencher a sua finalidade. Mas isto é a exceção. A notificação com prazo de 90 dias, para início ou não da ação de despejo se nos afigura uma medida de interesse público.

Afinal, a emenda n.º 6. É seu autor o deputado *Dias Lima*. Determina que o Artigo 3.º da Lei n.º 1.300, que dispõe — "Não poderá sofrer qualquer aumento o aluguel atual" — passe a ter a seguinte redação:

"Os alugueres provenientes de locações feitas até 31 de dezembro de 1953, serão ajustado pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

Para prédios residenciais — (Tabela A).

Alugueres iniciados de 1-1-51 a 31-12-53 — 1/55 (um quinto) do aluguel atual.

Alugueres iniciais de 1-8-48 a 31-12-50 — 1/2 (metade) do aluguel atual.

Aluueres anteriores até 31-12-47 — 4/5 (quatro quintos) do aluuel atual. Para os demais casos: (Tabela B) Aluueres iniciados de 1-1-51 a 31-12-53 — 2/5 (dois quintos) do aluuel atual.

Aluueres iniciados de 1-1-48 a 31-12-50 — Uma vez o valor do aluuel atual.

1 e 3/5 (um e três quintos) do aluuel atual. Aluueres anteriores até 31-12-47 — uel atual.

1) No caso do locatário ocupar mais de uma residência, será enquadrado na tabela B.

2) Os aumentos que tiverem sido feitos nos períodos acima serão computados para observância das tabelas.

3) Os aumentos serão aplicados gradativamente, não podendo exceder de 15% mensais para os prédios residenciais e 30% para os demais casos.

4) Mesma redação do parágrafo único da atual Lei n. 1.300 de 28 de dezembro de 1950.

O autor justifica a emenda apontando o grande número de pessoas de pequenos recursos e que têm os seus prédios alugados a preços ínfimos. Essa situação, alude, é agravada pela desvalorização da moeda. Por outro lado, acrescenta, "apartamentos e prédios iguais, estão alugados por preços disparados". Em consequência, aponta-nos, a crise de habitação, pois conforme diz o ilustre Deputado, "é diminuto o número daqueles que constroem casas com o intuito de alugar.

O exame repensado da emenda proposta leva-nos, infelizmente, a opinar pela sua rejeição. Concordariamos em discriminar prédios residenciais e comerciais para efeito de permitir um aumento, a termo assim, por exemplo 15% para os contratos assinados entre 1947, e 1953 para os imóveis da primeira categoria e 30% para os da última, dentro de igual período.

A emenda n. 6, entretanto determina expressamente, um aumento mensal que não poderá exceder de 15% para os prédios residenciais e 30% mensais para os demais casos porém, adota certos tectos que se nos afiguram injustos.

Efetivamente, concordar com a proposição do brilhante deputado pelo meu Estado, seria contribuir para agravar o padrão de vida das classes menos favorecidas cujos vencimentos e salários já não podem acompanhar a alta excessiva dos preços.

Outrossim, preferimos indicar a aprovação desta Comissão e do plenário, o projeto n. 1.300, na sua redação original. Isto, na ausência de emendas que visassem conciliar, dentro de um critério de equidade, os interesses dos atuais locadores e locatários.

O projeto em vigor deve ter a sua vigência prorrogada. Nesta hora, ele consubstancia ainda uma alta medida de proteção econômica e de Justiça Social. É o nosso parecer.

Sala Carlos Peixoto Filho em 1.º de setembro de 1955 — Magalhães Melo Relator.

PARECER DO REVISOR DEPUTADO LUNA FREIRE, COM SUBSTITUTIVO AO PROJETO EMENDADO EM 1ª. DISCUSSÃO

I — Histórico:

Com a guerra o Governo tomou sérias e rigorosas providências para evitar explorações do custo de vida criando a Coordenação da Mobilização Econômica, para dirigir regular, fiscalizar e intervir em todas as atividades econômicas do país, com poderes especiais para deter toda e qualquer sorte de especulação que se viesse a criar em detrimento do povo e do bem estar geral. Muitas leis foram baixadas em caráter específicos, visando cada uma delas situações peculiares sendo das primeiras o decreto-lei número 4.598, de 20 de agosto de 1942 a vigorar por dois anos, que proibiu o aumento de alugueis e a cobrança de alugueis superiores aos de 31 de dezembro de 1941, mesmo no caso de mudança de locadores ou locatários e determinava outras providências.

O decreto-lei n. 5.169 de 4 de janeiro de 1943, permitiu que fôsse incluído no aluguel o valor real das taxas e impostos relativos ao bem locado se cobrados a 31 de dezembro de 1941. Permitiu igualmente, que em casos de primeira locação ou locação após reformas substanciais o aluguel passasse a ser cobrado de acordo com o valor locativo previamente estabelecido pelas autoridades municipais competentes.

O Decreto-lei n. 6.730, de 15 de agosto de 1944, congelou os alugueis existentes em data, até 31 de agosto de 1945. Proibiu a cobrança de quaisquer taxas não previstos em lei, permitindo entretanto que o locador cobrasse com o aluguel qualquer maio-

ração de impostos ou taxas havidos depois de 31 de dezembro de 1941. Considerou prorrogados todos os contratos de locação em vigor por prazo indeterminado cujo prazo terminasse na vigência desse decreto-lei assim como os que já tivessem expirado, continuando os locatários na posse do imóvel.

O Decreto-lei 7.466 de 16 de abril de 1945, prorrogou até 31 de agosto de 1946 o prazo de vigência do decreto-lei n. 6.739, que vigorava até 31 de agosto de 1945.

O Decreto-lei n. 9.669, de 29 de agosto de 1946 para vigorar até 31 de dezembro de 1949, conservou os fundamentos das leis anteriores, permitindo entretanto, os seguintes aumentos de alugueis:

1) — 20% se em vigor antes de 1.º de janeiro de 1955

2) — 15% se em vigor de 1.º de janeiro de 1935 a 1.º de janeiro de 1942, salvo hipótese do item anterior

3) — 25% se o locatário exercia atividade comercial ou industrial.

Além disso, o decreto-lei n.º 9.669 estabeleceu mais o seguinte:

1 — Permitiu a redução, a requerimento do locatário ou sublocatário, no aluguel livremente convencionado a partir de 1.º de janeiro de 1942, fazendo-se arbitramento de novo aluguel,

2 — Arbitramento para alugueis ainda não fixados, tendo-se em vista o preço de aquisição, da construção ou reconstrução; a situação, conservação em relação aos prédios em condições análogas,

3 — Possibilidade de alteração do aluguel em caso de reforma substancial do prédio;

4 — Possibilidade de cobrar as majorações de impostos e taxas e cobrança também da taxa de água, sendo que tais majorações só as havidas depois de 31 de dezembro de 1941 e cobráveis em doze cotas mensais e iguais;

5 — Prorrogou por tempo indeterminado as locações cujos prazos expirassem na vigência dessa lei.

O decreto-lei n.º 9.669 teve o seu prazo de vigência até 31 de dezembro de 1949.

A lei n.º 837, de 26 de setembro de 1949, esta do Congresso Nacional, prorrogou o prazo do decreto-lei n.º 9669 até 31 de dezembro de 1950.

Finalmente, a lei n.º 1300, de 28 de dezembro de 1950, conserva os mesmos fundamentos das leis anteriores,

não permitindo qualquer aumento de aluguel. Cria, no entanto, uma inovação, tornando livre a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da sua publicação, bem como os dos que estavam sendo construídos ou viessem a ser construídos e dos que se vagassem.

Essa lei tinha a sua vigência até 31 de dezembro do ano de 1952, que foi prorrogada até 31 de dezembro de 1954 por força da lei n.º 1708, de 24 de outubro de 1952, e até 31 de dezembro de 1955, pela lei n.º 2.328, de Econômica. Todos os órgãos controladores de preços sofreram, progressivamente, os impactos, até a sua completa extinção.

O primeiro salário mínimo fixado 1.º de novembro de 1954.

O que se pretende fazer agora é prorrogar a vigência da lei por mais dois anos, que iria, assim, até 31 de dezembro de 1957.

Este é o histórico da Lei do Inquilinato surgida no ano de 1942, com a finalidade de amparar a grande massa dos que vivem pagando alugueis.

II — PARECER

Dai para os dias atuais extinguiu-se a Coordenação da Mobilização no país, estabeleceu para o Distrito Federal o nível de Cr\$ 240,00, que sofreu vários acréscimos até hoje atingindo então, para essa mesma região, o salário de Cr\$ 2.400,00, isto é, 10 vezes mais que o inicial.

Todas as demais utilidades, desde o vestuário, os artigos de higiene pessoal, os transportes e a alimentação, sofreram acréscimos sem que o Governo pudesse deter a sua marcha.

Hoje, temos apenas a COFAP, que não se tem mostrado capaz de paralisar a elevação do custo de vida.

Reconhecemos, por outro lado, que de todas as utilidades, com exceção da alimentação, a mais importante é, sem dúvida, a da habitação, que tem merecido por parte do Poder Público a maior e melhor atenção.

A crise de habitação, entretanto, não se verificou apenas no Brasil, mas em quase todos os países do mundo, bastando citar um daqueles que muito sofreu — a França — que aplicando medidas idênticas, congelou também todos os alugueis, sendo um dos últimos países onde ainda se mantinha a intervenção violenta do Estado, na fixação de alugueis.

Nesse país, já foi o assunto judiciosamente resolvido, repelindo-se a

orientação meramente demagógica e estabelecendo-se um plano que levará à completa liberação, ao fim de 5 anos, a vigência da lei, que é de 1951.

O que se está fazendo entre nós é a consagração da proteção de um pequeno grupo em detrimento dos interesses gerais da coletividade.

Realmente, os cálculos mais recentes indicam que o prejuízo da Prefeitura do Distrito Federal, na arrecadação do imposto predial por efeito do congelamento dos aluguéis, se situa entre 1 e 1,5 bilhões de cruzeiros por ano.

Para compensar esse prejuízo, busca a Prefeitura do Distrito Federal obter rendas de outros tributos, o que acaba de fazer através o imposto de vendas e consignações.

Assim, o benefício auferido, hoje, por um pequeno número de inquilinos é pago por toda a coletividade, por meio da majoração de outros impostos.

Por outro lado, os proprietários prejudicados são exatamente os "economicamente fracos", isto é, as viúvas, os orfãos, as instituições de benemerência e semelhantes, que não podem, em virtude da frequente cláusula de inalienabilidade, vender os imóveis que possuem em condições de renda ruínosa, para adquirirem outros, livres da incidência da restrição legal, tal como estão em posição de o fazer os "economicamente fortes".

A lei francesa é interessante porque faculta o reajustamento integral e imediato do aluguel, no caso de ser o inquilino um indivíduo em situação financeira capaz de suportar o aumento, estabelecendo uma graduação que se estende até 5 anos, na hipótese de apresentar o inquilino condições financeiras menos desfavoráveis ou inteiramente desfavoráveis.

Em qualquer das hipóteses, a proteção legal termina completamente no fim de 5 anos.

Problema dos mais complexos — assim o entende o nobre deputado Campos Vergal, autor do Projeto — não pode ser resolvido por uma simples justaposição de dispositivos legais eis que seus delineamentos abarcam aspectos outros de natureza econômica, por conseguinte, de caráter social.

Intervindo na ordem econômica para anular perturbações sociais, o Estado tem se ocupado do assunto através o Poder Legislativo. Primei-

ramente, assegurou à grande massa de inquilinos o congelamento de aluguéis; depois, permitiu aos locadores a livre convenção sobre novos prédios construídos ou que viessem a vagar de 1950 em diante. Sua ação visou, pois, a um nivelamento que a conjuntura econômica nacional e do mundo tem indicado para tais tipos de ajustes. Assim, ao fator jurídico simplesmente, procurou adjudicar aquele que é realmente essencial à manutenção do equilíbrio econômico social, isto é, o sacrifício de uma classe melhor aquinhoadada em favor de outra menos favorecida.

A verdade, porém, é que o Estado, neste particular, onerou mais do que lhe era lícito aqueles que, acidental ou permanentemente, tiram dos aluguéis os proventos necessários à subsistência humana. Porque fê-lo de maneira a imobilizá-los diante da alta astronômica do custo de vida, dos desencontros entre as receitas e as despesas, dos aumentos dos impostos que gravam a propriedade imobiliária e de outros que lhe diminuem indiretamente a capacidade aquisitiva. Em resumo, a ação estatal, neste setor, ultrapassou o espírito que a animou em seu nascedouro, para se constituir, já agora, num instrumento de opressão aos proprietários, tanto mais quanto é sabido que aos inquilinos, em geral — embora também sacrificados — se tem dado, algumas vezes, reajustamentos salariais.

Preocupa-nos, portanto, chegar à mesma conclusão de todos quantos, neste país, têm estudado as nossas mutações econômico-sociais ou seja, de que a Lei 1.300, de 28 de dezembro de 1950, deve ser prorrogada. Mas há de se modifica-la de forma a atender, inclusive, aos proprietários de imóveis, concedendo-se-lhes uma parcela de justiça, representada por uma mais equânime rendabilidade do capital investido e imóveis, tendo-se em vista a majoração periódica de encargos resultantes do pagamento de impostos e da cobertura de despesas de conservação, de condomínio, etc.

Sobre este prisma, há que se distinguir, na lei, os contratos de locação para uso residencial e os acordados para exploração comercial e industrial. Se naqueles a injustiça do desnivelamento econômico, pelo congelamento ininterrupto dos aluguéis durante longo período, é gritante,

nestes últimos alcança uma disparidade absolutamente inaceitável. Contam-se aos milhares os imóveis locados aos profissionais liberais, estabelecimentos comerciais e indústrias, colégios, associações culturais e de classe, hospitais, etc. cujos aluguéis mal cobrem as despesas com os impostos. Os detentores de seu domínio, entretanto, incorporam ao preço de venda, os acréscimos de custo das atividades que elaboram, reajustamento essa que a Lei, por um princípio de desigualdade que a Constituição não admite, veda aos proprietários de imóveis.

É enorme a série de argumentos que fortalecem a tese por nós defendida: a desvalorização da moeda com o seu séquito de processos econômicos, financeiros e sociais; a burla da lei pela exigência de "luvas" ou suplementação financeira extra-contrato, obtida sob ameaças de despejos para moradias; a venda do imóvel a terceiros e a exploração do locador pelo locatário economicamente mais poderoso. Seria longo enumerar todos os fatos que ocorrem quotidianamente em todo o território brasileiro, apesar da legislação vigente para o inquilinato.

Face ao exposto, não há negar, a ocorrência de tão grande desajustamento faz-se inadiável, imperiosa sob todos os capítulos.

Por isso mesmo, apresentamos à consideração da douta Comissão o substitutivo seguinte:

SUBSTITUTIVO — PROJETO 83-55

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O artigo 3.º da atual Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Os aluguéis provenientes das locações feitas até 31 de dezembro de 1950, serão ajustados pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos ser superiores aos limites das tabelas abaixo:

Tabela A: Para as locações residenciais.

Aluguéis iniciados em 1-1-48 até 31 de dezembro de 1950 — até 50% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — até 80% do aluguel atual.

Tabela B: Para as demais locações
Aluguéis iniciados em 1-1-48 até 31 de dezembro de 1950 — até 100% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — até 160% do aluguel atual.

§ 1. No caso do locatário ocupar mais de uma residência será enquadrado na Tabela B.

§ 2. — Serão deduzidos das tabelas acima, em favor do locatário, os aumentos já feitos nos períodos anteriores a esta lei.

§ 3. A majoração dos aluguéis, de que trata a presente lei, será feita na proporção de 10% mensais até atingir a seu limite.

§ 4. Não se beneficiam desta lei os inquilinos que, possuidores de um ou mais imóveis, da mesma categoria da-quele de que sejam locatários, os tenham alugados a terceiros, prevalecendo nesta hipótese o previsto no parágrafo 5.º deste artigo.

§ 5.º É livre porém, a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 2.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Sala "Carlos Peixoto Filho", em 18 de setembro de 1955. — Luna Freire — Revisor.

COMISSÃO DE ECONOMIA

Parecer sobre o projeto n. 83-85, que prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei n. 1.300, de 28-12-1950 (Lei do Inquilinato).

A Comissão de Economia, pela sua turma "A",

— apreciando em sua 45.ª reunião ordinária, realizada a 13 de setembro de 1955,

— votando os Senhores Deputados Dias Lins, Vice-Presidente, no exercício da Presidência, Luna Freire, Edgar Schneider, Adolfo Gentil, Sérgio Magalhães, Ernesto Saboya, Uriel Alvim, Rubens Berardo e Drault Ernany,

— tendo em vista o parecer do Senhor Deputado Magalhães Melo — Relator, favorável ao projeto, e o do Senhor Deputado Luna Freire, Revisor, com substitutivo,

— Resolveu aprovar este, baseado nos seguintes termos:

"O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O artigo 3.º da atual Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Os aluguéis provenientes das locações feitas até 31 de dezembro de 1950,

serão ajustados pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

Tabela A: Para as locações residenciais.

Aluguéis iniciados em 1-1-48 até 31 de dezembro de 1950 — até 50% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — até 80% do aluguel atual.

Tabela B:

Aluguéis iniciados em 1-1-48 até 31 de dezembro de 1950 — até 100% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 — até 160% do aluguel atual.

§ 1. No caso do locatário ocupar mais de uma residência será enquadrado na Tabela B.

§ 2. Serão deduzidos das tabelas acima, em favor do locatário, os aumentos já feitos nos períodos anteriores a esta lei.

§ 3.º A majoração dos aluguéis, de que trata a presente lei, será feita na proporção de 10% mensais até atingir o seu limite.

§ 4.º Não se beneficiam desta lei os inquilinos que, possuidores de um ou mais imóveis, da mesma categoria daquele de que sejam locatários, os tenham alugados a terceiros, prevalecendo nesta hipótese o previsto no parágrafo 5.º deste artigo.

§ 5.º É livre, porém a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 2. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

(Votaram contra os Srs. Deputados Rubens Berardo e Sergio Magalhães).

Sala Carlos Peixoto Filho, em 13 de setembro de 1955. — *Dias Lins*, Vice-Presidente, no exercício da Presidência. — *Luna Freire*, Revisor.

Carlos Luz
Santos, 6 de setembro de 1955.

*A Com. de Juris
14.9.55
Luz*

Exmo. Snr.

Carlos Luz

DD. Presidente da Câmara Federal dos Deputados,
Rio de Janeiro.

Com referência à projetada prorrogação da Lei do Inquilinato, desejo pedir-lhe com o máximo empenho que submeta à apreciação dos Snrs. Deputados as seguintes considerações.

Havia sido proposta uma emenda referente às viúvas, orfãos e mulheres solteiras que tivessem como único meio de vida os alugueis recebidos dos seus inquilinos. Essa emenda, humanitária e justa, viria pôr fim as dificuldades que assoberbam as proprietárias nessas condições, que há longos anos se vem condenadas a uma vida de privações sem paralelo, pois no seio da sociedade brasileira são as únicas criaturas cuja renda se mantém estacionária, em contraste com o custo de vida, que sobe dia a dia.

É forçoso reconhecer que razões imperiosas, tais como incapacidade física, cuidados com filhos pequenos ou outros dependentes, assim como vários outros obstáculos, impedem que elevado número de senhoras possam trabalhar fora para ganhar a vida e, assim sendo, essas criaturas, que dependem dos alugueis para viver, e só tem inquilinos antigos, acham-se em situação crítica.

Acresce a circunstância de que há muitos casos em que os bens estão em disputa, ou pertencem a menores, ou foram legados em usufruto, não podendo ser vendidos ou hipotecados, de maneira que quando prédios nessas condições estão ocupados por inquilinos antigos, os proprietários, que podem unicamente usufruir uma renda insignificante, não tem recursos para sua manutenção.

A própria Lei do Imposto sobre a Renda calcula em Cr\$40.000,00 a despesa que uma mulher tem por ano com a sua manutenção e em Cr\$15.000,00 a despesa correspondente a cada filho menor. Daí se depreende que uma viúva, digamos, com quatro filhos, precisará normalmente de Cr\$100.000,00 anuais para o sustento da família, ou seja Cr\$... 8.300,00 por mês. Considerando agora que existem por todo o Brasil centenas de casas alugadas ainda por Cr\$400,00, Cr\$450,00 e Cr\$500,00, verifica-se que qualquer proprietária que receba alugueis nessa base, ainda que tenha 3 casas, estará recebendo muito menos do que a quarta parte da quantia que as próprias autoridades consideram necessária para a manutenção de um adulto e 4 crianças.

Cr\$400,00 ou Cr\$500,00 eram alguma coisa na época em que a passagem de bonde custava Cr\$0,20, o litro de leite Cr\$1,40 e a carne Cr\$12,00. Hoje em dia, com Cr\$400,00 compram-se apenas 10 quilos de carne, de qualidade inferior, e não sobra dinheiro para o sal!

CÂMARA DOS DEPUTADOS

A ASSOCIAÇÃO MINEIRA DE PROPRIETARIOS DE
IMOVEIS.

ENVIANDO SUGESTÕES SOBRE O PROJETO DE
LEI DO INQUILINATO, REFERINDO-SE AO DECRE-
TO Nº. 1.300 de 28/12/1950.

Rio, 26/10/55

Ass. Mineira de Proprietários de Imóveis
A Com. de Turca
26.10.55
Wm

É errônea a suposição de que uma pessoa, pelo simples fato de ser proprietária, está em melhor situação financeira do que o inquilino. Pelo contrário, no decurso dos últimos anos, todas as classes tem recebido reestruturações, reajustamentos, aumentos salariais, abonos, participações, etc. Qualquer que seja a categoria a que pertença um inquilino, pode-se afirmar que teve seus ganhos ajustados, atualizados, aumentados enfim para atender à alta do custo de vida, ao passo que os proprietários continuam recebendo a mesmíssima quantia que recebiam há anos atrás, e pagam tudo - alimentação, vestuário, transportes, remédios, etc. - pelos preços atuais.

Também nas pensões pagas pelos Institutos aos aposentados têm havido reajustamentos. Entretanto, os trabalhadores que pertenceram a uma época anterior à fundação dos Institutos de Previdência Social, e que empregaram suas economias em uma ou duas casas, esperando ter na velhice - ou deixar para a viuva e os filhos - uma renda para sua manutenção, tiveram esse intuito frustrado.

Os alugueis que já estão em nível mais ou menos razoável, por corresponderem a locações feitas, digamos, nos últimos 4 anos, realmente podem ser congelados, porém o que constitui uma iniquidade é manter estacionários alugueis vigentes há 10 anos atrás e que são hoje em dia tão ínfimos, tão absurdos e torturantes para os proprietários como seria o suplício de um auxiliar de escritório que continuasse recebendo um ordenado de Cr\$300,00, enquanto seus colegas recebessem Cr\$3.000,00.

Para defender e preservar a manutenção dos princípios de moralidade que são a base de cada família, sempre houve a preocupação de facultar as mulheres soz, sem o arrimo de um marido, os meios suficientes para a sua subsistência e esse mesmo são preceito deve ser observado no tocante à Lei do Inquilinato.

Confiando no senso de justiça e equidade que são o apátrio dos lídimos representantes do povo nessa Egregia Camara, espero que sejam ouvidos os rogos de um grande numero de senhoras, cujo apêlo vem sendo preterido de ano para ano.

Pelo que V. Excia. tiver a bondade de fazer com relação ao meu pedido, desde já me confesso imensamente penhorada.

Alia F. Mendes

Belo Horizonte, Outubro de 1955.

18/10
Senhor **Deputado Carlos Coimbra da Luz**

Sustentação
A ASSOCIAÇÃO MINEIRA DE PROPRIETARIOS DE IMOVEIS, apéla para V. Excia. no sentido de, antes de decidir sôbre matéria da lei do inquilinato - decreto 1.300 de 28-XII-950, já em vigôr desde 1941 - examine V. Excia. mais detidamente o vulto dos fatores técnico-econômicos, constitucional ou social que o problema encerra com notória profundidade moral.

Como V. Excia sabe - tôda lei deve ter como escopo, objetivar o bem geral, sem contudo, ser facciosa - ser parcial para um lado e contândente para o outro; quaisquer que sejam o tamanho das duas porções em causa. Todos são iguais perante a lei.

Por esta razão, a lei precisa conter substância de princípios morais (para que tenha receptividade) e produzir efeitos educativos àquêles aos quais atingir.

Ora, o decreto 1.300, congelando os alugueis desde 1941, quando tudo, de apenas dois anos para cá, duplicou de valor, está evidentemente, tirando de uns para dar a outros.

Os salários, sômente de um ano para cá, excederam ao dôbro do que eram. Maior ainda o custo de tôdas as cousas. O poder aquisitivo, sômente de três anos a esta parte, diminuiu de 300 %.

O proprietário, sôbre ser um propulsor do bem estar social, também vive.

É um consumidor. Este decreto que foi elaborado para um período de emergência, durante a guerra, tornou-se corrupto e corruptor por ultrapassar os limites do seu tempo normal de vida. Hoje constitui uma turva excrecência, indigna de uma legislação em dia e normal. É legitimamente anti-natural, anti-social e inconstitucionalmente restritivo do direito de propriedade (art. 141, parágrafos 3º e 16º)

Investe contra a lei natural da oferta e da procura, é essencialmente: um incentivo à demagogia e à corrupção.

Constitucionalmente ela fere o artigo 141 e seus parágrafos 1º, 2º, 3º e 16º.

Corrompe porque obriga o locatário a subtrair mensalmente, uma parcela de valor por si próprio devida a outrem.

Fácilmente pode-se compreender pois que, a maneira como for feita a refôrma da lei do inquilinato, "testará" o estágio do nosso

A I M P R E N S A

Infelizmente o seu noticiário visa o sensacionalismo, a polêmica ou fonte de rendas.

Há dias a Comissão de Economia da Câmara Federal emitiu parecer "por aumento percentual de aluguel", aliás inteiramente drástico e injusto para os proprietários.

Logo o Globo noticiou "Liberação ... dos alugueis".

As salas de certos jornais, cheias de rapazinhos, "reporters" em geral plumitivos e irresponsáveis, ou cripto-comunistas e inquietos, lançam logo a cortina de fumaça, de alarde, que não pode e não deve influir do ânimo das pessoas sensatas, e muito menos no daquêles que serão Juizes.

O problema é econômico e apresenta volume no qual eles não querem e não têm conhecimento para penetrar.

O alarde se esvai, entretanto, em uma ou em algumas edições passageiras e confusionistas, parcializadas e malfazejas.

Esquecem-se, porém, os que precisam CRIAR MATÉRIA para outras edições dos seus jornais (ouvindo senhores deputados e senadores) que os mesmos em 1941/42 custavam Cr\$ 0,20 e Cr\$ 0,40 e hoje são pagos a Cr\$ 2,00 !

Fazem como o macaco: "enrola a sua cauda e critica o tamanho da do vizinho"... Para os imóveis: nihil !

Mas o que realmente a imprensa deseja não é que haja ou não aumento; é que haja ASSUNTO para o jornal, ainda que este assunto seja maliciosamente obtido.

Em breve, entretanto, passa a pequena borrasca e o que vai pre valecer no espírito do povo, são os EFEITOS da lei.

São êstes efeitos, quando injustos, que propagam a descrença nas classes honestas e produtoras do País.

Nós proprietários de Minas Gerais, não aspiramos ditar o valor do aluguel dos prédios cujas POSSES já não nos cabe.

Concordamos que uma TERCEIRA PESSOA o faça; mas que esta terceira pessoa seja um órgão habilitado, constituído por uma "equipe" de homens idôneos da localidade, de cada Município - Vale dizer; de cada Cidade ou Prefeitura - sendo esta representada por um seu funcionário, pessoa integrante dêsse órgão. Indicoamos que

o Congresso estipule: de quantos, em quantos anos (3 para as locações comerciais e 5 para as residenciais) as Prefeituras façam o arbitramento.

Esta é a sugestão que, data vênha, levamos às mãos de V. Excia. com o mais elevado respeito e estima.

a) CLORINDO C. VALADARES
Cel. do Ex.- na Reserva

Presidente da ASSOCIAÇÃO MINEIRA DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS -

Anexos ; Docs. nºs 2 e 3, contendo este a sugestão redigida.

legislador.

O interesse por uma reforma que supere a demagogia e produza efeitos tanto quanto possível JUSTOS, será exatamente o propósito do Congresso Nacional, uma vez que a sua honorabilidade e cultura são refletidas nas suas leis.

A justiça social não está, pois, em tirar de uns, para outros, desde que não se observe o art. 141, § 16 da Constituição: "Sem prévia e justa indenização."

A justiça social, parece-nos, está logicamente, em não permitir o esbulho - que uma pessoa se refasta com o esforço, o TRABALHO de outra. Está a coibir a ganância RECÍPROCA, quer seja do senhorio ou do inquilino.

Exposto o aspecto inconstitucional e social da matéria, recai a mesma, de cheio, sob a influência predominante : a econômica.

O justo exame da influência econômica é de ordem técnica; e é essencialmente variável para cada cidade; e nesta, para cada zona ou local.

Em face desta predominante consideração, julgamos que SOMENTE as Prefeituras Municipais estão habilitadas com todos elementos necessários e suficientes ao preciso ajuizamento de cada caso - Vale dizer: de cada prédio.

Acreditamos não se possa contestar a inferioridade de um método primário, rústico, injusto de estabelecer-se uma porcentagem fixa, rígida para todos os municípios e cidades do Brasil, com outro método, cuja flexibilidade permita sejam consideradas as variações geoeconômicas, as mais diversas e profundas existentes num para noutro município; ou seja de uma para outra cidade, com as suas características peculiares de índice de progresso e de padrão de vida.

A solução pois do Q^{quantum} necessário ao aumento do aluguel, parece-nos, deveria ser entregue à órbita da competência municipal.

Com isto se prestigiaria a sua Autonomia e evitar-se-ia GRAVE ERRO legislativo, devido tão somente a não possuir este órgão os elementos indispensáveis de ordem econômica.

TEXTO DA EMENDA

(existente na Câmara Federal) sobre o aumento percentual de alugueis, generalizado a todo país.

Mais ou menos:

" A Comissão de Economia dividiu as locações em dois períodos: até 31 de Dezembro de 1947; e segundo período de 1 de janeiro de 1948 a 31 de dezembro de 1950. Às do 1º período concedeu aumento de 80%; às do 2º período, aumento de 50%. De tais aumentos serão deduzidos os já concedidos pela lei aprovada em 1942, reduzindo assim de 10% a 15% em cada período. Esses aumentos serão feitos mensalmente na base de 10%. Para as locações comerciais e industriais os aumentos foram de 160% e 100% em cada período."

+ + +

CONSIDERAÇÕES CONTRÁRIAS À EMENDA

Encaramos a questão do aluguel ligada ao valor de cada prédio, ligada ao imposto predial, ao de indústria e profissão, ao imposto federal - o de rendas; e, sobretudo, à localização do prédio em cada cidade e aos melhoramentos municipais ou particulares realizados ou não nas adjacências do imóvel.

Esta última circunstância é de capital importância e influi nos prédios comerciais, como um termômetro preciso.

A influência do "ponto" ou de grandes construções ou melhoramentos realizados nas proximidades do imóvel cria diferenciações posteriores enormes entre dois alugueis estabelecidos numa mesma data, quanto mais num mesmo período.

Não se pode, sem cometer grave e generalizada injustiça social firmar "a tout le mond" um gabarito rígido de percentagem geral, à toda cidade, a todo país !

Constitue erro grave este critério. Critério este que deve ser substituído, conduzindo-se dentro de outra linha (de outro critério posto em lei pelo Congresso) o problema à órbita Municipal.

A nossa tese é de que o problema é substancialmente municipal, devendo cada Prefeitura ter o direito de participar da sua solução, quer se encare o interesse da sua receita, quer leve-se em conta que cada Prefeitura tem elementos completos para julgar satisfatoriamente a valia de cada prédio.

A EMENDA, entretanto, fez abstração injusta das pronunciadíssimas influências da situação, localização do prédio, das extraordinárias desproporções de variações do valor comercial havidas entre dois prédios existentes em locais diferentes, dentro do período que faz menção.

Julgamos, pois, indispensável o pronunciamento de cada Prefeitura por intermédio do processo mais indicado: o do arbitramento.

Este processo conterá o princípio acertado porque abrangerá os aspectos político-administrativos e, melhormente, o econômico, que é diferente em cada cidade ou município.

Ensejará este processo indispensável consideração ao princípio da Autonomia Municipal - aos interesses da sua receita; e dará oportunidade a que sejam levadas em conta as enormes diferenciações de valores locativos em cada Prefeitura; e nesta em cada zona ou local.

Mantendo as idéias neste sentido e harmonizando-as com o espírito da EMENDA da Comissão de Economia da Câmara Federal, julgamos que o problema será solucionado judiciosamente estabelecendo-se que as Prefeituras procedam ao arbitramento do aluguel dos prédios cujos contratos estejam vencidos ou venham a vencer-se, desde que os mesmos se achem, HA MAIS DECINHO ANOS com a mesma destinação e que não estejam enquadrados no decreto 24150 de 20 de abril de 1934.

Um período de cinco anos - um lustro com o mesmo aluguel representa a preciosa vantagem para o inquilino.

A EMENDA percentual e generalizada é grosseira; e generalizadamente injusta para milhares de Prefeituras e milhões de pessoas porque iguala situações completamente diferentes, embora sejam formados em períodos iguais.

O mesmo espaço de tempo somente, não é bastante para firmar-se igualdade entre imóveis, como não o é a idade para concluir-se igualdade entre as pessoas.

Qualquer taxação fixa sobre o aumento do aluguel a fazer-se, representa profunda penetração federal contra o princípio da autonomia municipal, glosando e intrometendo-se no principal meio de que esta dispõe para a sua receita.

Representa profunda interferência na jurisdição e na economia municipais; e na privada, com absoluta inobservância de espírito de equidade estatal e social.

Assim, interfere o legislador federal decisivamente, sem a menor audiência do município, nos seus impostos de indústria e profissão, que é de 20% sobre o aluguel de um ano; no seu imposto predial que é o de 0,4 e 0,8% sobre o aluguel de um ano. Finalmente, vão os efeitos da TAXAÇÃO generalizada a todo país, glosar, diminuindo profundamente, a receita referente ao imposto de rendas; que no predial é de 3%.

Vamos assim a soma fabulosa de contribuições que seriam omitidas ao orçamento público.

Erário este, o mais legítimo distribuidor do bem estar social.

Somente permitindo a legislação federal, a participação de cada Prefeitura, na regulamentação da lei, pode evitar-se o primarismo de tratar-se igualmente a sêres e coisas iminentemente desiguais e distanciados, no espaço.

Nôste tratamento igual, sim, aí é que se concentra a injustiça social que a nossa Constituição proíbe; e que, portanto, deve ser propósito do legislador evitar que se semeie o seu fermento. Por isto o conteúdo da Emenda tem fundo inconstitucional, e por que golpeia também a autonomia municipal.

Embóra possa-se augumentar que a PERCENTAGEM é proporcional aos valores desiguais, entretanto este argumento não resiste a principal consideração que é a das realizações, modificações e influências outras, havidas ou não em igual tempo em cidades, zonas e locais diferentes.

Realizações e modificações essas, completamente diversas também.

Concluindo, julgamos que a lei federal (ou a emenda, no caso de tê-la) deveria traçar uma regra geral, flexível, porém, exigindo, por exemplo, apenas - e já é muito: que o prédio a ser arbitrado pela Prefeitura devesse achar-se ocupado HÁ MAIS DE CINCO ANOS com o mesmo locatário e com contrato vencido.

Os detalhes do arbitramento municipal, data vênica, seriam regulados, então equanimemente para cada caso, pela Prefeitura da respectiva jurisdição.

Isto era o que fazia o decreto lei 9669 de 29 de agosto de 1946, com ótimos resultados, quando arbitrava o aluguel dos prédios novos.

Suas regras são aplicáveis aos prédios usados, velhos, porque levam em consideração o estado dos mesmos.

O mérito da questão revela finalmente a lacuna de que a referida EMENDA da Comissão de Economia manteve congelados todos os alugueis dos contratos terminados depois de 1950, cuja quase totalidade (os terminados até 1954) já se acha completamente desatualizada.

Por estas e outras razões emitimos o pronunciamento que expõe a nossa convicção:

1a. - O aumento do valor do aluguel predial constitue problema substancialmente ligado à jurisdição e economia municipais, cabendo às PREFEITURAS o direito de participarem da sua solução.

2a. - Consequentemente a lei federal deve traçar linhas gerais permitindo que as Prefeituras contribuam com os detalhes (o que equivale a sua regulamentação, na processualística geral de toda legislação).

3a. - O valor de todo aluguel deve estar sujeito à revisão no espaço de cinco anos; e mesmo de três anos se se trata de locação comercial.

Este é o conteúdo do próprio decreto lei 24150 de 20 de abril de 1934 - criação naquela época, dos próprios inquilinatórios. Decreto este hoje em vigor, com geral aceitação, inclusive na França e em outros países.

Finalmente, como sugestão, dentro deste critério, apresentamos a emenda anexa, a qual se poderá incluir os prédios residenciais, decorridos cinco anos de ocupação e vencido o respectivo contrato.

4 Revisão esta, no caso residencial válida para o prazo de cinco anos.

Na locação comercial, será susceptível de nova revisão, decorridos três anos, em virtude das modificações das condições econômicas do lugar. (São decreto-lei em vigor 24150 de 1934).

E assim, o legislador, sem fixar o "quantum" dos aumentos, ter-se-á desincumbido inteligente e judiciosamente da sua missão, permitindo que o órgão municipal conclua os detalhes, de acordo com cada caso; e sobretudo de acordo com a geo-economia local.

Os recursos legais facultativos, em vigor, para o Prefeito e para o Judiciário resguardarão qualquer possibilidade de injustiça que porventura faça o Órgão Municipal de Arbitramento.

+ + +

- Cel. CLARINDO C. VALADARES -

Presidente da Associação Mineira dos Proprietários
- de Imóveis -

Matéria final do Doc. nº 2, anexo
(omitida por lapso de impressão-)

A fixação do "quantum" EXATO rígido, do aumento do aluguel, para todo o País, pelo Congresso Nacional, mesmo sob a forma percentual, constitui profunda interferência, feita "a la diable", claudicantemente, nas economias federais, municipais e particulares.

Os proprietários de Minas, estão certos ser compreensível que para a elaboração de uma lei limitativa ou fixativa, rígida, ainda que fosse para um só caso - um só prédio - escapariam ao legislador, os elementos necessários de ordem econômica, para o julgamento em foco, mesmo se este julgamento pudesse ser feito com bastante afastamento do aceitável, econômica e socialmente.

Com mais forte razão, mais avessos serão efeitos da lei abrangendo esta milhares de casos diferentes, em centenas de cidades; cada uma com as suas características peculiares e índices de progresso os mais diversos.

A solução apropriada está, entretanto, à vista.

Basta atentar-se que todas as leis que regulam de maneira normal e permanente o inquilinato, parceritiam o arbitramento.

O decreto 24.150 de 29-8-946, art. 13 1º em casos pratica e realmente iguais estabelece o ARBITRAMENTO por PERITOS. Peritos que vão ao local do imóvel; examinam todas condições relativas ao mesmo e também ouvem as partes, respondendo aos quesitos por elas formulados.

Está pois evidenciada a necessidade do arbitramento. Embora, na aquela época este fosse judicial, hoje o arbitramento municipal, já estabelecido em decreto mais recente - o de nº 9669 de 11 de setembro de 1946, substituiu e superou com ótimos resultados ao judicial, por ser o primeiro, imensamente mais rápido, mais barato e mais preciso.

O arbitramento ou seja o valor do aluguel, em ambas as leis, sempre foi determinado nas leis de carater permanente na localidade do imóvel.

A lei federal apenas regula a extensão do espaço de tempo (5 em 5 anos) para que possa requerer o arbitramento. Para as loca -

ções comerciais admite que, "havendo melhorias das condições econômicas do local" (na mesma cidade até), possa o arbitramento ser requerido, após treis anos de vigência do primeiro.

O decreto 1300 não procedeu assim porque visava propositadamente um congelamento transitório, de emergência.

Uma vez porém mantido o estado que deveria ser transitório, impõem a JUSTIÇA, a MORAL e o interesse do EQUILIBRIO SOCIAL, que uma terceira pessoa, mas que esteja HABILITADA, proceda ao devido julgamento ou seja - ao ARBITRAMENTO que, para ser JUSTO deve ser no LOCAL DO PRÉDIO - ou seja repetimos - pela respectiva PREFEITURA.

N O T A

A Associação Mineira de Proprietários de Imóveis possui como associados uma parcela de proprietários de situação financeira média.

A massa porém, o grosso, 90% do volume numérico dos seus associados é composto de viúvas, órfãos, pedreiros, barbeiros, funcionários, técnicos proletários, etc., que, não dispondo de recursos para darem pessoalmente assistência, jurídica aos seus barracões e pequenas casas, recorrem à esta Entidade, que o faz gratuitamente. Este o grande volume de povo mineiro que, "na dupeza" fez pequenas economias cometendo o erro de ser providente por querer garantir os seus descendentes de sofrer privações; e hoje se vê esbulhada - da fonte dos seus esforços, da sua moderação - do seu Trabalho.

Esta é a Porção do povo que, por nosso intermédio dirige -se ao legislador brasileiro. Esta é a nossa legítima apresentação.

EMENDA ao substitutivo (nº 83, de 1-6-55) da Comissão de Justiça da Câmara Federal.

ART. - Serão reajustados pelo órgão municipal competente, a requerimento de qualquer das partes interessadas, os alugueis dos prédios utilizados há mais de cinco anos como locações comerciais ou de profissões liberais, cujos contratos escritos estejam vencidos ou venham a vencer-se, desde que não estejam enquadrados no decreto 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 1º - O aluguel arbitrado vigorará da data em que foi requerido o reajustamento, e prevalecerá por três anos.

§ 2º - Findo o prazo do parágrafo anterior, poderá ser feito novo reajustamento nas mesmas condições do artigo e seu parágrafo, até que as referidas locações voltem a reger-se pelo Código Civil e de Processo Civil.

ART. - O arbitramento do aluguel de prédios, nas condições do Art. far-se-á atendendo:

I - à situação do imóvel;

II - aos alugueis da atualidade nas adjacências ou, na ausência destes, aos atuais em locais análogos;

III - às condições econômicas e financeiras atuais e ao valor real do imóvel.

ART. - O Prefeito constituirá o órgão municipal de arbitramento, composto de pessoas idôneas e capazes, estranhas ao quadro dos funcionários da Prefeitura e integrado por um funcionário da mesma.

§ único Fica criada a taxa municipal de arbitramento de aluguel, a qual não poderá exceder do valor correspondente a cinco dias do novo aluguel e será paga pelas partes interessadas.

ART. - O reajustamento do prédio nas condições do Art. poderá ser feito (penúltimo) to por acordo entre os interessados.

ART. - Os alugueis dos prédios residenciais serão reajustados nas (último) mesmas condições, porém, somente de cinco em cinco anos.

J U S T I F I C A T I V A S

1a. JUSTIFICATIVA - O art. estabelece, para as locações comerciais e para as locações destinadas a escritórios em geral, em vigor há mais de cinco anos, um tratamento jurídico idêntico ao que já é, por lei, por força do decreto 24.150, de 20 de abril de 1934, concedido às da mesma destinação des- de que porfaçam igual tempo, bastando, para estas, apenas a existência de contratos escritos durante os cinco anos.

Fácil de se notar que as situações, real e comercial, em ambos os casos, são perfeitamente iguais; a única diferença incide apenas na situação jurídica em que, no caso em tela, o contrato escrito que deu início à locação era inferior a cinco anos, mas o locatário (comerciante ou profissional liberal) continuou no prédio até exceder esse tempo, garantido por forma contratual determinada por lei - lei 1.300 -, embora sem condições estabelecidas pelas partes; entretanto, em ambos os casos, o locatário completou cinco anos na posse do imóvel, utilizando o prédio locado para o mesmo ramo de atividades, eminentemente lucrativas.

Ora, se o diploma legal - decreto 24.150 -, que rege, de modo permanente, as locações comerciais, julga necessária a revisão dos alugueis quin- quenal ou mesmo trienalmente (art. 31), quando as partes assinam contratos com a duração de cinco anos ou contratos sucessivos que, somados, porfaçam este prazo, porque não se fazer o reajustamento de todas as locações cuja destinação seja da mesma natureza das reguladas por referido decreto e que, apenas por imposição de uma lei surgida imprevistamente e muitos anos depois da vigência deste decreto, veio colocar estes prédios na situação comercial daquêles, no que se refere à única condição que faltava para perfeita igualdade: O TEMPO DE USO.

O exame dos fatos reforça ainda mais a necessidade de se reajustar os alugueis dos prédios abrangidos por este artigo, e isso principalmente por que estão os mesmos na sua generalidade "CONGELADOS" há muito mais de cinco anos; basta considerar-se que data de 1941 o congelamento generalizado de todos os alugueis.

A medida adotada no presente artigo torna-se, principalmente em razão dos fatos que a originaram, uma determinação da justiça, cuja falha poderia acarretar reflexos de ordem econômica e social, mas sanáveis, entretanto, por esta ação que se solicita do Poder Legislativo.

2a. JUSTIFICATIVA - Porque, ao invéz do arbitramento judicial, indicasse o municipal?

A prática originada da longa utilização do arbitramento judicial, a experiência dela resultante, indicam sobremodo as vantagens e a adaptabilidade no caso, do arbitramento municipal. Enumeremos as preponderantes:

- a - Um arbitramento judicial, ou seja, uma ação renovatória, comporta, de início, três peritos judiciais e dois advogados; isso representa, praticamente, contando-se a possibilidade de recursos, um custo, um preço cem vezes superior ao arbitramento municipal.
- b - O atual congestionamento da Justiça, dado ao vultoso numero de processos que lhe são submetidos, ocasiona uma demora de mais de ano, ao fim do qual se vai obter o valor do reajustamento; seja, matematicamente, a delonga de uma semana para o arbitramento municipal, comparada com a demora de quinze meses para o judicial: tempo mínimo de sessenta vezes mais longo.

Nas comarcas do interior, então, mais grave se torna o problema, pois qualquer recurso para os Tribunais ocasiona atrazo ainda maior na obtenção do desejado reajustamento, além de aumentar o seu custo.

- c - Em contraste, o arbitramento municipal poderá demorar, no máximo, uma semana e se torna, incomparavelmente, mais rápido e econômico, sendo ainda o mais apropriado por conter-se inteiramente, na esfera municipal.

d - Beneficia o locatário porque não ensejará o arbitramento municipal, por ser rápido, o grande inconveniente do judicial, qual seja: estabelecido que a diferença entre aluguel reajustado e o primitivo - deverá ser paga a contar da data da petição inicial, propicia o acúmulo dessa diferença durante meses (tantos quantos forem necessários ao término da ação), o que vem pesar sobre as finanças do locatário, provocando nas mesmas um "momento" de desequilíbrio.

E o que acontece no arbitramento judicial.

3a. JUSTIFICATIVA - os parágrafos 1º e 2º do art. aceitam a jurisprudência já firmada em torno do contido no decreto 24.150 e seu artigo 31 consoante reiteradas decisões de nossos Tribunais de Justiça, ou seja, a revisão trienal dos alugueis, desde que ocorram modificações nas condições econômicas do local.

Transplantam, portanto, legislação já vigente.

4a. JUSTIFICATIVA - também o art. não traz inovações; as suas determinações são as mesmas que presidem aos arbitramentos judiciais e que constam do parágrafo 7 do art. 13 do decreto 24.150, determinações estas que também constam do art. 6º do decreto 9.669, de 29 de agosto de 1946, atualmente substituído pela lei 1.300, que suprimiu o arbitramento dos alugueis das novas construções às quais era aplicável.

5a. JUSTIFICATIVA - do arbitramento municipal:

a - Este arbitramento, quando em vigor - o decreto nº 9.669, de 29 de agosto de 1946, produziu ótimos resultados, quer nas capitais, quer no interior dos Estados; para aquilatar-se da excelência dos mesmos, basta mencionar-se que, comportando êle recurso administrativo para o próprio prefeito municipal e, posteriormente, recurso para o Poder Judiciário, não houve, naquela época, a interposição de um só recurso que fôsse conhecido.

As partes eram facilmente ouvidas e aceitavam o valor do aluguel estipulado no laudo municipal, que traduzia sempre um "meio termo" do que haviam manifestado. E, por esta razão, nem sempre levada em conta pelo arbitramento judicial, as partes se abstiveram de recorrer ao Prefeito Municipal ou ao Judiciário.

b - O arbitramento municipal, sobre evitar os inconvenientes do judicial já apontados, não exclui esta possibilidade aos que não se conformarem com o mesmo; apenas é melhor, por ser mais rápido e mais econômico, e, o que é mais, evitará trabalho à Justiça, subtraindo-lhe uma futura fonte de ações.

c - É cercado de todas as garantias da justiça; a fixação do novo preço do aluguel emanará de uma 3a. pessoa, no caso um órgão composto de vários membros, escolhidos em razão de sua idoneidade, trabalhando em equipe e esclarecendo-se reciprocamente; no arbitramento judicial, os peritos, embora se entendam inicialmente, de modo verbal, longo do imóvel, acabam sempre trabalhando isoladamente; cada um para o seu laudo. E assim procedem, ou por terem ocupações forenses, de outras perícias, ou trabalhos outros, em horários incompatíveis, ou mesmo por conveniências pessoais.

FINALMENTE, a emenda apresentada:

6a. JUSTIFICATIVA - Evitará vultosos prejuízos a particulares, aos Estados e à Federação, o fazendo com absoluta equidade, pois não estão incluídos em seu âmbito as locações residenciais, de fato as únicas que apresentam possibilidades de merecerem a proteção da lei do inquilinato - lei nº 1.300, em vigor.

Realmente, o congelamento dos alugueis, na base em vigor em 1941 e a

té cinco anos atrás, não se justifica nem se explica para as profissões liberais ou comerciais; basta que se faça uma comparação entre os preços exigidos ao público pelos locatários que exercem estas atividades de cinco anos a esta parte; excedem a 500%, independente de aluguel congelado ou não.

É flagrante a impropriedade e o mal que causa estarem as locações comerciais acobertadas pelos já profundos (pelo tempo decorrido), e amorais efeitos do congelamento.

A atualização decorrente desta emenda, justa e branda por ser aplicada apenas a aqueles a quem é devida, como imperativo de ordem social e econômica, recuperará :

- I - ao particular, de longo tempo prejudicado por lei que, de emergência em 1941, ainda vige até hoje;
- II - aos Estados e Municípios, pela duplicação dos impostos predial e de indústria e profissões;
- III - à Federação, pela duplicação do imposto sobre a renda.

É, pois, já vultosa a receita que a falta de atualização da lei do inquilinato impede seja levada ao erário público, com prejuízos para o comércio, e já acentuados reflexos de ordem social.

7a. JUSTIFICATIVA - Atenuará ou eliminará o desequilíbrio de alugueis pagos pelos próprios comerciantes, nivelando-os para uma concorrência em igualdade de condições; enquanto os comerciantes estabelecidos de poucos anos a esta parte e os que, atualmente se estabelecem, pagam alugueis de livre fixação (parágrafo único do art. 3º da lei 1.300), arcando ainda com os ônus das instalações e criação demorada de sua freguesia, os antigos comerciantes, já com freguesia feita, fazem desrazoável concorrência aos primeiros, por pagarem vetustos e congelados alugueis, de valores irrisórios.

Elimina-se ou se atenua, assim, um desequilíbrio prejudicial ao próprio comércio, e se estabelece, desta forma, um tratamento igual para todos os que se entregam ao exercício desta atividade certamente lucrativa.

8a. JUSTIFICATIVA -

Do Art. penúltimo -

A lei do inquilinato (decreto 1.300 em vigor) chega ao cúmulo de proibir acordo entre as partes para renovação de contratos findos.

Do Art. último -

O art. 1º do decreto 24.150 de 1934 o permite nos termos como o redigimos no Art. penúltimo, (sic). Note-se que este decreto também é de proteção ao inquilino, aplicado porém, ao fundo de comércio.

Do Art. último -

Não admitimos, em hipótese alguma arbitramento para as locações residenciais antes de decorrido o período de cinco anos, únicas locações que merecem favores.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 1955

Exmo. Snr. Dr. Gustavo Capanema, D.D. Deputado Federal

Respeitosos cumprimentos

Aconselhada por um amigo é que me anime a tomar o preciso tempo de V.Ex. para expor a situação difícil em que me encontro em face ao artº 18 da atual Lei de Inquilinato e pedir a V.Ex., na sua qualidade de líder da Partida Social Democrática, todo seu esforço no sentido de ser sanada essa clamorosa injustiça de que eu e, talvez, muitos outros nas mesmas condições, estamos sendo vítimas, em proveito só de interesses comerciais de terceiros.

Viúva e com uma filha para educar, eu, em 1945, aluguei à professora Dena Dídia Fertes, pela quantia mensal de Cr\$1.800,00, parte de imóvel em que reside, sito à rua Almirante Cechrane nº40, Tijuca, Rio, constituída de cinco salas, um quarto e algumas serventias.

Essa é a única propriedade que possuo e, também, minha única fonte de renda.

Dena Dídia Fertes, juntando-se a outras colegas, fundou, então, no cal, o colégio "Instituto Massena-Dídia Fertes", que se acha em franca prosperidade, possuindo até conduções para buscar e levar alunos.

Em 1946, premida sempre pela necessidade, me vi obrigada a alugar-lhe mais um quarto e um banheiro pela quantia mensal de Cr\$200,00, ficando eu e minha filha morando na pequena parte da casa que sobrava.

A vida, porém, encarecia de dia para dia e, além disso, corria às minhas expensas o encargo de pagar todos os impostos de todo o prédio, os quais ascendiam a cerca de Cr\$6.000,00 anuais.

Aquilate V.Ex. a minha situação...

Contraí, portanto, dívidas que se multiplicaram de ano para ano, pois que o aluguel total de Cr\$2.000,00 (dois mil cruzeiros) era insuficiente para fazer face às nessas despesas.

Se não fôra o auxílio que me prestavam (e ainda prestam) alguns parentes e o fato de, em fins de 1947, minha filha ter se formado em professora com o ordenado de Cr\$1.150,00 (sujeito aos descontos da lei) eu e ela teríamos passado necessidade.

Come um recurso para resolver minha situação, tentei vender minha casa, mas logo que os pretendentes verificavam que nela se achava instalado um colégio, desistiam da compra e o colégio progredindo e progredindo sem-

pre a custa de nesse sofrimento.

Em consequência disse, e como não podia mais retardar o pagamento dessas dívidas e, também, de outra assumida por um parente meu a quem tive de socorrer, me vi obrigada, em 1952, a hipotecar minha casa pela quantia de Cr\$250.000,00 e fiz à Companhia Internacional de Seguros S.A., a juros de 12% e pelo prazo de 5 anos.

Com a hipoteca, minha situação se já era difícil, tornou-se mais difícil ainda. Como poderia eu pagar os juros mensais de Cr\$2.500,00 e os impostos anuais de cerca de Cr\$6.000,00 se recebia de aluguel somente a quantia de Cr\$2.000,00?!

A nessa manutenção, alimentação e outras despesas, era custeada pelos vencimentos de minha filha.

Sobre a amortização da dívida nem queríamos pensar.

Mas minha filha ficou noiva e uma esperança surgiu. Combinei com meu futuro genro morarmos juntos no meu prédio e se conseguíssemos a transferência da hipoteca para a Caixa Econômica, a prazo longo, talvez nos fosse possível liquidar a dívida.

Para isso, era necessário, porém, o despejo do colégio, pois a parte que me toca na casa era insuficiente para acomodar a mim e ao casal.

Intentei, então, a ação, mas perdi-a devido ao artº 18.

Se não for modificada a inteligência desse artigo, só me resta aguardar a execução da dívida.

E como o prédio está ocupado por um colégio, não haverá, naturalmente litigantes. O único será o próprio colégio que, sem concorrência, o arrematará a preço vil.

Será possível, senhor Deputado, que no nosso país não se permita a um proprietário o direito de morar com sua família no único imóvel que possui?

Será possível que um chefe de família amealhe testas e testas, por anos a fio, para adquirir uma casinha própria e no fim sua família não possa residir nela?

Será possível que a enorme série de sacrifícios a que se sujeita um casal para garantir a moradia própria e de seus filhos, resulte só em proveito de interesses comerciais de terceiros, com desprezo

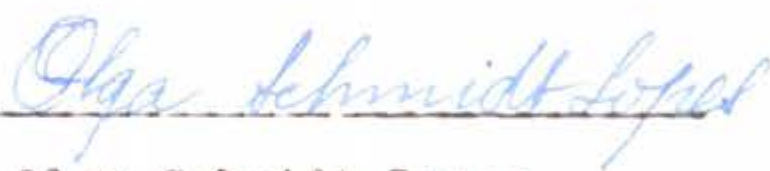
ze do direito que é assegurado ao proprietário do imóvel pela Constituição Federal?

Será que no Brasil um esposo e um pai não possa garantir uma moradia para sua esposa e seus filhos?

Perdoe, Snr. Deputado, a extensão desta carta e, por vezes, a rudeza de minhas palavras, mas era mister espelhar toda a minha desdita e o estertor de meu sofrimento, para que V. Ex. tenha oportunidade de conhecer um caso concreto dos efeitos injustos e desumanos do artº 18 da Lei de Inquilinato.

Com os meus protestos de muito respeito e admiração, sou de V. Ex.

Criada Obrigada


Olga Schmidt Lopes

Rua Almirante Cechrane nº40, Tijuca, Rio.

Acrescente-se ao artº 18 da Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950:

Parágrafo único. Será, porém, admitida a propositura de ação se o autor fôr proprietário de um único imóvel e o pedir para seu uso próprio e desde que os estabelecimentos citados neste artigo se não destinarem, exclusivamente, a fins filantrópicas, sem qualquer objetivo de renda ou lucro. O Juiz ao decretar o despejo fixará prazo para desocupação do prédio, prazo que não poderá ser inferior a 6 meses, nem superior a um ano.

JUSTIFICATIVA

A Lei de Inquilinato, em vigor, na sua finalidade de bem estar social, se procura amparar os interesses dos inquilinos, não foge ao dever de, também, resguardar o direito de o proprietário dispor de imóvel seu, para uso próprio ou para demolição e edificação ou reforma, mesmo possuindo ele mais de uma propriedade (Artº 15, itens II a V e VIII).

A emenda visa corrigir a clamorosa injustiça que, em face do artigo 18 dessa Lei, vem sofrendo o proprietário de um só imóvel, o qual se vê esbulhado, em proveito de interesses comerciais de terceiros, do direito que lhe assegura a Constituição Federal de dispor de sua única propriedade para residência sua e de sua família.

E como a sua finalidade é o equilíbrio e o bem estar social ela, igualmente, protege os estabelecimentos "que se destinarem, exclusivamente, a fins filantrópicas, sem qualquer objetivo de renda ou lucro".

Se "direitos e deveres" estabelece a Constituição, para que a Lei exija o cumprimento destes, mister se torna respeite e faça respeitar o direito de cada um.

LEI DO INQUILINATO EM VIGOR;

Nº 1300, de 28 de dezembro de 1950

.....

.....

ARTº 18. É vedada, na vigência desta lei, salvo no caso dos itens I, X e XI de artº 15, a prepositura de qualquer ação de despejo contra estabelecimentos de saúde e de ensino, asilos e creches atualmente existentes.

CONFEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO BRASIL

Avenida Graça Aranha, 226 — 2.º

Telefs. 22-4524, 42-8403

RIO DE JANEIRO

Exmº Sr.

Deputado Oliveira Brito.

Vimos, de acôrdo com a gentileza de V.Excia,
no entendimento havido na Sexta-feira, apresentar a nossa pequena colaboração, esperando a sua valiosa atuação.

Com elevado apreço e subida consideração.

Florian J. Thompson Esteves

Florian J. Thompson Esteves
Presidente da Confederação das Associações de
Proprietários de Imóveis do Brasil.

Rio, 29-X-955.

Dos pequenos e médios proprietários do Brasil
Ao ilustre Sr. Deputado Oliveira Brito

SUGESTÕES À

Sub emenda às emendas 1, 2 e 4

I

Ao art. 1º do substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça aprovado em 1ª discussão:

Onde se diz "até 31 de Dezembro de 1957"

Diga-se: - "até 31 de Dezembro de 1956"

II

Art. A - Na locação de prédio urbano, bem como na de móveis, quando feita juntamente com a do prédio, o aluguel atual poderá, mediante simples aviso do locador, com antecedência mínima de trinta dias, ser acrescido até:

a) - Se o prédio for destinado exclusivamente à residência e estiver com contrato acrescido:

I - 100% para as locações iniciadas antes de 1º de janeiro de 1935

II - 80% para as iniciadas de 1-1-35 a 1-1-42.

III - 70% para as iniciadas de 1-1-42 a 1-1-47

IV - 30% para as iniciadas de 1-1-47 a 1-1-53

b) Se o prédio for destinado a atividades comerciais ou industriais, sem contrato ou com contrato não enquadrado no decreto-lei nº 24.150 de Abril de 1934:

Art. b - Se não houver acordo escrito entre as partes interessadas, proceder-se-á ao arbitramento municipal que prevalecerá por cinco anos

§ 1º - Findo o prazo do artigo anterior poderá ser feito novo reajustamento, nas mesmas condições, até que as mencionadas locações voltam a reger-se pelo C. Civil e do Processo Civil;

§ 2º - O aluguel arbitrado vigorará da data em que foi requerido o reajustamento;

§ 3º - Se, decorridos três anos do novo aluguel, houver variações nas condições econômicas de lugar, que excedam de 20% ao aluguel fixado anteriormente, o locador poderá requerer novo arbitramento.

Art. C - O prefeito constituirá o órgão municipal de arbitramento, composto de pessoas idôneas e capazes, estranhas ao quadro da Prefeitura e integrado por um funcionário da mesma;

§ 1º - O arbitramento far-se-á atendendo:

I - A situação e valor do imóvel

II - Aos alugueis de atualidades nos adjacências

III - As condições econômicas atuais

§ 2º - O Prefeito criará a taxa municipal de arbitramento, a qual não excederá ao valor correspondente e cinco dias do novo aluguel; e será pago pelo locador.

c- Si o prédio for destinado a outro fim que não seja residencial, comercial ou industrial e esteja de contrato vencido:

I - 150% para as locações iniciadas antes de 1-1-35

II - 120% para as iniciadas de 1-1-35 a 1-1-42

III - 100% para as iniciadas de 1-1-42 a 1-1-47

IV - 80% para as iniciadas de 1-1-47 a 1-1-50

V - 50% para as iniciadas de 1-1-50 a 1-1-53

Art. D - A porcentual de que trata o artigo A letra a e a letra C será acrescido de 20%, quando o locador for entidade de direito privado de caráter exclusivamente filantrópico, que se ocupe da educação ou manutenção da criança pobre, do amparo a velhice necessitada, de sororroro à invalidez ou da assistência hospitalar a doentes pobres.

§ 1º - Para gozar dos favores de que se refere o parágrafo anterior a entidade locadora deverá:

a) estar registrada no Conselho Nacional do Serviço Social;

b) empregar a totalidade das suas vendas, proveniente de quaisquer pontos, em consunção das suas qualidades filantrópicas.

Art. E - Fica facultado o acordo entre as partes para o estabelecimento ~~Art. B -~~ de novo preço de aluguel

OS PROPRIETÁRIOS ACEITAM AS EMENDAS APROVADAS PELA JUDICIAL
SA COMISSÃO DE ECONOMIA.

JUSTIFICATIVAS

- I - Pelo excesso de duração que tem tido a lei do inquilinato, a egregia Câmara Federal prestará relevante serviço público ao país, aplicando-lhe já este ano, medidas atenuantes da diferenciação do tratamento legal, particularizado desde 1941, unicamente aos proprietários de imóveis. Isto porque, mesmo as utilidades sujeitas a tabelamento, experimentaram aumentos superiores a 150%, somente de cinco anos a esta parte.
- II - Os proprietários não julgam as percentagens por eles oferecidas nas letras a e c, como sendo as justas. Estão muito abaixo do nível de vida atual; vale dizer que, com os aumentos consequentes, o poder aquisitivo advindo, continuará muitas vezes menor do que o correspondente na época do aluguel antigo. Não julgamos o criterio de percentagem harmônico, em geral. Entretanto para a habitação residencial, as suas imperfeições são menos sensíveis do que para as locações comerciais que experimentam normalmente "altas" em numerosos pontos onde se realizam grandes modificações, as quais reflitam também sobre o imposto predial.
- III - A permissão para o acordo, solicitado no Art. E, beneficia principalmente ao inquilino porque:
- a) cria uma "válvula" para a manutenção das relações entre locador e locatário;
 - b) qualquer medida que o locador tomasse, na impossibilidade do acordo não ser aceito pelo locatário, com mais forte razão, seria tomada, senão houver esta possibilidade.
- IV - Quanto á locação comercial, não vemos porque, desde que este perfaça o prazo de cinco anos de ininterrupta destinação comercial, com o mesmo inquilino, ao deixar de aplicar-lhe o arbitramento, seja municipal ou judicial.
- Este processo é o constante do decreto-lei nº 24.150; de 1934; decreto este tão protetor do inquilino comerciante que este ao se instalar pede inicialmente, "um contrato de cinco anos": E o faz justamente para gozar das vantagens que, copiando, em analogia; e nos artigos e parágrafos adaptáveis, o fizemos nesta modesta e honrosa sugestão. Combinamos o disposto nos decretos-leis 24.150 com o decreto-lei 9669 de Agosto de 1946.

V - É importante mencionar-se que os efeitos resultantes da emenda b, para os prédios comerciais, eliminará desigualdade de tratamento legal já reinantes dentro do proprio comercio, desde 1946, quando surgiu o arbitramento previsto no decreto-lei 9669, atingido a todas locações novas.

Conclue-se pois, que a referida emenda ~~am~~ b dará tratamento igual aos prédios comerciais, setor este onde os desníveis de amparo legal, não se justificam, porque estão beneficiando firmas ricas, que não carecem de favores.

Concluindo, levamos a V. Exa. a firmeza de nosso conforto pela honrosa democrática oportunidade concedida, de exporem os pequenos e médios proprietários, o seu transigente ponto de vista sobre a matéria.

Subscrevomo-nos, com a mais distinta consideração,

Rio, 29-X-955.

Dr. Floriano Japeju Thompson Esteves.
Pres. da Confederação dos Proprietarios de Imoveis.



Cel. Clorindo C. Valladares, ^{estaduais,}
Pelas Associações de Proprietarios Reunidas nesta
Capital.

EMENDAS OFERECIDAS AO PROJETO Nº 83-B, de 1955:

Emenda nº 1

Comissão de Constituição e Justiça

Parecer do Relator

Considerada, em parte, na subemenda que oferecemos à consideração da Comissão.

"Embora contrários à liberação dos alugueis, somos os primeiros a reconhecer a situação de penúria, para não dizer de completa impossibilidade para manterem os seus serviços, em que se acham as entidades de caráter assistencial, notadamente as Santas Casas de Misericórdia. Todas elas, ou quase todas, principalmente as mais antigas, tinham a sua melhor fonte de receita na renda imobiliária.

Assim, ^{cujo} congelamento dos alugueis por perto de 15 anos, // o crescente e assustador aumento do custo das utilidades nesse período, não poderia // deixar de se fazer sentir no agravamento da situação financeira das mesmas entidades.

Todavia, se tudo isso é rigorosamente exato, verdade menor também não é que, ocupando prédios de propriedade de tais entidades, se encontram operários pobres, comerciários que percebem parca remuneração, em suma, uma infinidade de pessoas que, por sua condição econômico-financeira, não suportariam um aumento massivo no aluguel das moradias que habitam, que a respectiva liberação fatalmente ocasionaria.

Ademais, é sempre de consequências desastrosas nasarmos ^{impunidade} ~~de um salto~~ de um regime de restrição total para o de ampla liberdade contratual. *

Sem dúvida alguma, até que o Congresso aprove uma nova lei de inquilinato, que atenda a realidade corrente, devemos ir abrandando o rigorismo da legislação vigente.

Dentro desse espírito, é que atendemos em parte os objetivos visados na emenda, inegavelmente elevados e meritórios, para atribuírmos um acréscimo de 15% (quinze por cento) sobre a majoração permitida na referida subemenda.

Emenda 1-A

PARECER DO RELATOR

Considerada, em parte, na subemenda que oferecemos ao exame da Comissão.

Já dissemos reconhecermos a necessidade de comermos a caminhar no sentido da normalidade da legislação que regula os interesses entre senhorio e inquilinos. Entendemos, entretanto, que deveríamos, desde já, dar início, ~~sem demora~~, à elaboração dessa legislação, prorrogando, pura e simplesmente, a lei 1.300 por curto prazo, dentro do qual votaria o Congresso a nova lei, para, só então, cuidarmos do problema dos preços.

Segundo, porém, me foi possível apreender do ~~trato~~ com os eminentes membros desta Comissão, a maioria reconhece inevitável, depois de repetidas prorrogações, a concessão de um reajustamento desde já.

Inclinando-nos, assim, à vontade da maioria num assunto que nada tem de doutrinário ou programático, elaboramos as tabelas constantes da referida subemenda, considerando, não só a data das locações antes e a partir da 1935, como a sua destinação, distinguindo três categorias, a saber: residenciais, comerciais ou indus

triais, ocupando o terceiro grupo aquelas que não são nem residenciais, nem comerciais ou industriais.

A primeira lei que impôs restrições, no Brasil, ao uso de propriedade imobiliária sob a invocação do interesse ou conveniência social, foi o decreto-lei nº 24.150, de 20-5-934, que regulou as condições e o processo de renovação do contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais.

Trata-se da chamada "Lei de Luvas", que estabelece normas para renovação dos contratos de arrendamento dos referidos imóveis, rústicos ou urbanos, e só permite o aumento do aluguel, de três em três anos, findo o primeiro triênio da data da renovação do contrato e mediante acordo entre as partes.

Foi, assim, o primeiro diploma que congelou preços de locações entre nós.

O segundo, foi o decreto-lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942, que dispõe sobre as locações de prédios destinados a fins residenciais, congelou o preço dos aluguéis e prorrogou o prazo dos contratos por dois anos.

O decreto-lei nº 5.169, de janeiro de 1943, estendeu as restrições do diploma anterior a todas as locações, totais ou parciais, qualquer que seja o fim a que se destinem.

De então para cá providências idênticas têm sido tomadas por leis sucessivas, prolongando-se, deste modo, o regime de restrição ao uso da propriedade imobiliária por 20 e quase 15 anos, respectivamente, para as locações comerciais e industriais ou não.

Nesse período, apenas duas exceções se abriram:

- A primeira, em 1946, pelo decreto-lei nº 9.281, de 29 de agosto, que permitiu um acréscimo nos preços dos aluguéis de:
 - 20% para as locações anteriores a 1º de janeiro de 1935;
 - 15% para as iniciadas de 1º-1-35 a 1º-1-42;
 - 25%, quando o locatário exercesse a atividade comercial ou industrial.

- A segunda, em 1950, a Lei 1.300, mantendo o congelamento dos aluguéis anteriores, liberou, todavia, os de prédios não alugados na data de sua publicação, bem assim dos que estavam sendo e foram construídos e dos que se vagaram a partir de então.

Diante desse quadro, é que a emenda nº 1-A, visa a abrir nova exceção. para permitir a majoração nos moldes que estabelece.

Acolhendo a idéia pelos motivos expostos no início deste parecer, não só alteramos o percentual proposto, como circuns-

crevemos o aumento às locações iniciadas antes de 1935 até 1950, para as residências, e de 1935 a 1953, para as não residenciais, distinguido, neste grupo, as comerciais e industriais daquelas que, não sendo residenciais, não são também comerciais ou industriais, para dar-lhes tratamento diferente, conforme a repercussão, maior ou menor, que a majoração possa ter na sociedade, mormente na classe operária e na classe média.

O exame da subemenda ilustra melhor a orientação que adotamos.

Emenda n.º 2

Parecer:

Prejudicada. O assunto já se encontra regulado no art. 4º — do substitutivo aprovado pelo plenário.

Emenda n.º 3

Parecer contrário. O assunto, pela sua complexidade, ficaria melhor regulado na lei definitiva e não num diploma, como este evidentemente de emergência, apreciado e julgado em regime de urgência.

Além disso, a emenda, como está redigida, ajusta bem à lei de desapropriações, vale dizer, ao decreto-lei nº 3.365, de 21.6.41, sobretudo aos seus artigos 10 e 15.

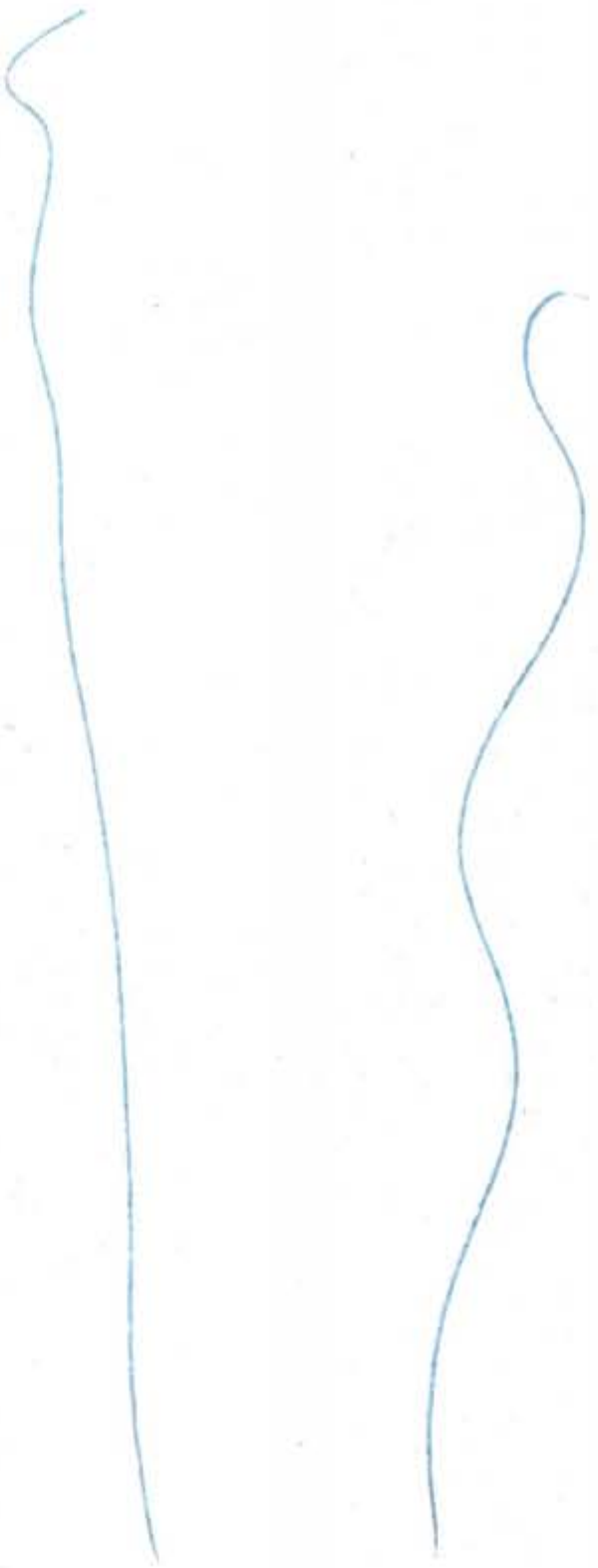
Além disso, a matéria da locação comercial está regulada pelo decreto-lei 24.150, de 20 de abril de 1934, já citado, que prevê as hipóteses e regula o processo de renovação dos contratos dessa natureza.

Teríamos, então que perguntar, aprovada a emenda, a partir de quando poderia o locador expropriado pedir o imóvel para reinstalação de seu negócio? E o locatário teria ou não direito à indenização a que se referem os arts. 20 e 21 da citada Lei de Luvas? E a cláusula penal, acaso estabelecida conjuntamente

com o decreto para o caso de rescisão, que não previsse a hipótese regulada na emenda, deixaria ou não de existir nas locações feitas até a data da promulgação desta lei?

Como vemos, a matéria desperta indagações de natureza jurídica, que a exiguidade do tempo não nos ~~permi-~~te regular nesta oportunidade.

Emenda nº 3-A



PARECER DO RELATOR

Atendida, em parte, na subemenda oferecida ao
exame da Comissão.

EMENDA Nº 4

S S

PARECER DO RELATOR

Atendida, em parte, na subemenda que submetemos
à apreciação da Comissão no final deste trabalho.

EMENDA Nº 5

S S

Parecer do Relator - Contrário.

Pairmos,

~~Saines~~, assim inopinadamente, do regime da limitação em que vivemos há longos anos, para o da liberdade contratual, como pretende a emenda, seria lançarmos o país no caos, pela repercussão social que a medida fatalmente ocasionaria.

Nem mesmo os proprietários de imóveis de aluguel, representado por suas associações de classe, desejam medida tão radical.

Deve ser, assim, rejeitada por inconveniente e inoportuna.

EMENDA Nº 6

PARECER DO RELATOR

Considerando, em parte, na subemenda.

Quanto à situação de viúvas e órfãos, se, na realidade há inúmeros necessitados, por outro lado existem milhares que não suportariam o aumento de aluguel que a liberação ensejaria. Além disso, como distingui, assim numa lei de emergência, a viúva se necessitada dos ricos proprietários de imóveis ?

EMENDA Nº 7

S S

Parecer do Relator : Pela rejeição.

Quando se procura abrandar o rigor da legislação vigente, não é possível abrir-se uma exceção, como pretende a emenda.

S S

Emenda nº 8

Parecer do Relator:

Pela rejeição por inconveniente.

Seria a liberação dos alugueis justamente contra os que percebem menor remuneração, os trabalhadores e os representantes da classe média, funcionários, comerciários etc. Precisamente os que não poderiam suportar a majoração que a proposição permitiria.

Além disso, o arbitramento por funcionários das municipalidades desmoralizou-se de tal modo, que não sabemos se a eles poderemos um dia recorrer.

Emenda nº 9

Parecer do Relator:

Prejudicada. A matéria está regulada em termos mais amplos no art. 4º do substitutivo já aprovado.

Emenda nº 10

Parecer do Relator:

Favorável, com subemenda.

O assunto é daqueles que, realmente, merecem atenção do Congresso.

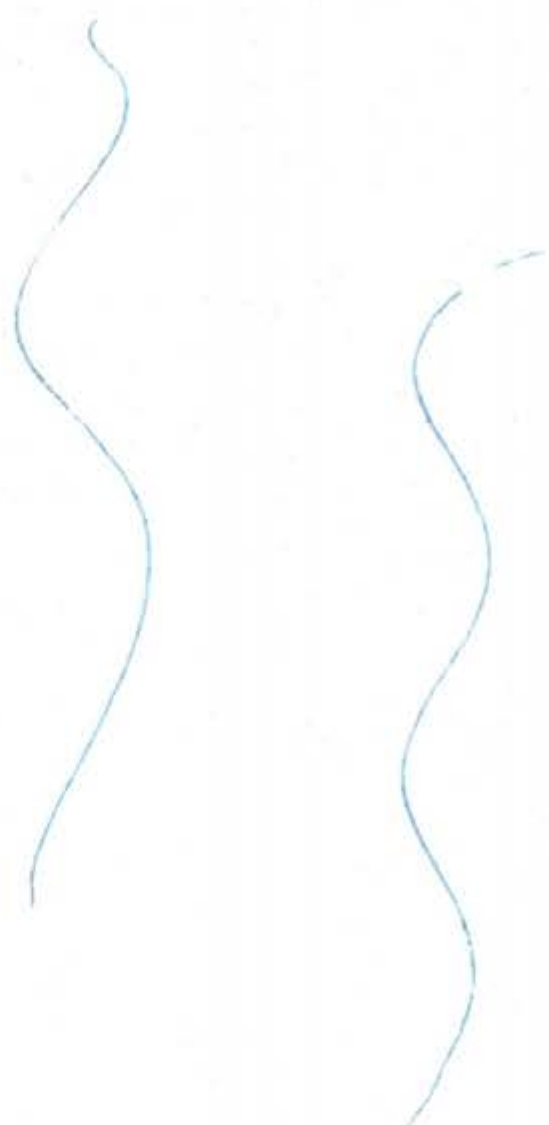
Emenda nº 11



Parecer do Relator:

Atendida na subemenda que se encontra no final
dêste parecer.

Emenda nº 12



Parecer do Relator:

Contrário.

Já afirmamos e agora repetimos: é um erro, de graves consequências, sairmos de salto, em matéria de locação, na ra o regime da liberdade contratual, mesmo temperada com o arbitramento municipal, que tão maus frutos, de um modo geral, produziu, dando lugar a um dos mais imoralíssimos períodos por que passou o país nesta matéria de locação imobiliária, e em que campearam, livre e impunemente, a corrupção e o suborno.

Além disso, o reajustamento dos alugueis de uma só vez poderia dar lugar a mais um pretexto para o aumento do custo de vida.

Pela rejeição, pois.

Emenda nº 13

Parecer do Relator:

Atendida, em parte, na subemenda que se encontra a seguir.

Subemenda às emendas 1, 1-A, 3-A, 4, 6, 11 e 13

- I -

Ao art. 1º do substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça aprovado em 1ª discussão:

Onde se diz "até 31 de dezembro de 1957",

Diga-se: - "até 31 de dezembro de 1956".

- II -

Acrescente-se onde convier:

Art. Na locação de prédio urbano, bem como na de móveis, quando feita juntamente com a do prédio, o aluguel atual poderá, mediante simples aviso do locador, com antecedência mínima de 30 dias, ser acrescido até:

a) - se o prédio for destinado exclusivamente a residência:

I - 45% para as locações iniciadas antes de 1º de janeiro de 1935;

II - 35% para as iniciadas de 1-1-35 a 1-1-42;

III - 25% para as iniciadas de 1-1-42 a 1-1-47;

IV - 20% para as iniciadas de 1-1-47 a 1-1-50.

b) - se o prédio fôr destinado a atividades comerciais ou industriais:

I - 175% para as locações iniciadas antes de 1º de janeiro de 1935;

II - 145% para as iniciadas de 1-1-35 a 1-1-42;

III - 125% para as iniciadas de 1-1-42 a 1-1-47;

IV - 65% para as iniciadas de 1-1-47 a 1-1-50;

V - 25% para as iniciadas de 1-1-50 a 1-1-53.

c) - se o prédio fôr destinado a outro fim que não seja residencial, comercial ou industrial:

I - 100% para as locações iniciadas antes de 1º de janeiro de 1935;

II - 75% para as iniciadas de 1-1-35 a 1-1-42;

III - 65% para as iniciadas de 1-1-42a 1-1-47;

IV - 45% para as iniciadas de 1-1-47 a 1-1-50;

V - 15% para as iniciadas de 1-1-50 a 1-1-53.

§ 1º - O percentual de que trata este artigo, itens a, b e c, será acrescido de 15% (quinze por cento), quando o locador for entidade de direito privado, de caráter exclusivamente filantrópico, que se ocupe da educação ou manutenção da criança pobre, do amparo da velhice necessitada, do socorro à invalidez ou da assistência hospitalar a doentes pobres.

§ 2º - Para gozar dos favores a que se refere o parágrafo anterior, a entidade locadora deverá:

- a) - estar registrada no Conselho Nacional do Serviço Social;
- b) - empregar a totalidade de suas rendas provenientes de quaisquer fontes, inclusive da locação de imóveis, na consecução de suas finalidades;
- c) - não remunerar ou prestar benefícios especiais a seu dirigentes em razão dos cargos que exercem na sua administração.

§ 3º - A majoração do aluguel de que se ocupa este artigo será feita à razão de dez por cento (10%) por mês para as locações residenciais, e de vinte por cento (20%) também por mês, para as não residenciais.

§ 4º - Quando, por acordo entre as partes, o aluguel tenha sido elevado, o acréscimo de que cuida esta Lei será calculado segundo a tabela correspondente à data da majoração e seja o contrato verbal ou escrito.

- III -

À emenda 10.

Onde se diz: "oficial do registro público",

Diga-se: "oficial do Registro de Títulos e Documentos".

Sala Afrânio de Melo Franco, em 31 de outubro de 1955.

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Inclua-se, onde convier:

Art. O Poder Executivo, no prazo de 20 (vinte) dias a partir da publicação desta lei, designará uma Comissão de técnicos para elaborar anteprojeto de lei sobre locação de prédios urbanos, qualquer que seja o fim a que se destinem.

Parágrafo único. O anteprojeto, a que se refere este artigo, será encaminhado ao Congresso até 30 de abril de 1956.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Emenda do Relator

Ao art. 4º do substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça, aprovado em primeira discussão pelo plenário:

Onde se diz: "itens II, III e VIII",

Diga-se: "itens II, III, VIII e XII".

Sala Afrânio de Melo Franco, em 31 de outubro de 1955.

Relator

Oliveira Brito

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião plena realizada em 31.10.55, sob a presidência do Sr. Deputado Nogueira da Gama, presentes os Srs. Deputados Oliveira Brito, Relator, Adauto Cardoso, Djalma Marinho, Chagas Freitas, Antônio Horácio, José Joffily, Raul Pilla, Unírio Machado, Chagas Rodrigues, Bilac Pinto, Croacy de Oliveira, Rondon Pacheco e Guilherme Machado, examinando o substitutivo aprovado em primeira discussão pelo plenário, que continua a merecer seu integral apoio, e as emendas que lhe foram oferecidas, resolveu opinar:

I - pela aprovação:

- a) das emendas ns. 4 e 11, com a subemenda oferecida pelo Relator e constante do item I de sua subemenda geral;
- b) da emenda da própria Comissão, subscrita em primeiro lugar, pelo Sr. Deputado Guilherme Machado;
- c) da emenda subscrita pelo Relator, referente ao art. 4º do substitutivo.

II - pela rejeição das emendas 1, 1-A, 2, 3, 3-A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13.

Votaram contra a rejeição das emendas 1, 1-A, 3-A, 6, 10 e 13, com parecer favorável, com subemenda do Relator, os srs. Deputados Oliveira Brito e Raul Pila.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 31 de outubro de 1955.

Presidente

Relator

Oliveira Brito

OBSERVAÇÕES

DOCUMENTOS ANEXADOS:



C 152-I

Por isso, somos pela sua rejeição, salvo melhor juízo.

A emenda nº 5, também de autoria do ilustre deputado João de Paiva Menezes, manda seja revogado o § 2º do Art. 15 da Lei em vigor, que nos casos de despejo, para uso próprio ou demolição, exige a notificação prévia do locatário ou sub-locatário, com antecedência de 90 dias. O nosso parecer é contrário à aprovação da emenda. A notificação constitui uma garantia em favor dos locatários, contra a surpresa do despejo incontinenti. Reconhecemos que em alguns casos tal prerrogativa pode não preencher a sua finalidade. Mas isto é a exceção. A notificação com prazo de 90 dias, para início ou não da ação de despejo se nos afigura uma medida de interesse público.

Afinal, a emenda nº 6. É seu autor o deputado Dias Lins. Determina que o Art. 3º da Lei nº 1.300, que dispõe - "Não poderá sofrer qualquer aumento o aluguel atual" - passe a ter a seguinte redação:

"Os alugueres provenientes de locações feitas até 31 de dezembro de 1953, serão ajustados pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

Para prédios residenciais -(Tabela A)

Alugueres iniciados de 1/1/51 a 31/12/53 - 1/5 (um quinto) do aluguel atual.

Alugueres iniciados de 1/1/48 a 31/12/50 - 1/2 (metade) do aluguel atual.

Alugueres anteriores até 31/12/47 - 4/5 (quatro quintos) do aluguel atual.

Para os demais casos: (Tabela B)

Alugueres iniciados de 1/1/51 a 31/12/53 - 2/5 (dois quintos) do aluguel atual.

Alugueres iniciados de 1/1/48 a 31/12/50 - Uma vez o valor do aluguel atual.

Alugueres anteriores até 31/12/47 - 1 e 3/5 (um e três quintos) do aluguel atual.

10 mil
1356
-36-

C 15-Z-J

- 1) No caso do locatário ocupar mais de uma residência, se
ra enquadrado na tabela B.
- 2) Os aumentos que tiverem sido feitos nos períodos aci-
ma serão computados para observância das tabelas.
- 3) Os aumentos serão aplicados gradativamente, não poden-
do exceder de 15% mensais para os prédios residenci-
ais e 30% para os demais casos.
- 4) Mesma redação do parágrafo único da atual Lei nº
1.300 de 28 de dezembro de 1950".

O autor justifica a emenda apontando o grande número de pessoas de pequenos recursos e que têm os seus prédios alugados a preços ínfimos. Essa situação, aliada, é agravada pela desvalorização da moeda. Por outro lado, acrescenta, "apartamentos e prédios iguais, estão alugados por preços díspares". Em consequência, aponta-nos, a crise de habitação, pois, conforme diz o ilustre Deputado, "é diminuto o número daqueles que constróem casas com o intuito de alugar".

O exame repensado da emenda proposta leva-nos, infelizmente, a opinar pela sua rejeição. Concordaríamos em discriminar prédios residenciais e comerciais para efeito de permitir um aumento, a termo, assim, por exemplo, 15% para os contratos assinados entre 1947 e 1953, para os imóveis da primeira categoria, e 30% para os da última, dentro de igual período.

A emenda nº 6, entretanto, determina, expressamente, um aumento mensal que não poderá exceder de 15% para os prédios residenciais e 30% mensais para os demais casos, porém adota certos tectos que se nos afiguram injustos.

Efetivamente, concordar com a proposição do brilhante deputado pelo meu Estado, seria contribuir para agravar o padrão de vida das classes menos favorecidas, cujos vencimentos e salários já não podem acompanhar a alta excessiva dos preços.

Outrossim, preferimos indicar à aprovação desta Comissão e do plenário, o projeto nº 1.300, na sua redação original. Isto,



C 15-Z K

na ausência de emendas que visassem conciliar, dentro de um critério de equidade, os interesses dos atuais locadores e locatários.

O projeto em vigor deve ter a sua vigência prorrogada. Nesta hora, éle consubstancia, ainda, uma alta medida de proteção econômica e de Justiça Social. É o nosso parecer.

Sala "Carlos Peixoto Filho", em 1º de setembro de 1955.

_____, Presidente.

Daniel Faraço

_____, Relator.

Magalhães Melo

L 1524

I - HISTÓRICO

Com a guerra, o Governo tomou sérias e rigorosas providências para evitar explorações do custo de vida, criando a Coordenação da Mobilização Econômica, para dirigir, regular, fiscalizar e intervir em todas as atividades econômicas do país, com poderes especiais para deter toda e qualquer sorte de especulação que se viesse a criar em detrimento do povo e do bem estar geral. Muitas leis foram baixadas em caráter específicos, visando cada uma delas situações peculiares, sendo das primeiras o decreto-lei 4598 de 20 de agosto de 1942, a vigorar por dois anos, que proibiu o aumento de alugueis e a cobrança de alugueis superiores aos de 31 de dezembro de 1941, mesmo no caso de mudança de locadores ou locatários e determinava outras providências.

O decreto-lei n. 5169, de 4 de janeiro de 1943, permitiu que fosse incluído no aluguel o valor real das taxas e impostos, relativos ao bem locado, se cobrados a 31 de dezembro de 1941. Permitiu, igualmente, que em casos de primeira locação ou locação após reformas substanciais, o aluguel passasse a ser cobrado de acordo com o valor locativo previamente estabelecido pelas autoridades municipais competentes.

O decreto-lei 6739, de 16 de agosto de 1944, congelou os alugueis existentes em data, até 31 de agosto de 1945. Proibiu a cobrança de quaisquer taxas não previstas em lei, permitindo, entretanto, que o locador cobrasse com o aluguel, qualquer majoração de impostos ou taxas havidos depois de 31 de dezembro de 1941. Considerou prorrogados todos os contratos de locação em vigor, por prazo indeterminado, cujo prazo terminasse na vigência desse decreto-lei, assim como os que já tivessem expirado, continuando os locatários na posse do imóvel.

O decreto-lei 7466, de 16 de abril de 1945, prorrogou até 31 de agosto de 1946 o prazo de vigência do decreto-lei nº 6739, que vigorava até 31 de agosto de 1945.

O decreto-lei nº 9669, de 29 de agosto de 1946, para vigorar até 31 de dezembro de 1949, conservou os fundamentos das leis anteriores, permitindo, entretanto, os seguintes aumentos de alugueis:



C 15 Z M

- 1)- 20% se em vigor antes de 1 de janeiro de 1935
- 2)- 15% se em vigor de 1 de janeiro de 1935 a 1 de janeiro de 1942, salvo hipótese do item anterior
- 3)- 25% se o locatário exercia atividade comercial ou industrial.

Alem disso, o decreto-lei nº 9669 estabeleceu mais o seguinte:

- 1 - Permitiu a redução, a requerimento do locatário ou sublocatário, no aluguel livremente convencionado a partir de 1 de janeiro de 1942, fazendo-se arbitramento de novo aluguel;
- 2 - Arbitramento para alugueis ainda não fixados, tendo-se em vista o preço de aquisição, da construção ou reconstrução; à situação, conservação em relação aos prédios em condições análogas;
- 3 - Possibilidade de alteração do aluguel em caso de reforma substancial do prédio;
- 4 - Possibilidade de cobrar as majorações de impostos e taxas, e cobrança também da taxa de água, sendo que tais majorações só as havidas depois de 31 de dezembro de 1941 e cobráveis em doze quotas mensais e iguais;
- 5 - Prorrogou por tempo indeterminado as locações cujos prazos expirassem na vigência dessa lei.

O decreto-lei nº 9669 teve o seu prazo de vigência até 31 de dezembro de 1949.

A lei Nº 837, de 26 de setembro de 1949, esta do Congresso Nacional, prorrogou o prazo do decreto-lei nº 9669 até 31 de dezembro de 1950.

Finalmente, a lei nº 1300, de 28 de dezembro de 1950, conserva os mesmos fundamentos das leis anteriores, não permitindo qualquer aumento de aluguel. Cria, no entanto, uma inovação, tornando livre a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da sua publicação, bem como os dos que estavam sendo construídos ou viessem a ser construídos e dos que se vagassem.

Essa lei tinha a sua vigência até 31 de dezembro do ano 1952, que foi prorrogada até 31 de dezembro de 1954, por força da lei nº



nº 1708, de 24 de outubro de 1952, e até 31 de dezembro de 1955, pela lei nº 2328, de 1 de novembro de 1954.

O que se pretende fazer agora é prorrogar a vigência da lei por mais dois anos, que iria, assim, até 31 de dezembro de 1957.

Este é o histórico da Lei do Inquilinato surgida no ano de 1942, com a finalidade de amparar a grande massa dos que vivem pagando alugueis.

II - P A R E C E R

Daí para os dias atuais extinguiu-se a Coordenação da Mobilização Econômica. Todos os órgãos controladores de preços sofreram, progressivamente, os impactos, até a sua completa extinção.

O primeiro salário mínimo fixado no país, estabeleceu - para o Distrito Federal o nível de Cr\$ 240,00, que sofreu vários acréscimos até hoje, atingindo então, para essa mesma região, o salário de Cr\$. Cr\$ 2.400,00, isto é, 10 vezes mais que o inicial.

Todas as demais utilidades, desde o vestuário, os artigos de higiene pessoal, os transportes e a alimentação, sofreram acréscimos sem que o Governo pudesse deter a sua marcha.

Hoje, temos apenas a COFAP, que não se tem mostrado capaz de paralisar a elevação do custo de vida.

Reconhecemos, por outro lado, que de todas as utilidades, com exceção da alimentação, a mais importante é, sem dúvida, a da habitação, que tem merecido por parte do Poder Público a maior e melhor atenção.

A crise de habitação, entretanto, não se verificou apenas no Brasil, mas em quasi todos os países do mundo, bastando citar um daqueles que muito sofreu - a França - que aplicando medidas idênticas, congelou também todos os alugueis, sendo um dos últimos países onde ainda se mantinha a intervenção violenta do Estado, na fixação de alugueis.

Nesse país, já foi o assunto judiciosamente resolvido, repelindo-se a orientação meramente demagógica e estabelecendo-se um plano que levará à completa liberação, ao fim de 5 anos, a vigência da lei, que é de 1951.

O que se está fazendo entre nós é a consagração da proteção de um pequeno grupo em detrimento dos interesses gerais da coletividade.

Realmente, os cálculos mais recentes indicam que o prejuízo da Prefeitura do Distrito Federal, na arrecadação do imposto predial por efeito do congelamento dos alugueis, se situa entre 1 e 1,5 bi-

lhões de cruzados por ano.

-41-
C 15 Z-0

lhões de cruzeiros por ano.

Para compensar esse prejuízo, busca a Prefeitura do Distrito Federal obter rendas de outros tributos, o que acaba de fazer através o imposto de vendas e consignações.

Assim, o benefício auferido, ~~hoje~~ ^{hoje}, por um ^{pequeno} número de inquilinos é pago por toda a coletividade, por meio da majoração de outros impostos.

Por outro lado, os proprietários prejudicados são exatamente os "economicamente fracos", isto é, as viúvas, os orfãos, as instituições de benemerência e semelhantes, que não podem, em virtude da frequente cláusula de inalienabilidade, vender os imóveis que possuem em condições de renda ruínosa, para adquirirem outros, livres da incidência da restrição legal, tal como estão em posição de o fazer os "economicamente fortes".

A lei francesa é interessante porque faculta o reajustamento integral e imediato do aluguel, no caso de ser o inquilino um indivíduo em situação financeira capaz de suportar o aumento, estabelecendo uma gradação que se estende até 5 anos, na hipótese de apresentar o inquilino condições financeiras menos desfavoráveis ou inteiramente desfavoráveis.

Em qualquer das hipóteses, a proteção legal termina completamente no fim de 5 anos.

Problema dos mais complexos - assim o entende o nobre deputado CAMPOS VERGAL, autor do Projeto - não pode ser resolvido por uma simples justaposição de dispositivos legais, eis que seus delineamentos a barcam aspectos outros de natureza econômica, por conseguinte, de caráter social.

Intervindo na ordem econômica para anular perturbações sociais, o Estado tem se ocupado do assunto através o Poder Legislativo. Primeiramente, assegurou à grande massa de inquilinos o congelamento de aluguéis; depois, permitiu aos locadores a livre convenção sobre novos prédios construídos ou que viessem a vagar de 1950 em diante. Sua ação visou, pois, a um nivelamento que a conjuntura econômica nacional e do mundo - tem indicado para tais tipos de ajustes. Assim, ao fator jurídico simplesmente, procurou adjudicar aquele que é realmente essencial à manutenção do equilíbrio econômico-social, isto é, o sacrifício de uma classe melhor aquinhoadada em favor de outra menos favorecida.

A verdade, porém, é que o Estado, neste particular, onerou mais do que lhe era lícito aqueles que, acidental ou permanentemente, tiram dos aluguéis os proventos necessários à subsistência humana. Porque fê-lo de maneira a imobiliza-los diante da alta astronômica do custo de



vida, dos desencontros entre as receitas e as despesas, dos aumentos dos impostos que gravam a propriedade imobiliária e de outros que lhe diminuem indiretamente a capacidade aquisitiva. Em resumo, a ação estatal, neste setor, ultrapassou o espírito que a animou em seu nascedouro, para se constituir, já agora, num instrumento de opressão aos proprietários, tanto mais quanto é sabido que aos inquilinos, em geral - embora também sacrificados - se tem dado, algumas vezes, reajustamentos salariais.

Preocupa-nos, portanto, chegar à mesma conclusão de todos quantos, neste país, têm estudado as nossas mutações econômico-sociais ou seja, de que a Lei 1300, de 28 de dezembro de 1950, deve ser prorrogada. Mas há de se modifica-la de forma a atender, inclusive, aos proprietários de imóveis, concedendo-se-lhes uma parcela de justiça, representada por u'a mais equânime rendabilidade do capital investido em imóveis, tendo-se em vista ammajoração periódica de encargos resultantes do pagamento de impostos e da cobertura de despesas de conservação, de condomínio, etc.

Sobre este prisma, há que se distinguir, na lei, os contratos de locação para uso residencial e os acordados para exploração comercial e industrial. Se naqueles a injustiça do desnivelamento econômico, pelo congelamento ininterrupto dos alugueis durante longo período, é gritante, nestes últimos alcança uma disparidade absolutamente inaceitável. Contam-se aos milhares os imóveis locados aos profissionais liberais, estabelecimentos comerciais e industriais, colégios, associações culturais e de classe, hospitais, etc., cujos alugueis mal cobrem as despesas com os impostos. Os detentores de seu domínio, entretanto, incorporam ao preço de venda, os acréscimos de custo das atividades que elaboram, reajustamento êsse que a Lei, por um princípio de desigualdade que a Constituição não admite, veda aos proprietários de imóveis.

É enorme a série de argumentos que fortalecem a tese por nós defendida: a desvalorização da moeda com o seu séquito de processos econômicos, financeiros e sociais; a burla da lei pela exigência de "lucas" ou suplementação financeira extra-contrato, obtida sob ameaças de despejos para moradias; a venda do imóvel a terceiros e a exploração do locador pelo locatário economicamente mais poderoso. Seria longo enumerar todos os fatos que ocorrem quotidianamente em todo o território brasileiro, apesar da legislação vigente para o inquilinato.

Face ao exposto, não há negar, a correção de tão grande desajustamento faz-se inadiável, imperiosa sob todos os títulos.

Por isso mesmo, apresentamos à consideração da douta Comissão o substitutivo seguinte:

missão o substitutivo seguinte:

SUBSTITUTIVO - Projeto 83/55

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - O artigo 3º da atual Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Os aluguéis provenientes das locações feitas até 31 de dezembro de 1950, serão ajustados pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos ser superiores aos limites das tabelas abaixo:

TABELA A: Para as locações residenciais

Aluguéis iniciados em 1/1/48 até 31/12/50 - até 50% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 - até 80% do aluguel atual.

TABELA B: Para as demais locações

Aluguéis iniciados em 1/1/48 até 31/12/50 - até 100% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 - até 160% do aluguel atual.

§ 1º - No caso do locatário ocupar mais de uma residência será enquadrado na Tabela B.

§ 2º - Serão deduzidos das tabelas acima, em favor do locatário, os aumentos já feitos nos períodos anteriores a esta lei.

§ 3º - A majoração dos aluguéis, de que trata a presente lei, será feita na proporção de 10% mensais até atingir o seu limite.

§ 4º - Não se beneficiam desta lei os inquilinos que, pos



C 15-2 R

suidores de um ou mais imóveis, da mesma categoria daquele de que sejam locatários, os tenham alugados a terceiros, prevalecendo nesta hipótese o previsto no parágrafo 5º deste artigo.

§ 5º - É livre, porém, a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante. .

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Sala "Carlos Peixoto Filho", em 13 de setembro de 1955.

Luna Freire - Revisor.



C 15-25

COMISSÃO DE ECONOMIA

Parecer sobre o projeto nº 83/55, que

"Prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei nº 1.300, de 28/12/1950 (Lei do Inquilinato)."

[Assinatura]

A COMISSÃO DE ECONOMIA, pela sua turma "A",

- apreciando em sua 45ª reunião ordinária, realizada a 13 de setembro de 1955,
- votando os Senhores Deputados Dias Lins, Vice-Presidente, no exercício da Presidência, Luna Freire, Edgar Schneider, Adolfo Gentil, Sérgio Magalhães, Ernesto Saboya, Uriel Alvim, Rubens Berardo e Drault Ernany,
- tendo em vista o parecer do Senhor Deputado Magalhães Melo - Relator, favorável ao projeto, e do Senhor Deputado Luna Freire, Revisor, com substitutivo,
- Resolveu aprovar este, baseado nos seguintes termos:

" O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - O artigo 3º da atual Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Os aluguéis provenientes das locações feitas até 31 de dezembro de 1950, serão ajustados pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

TABELA A: Para as locações residenciais

Aluguéis iniciados em 1/1/48 até 31/12/50 - até 50% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente a 31 de dezembro de 1947 - até 80% do aluguel atual.



C 15-Z-T#

TABELA B: Para as demais locações

Aluguéis iniciados em 1/1/48 até
31/12/50 - até 100% do aluguel atual.

Aluguéis iniciados anteriormente
a 31 de dezembro de 1947 - até 160% do aluguel atual.

§ 1º - No caso do locatário ocupar mais de uma residência será enquadrado na Tabela B.

§ 2º - Serão deduzidos das tabelas acima, em favor do locatário, os aumentos já feitos nos períodos anteriores a esta lei.

§ 3º - A majoração dos aluguéis, de que trata a presente lei, será feita na proporção de 10% mensais até atingir o seu limite.

§ 4º - Não se beneficiam desta lei os inquilinos que, possuidores de um ou mais imóveis, da mesma categoria daquele de que sejam locatários, os tenham alugados a terceiros, prevalecendo nesta hipótese o previsto no parágrafo 5º deste artigo.

§ 5º - É livre, porém, a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

(Votaram contra os srs. Deputados Rubens Berardo e Sergio Magalhães).

Sala Carlos Peixoto Filho, em

13 de setembro de 1955.

Dias Lins - Vice-Presidente, no
exercício da Presidência.

Luna Freire - Revisor

Unidade
Apresentado a primeira discussão substitutivo (2.º) da Comissão
de Constituição e Justiça, para o mesmo e
Comissão de Constituição e Justiça e da
Economia



27.7.55

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO

N.º 83-A — 1955

Prorroga até 31-12-1957, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28-12-1950 (Lei do Inquilinato); tendo parecer da Comissão de Justiça com substitutivo ao projeto (2.º substitutivo) (1.ª discussão)

(Do Sr. Campos Vergal)

PROJETO N.º 83-1950 A QUE SE REFERE O PARECER

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É prorrogado, até 31 de dezembro de 1957, o prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954, observando-se as seguintes alterações:

a) é livre apenas a convenção do aluguel dos prédios que estão sendo ou vierem a ser construídos (art. 3.º parágrafo único);

b) o proprietário, nos casos do artigo 15, ns. II e III, poderá pedir também o prédio para uso ou residência de ascendente ou descendente casado sob o regime da comunhão universal e que não seja proprietário de imóvel em zona urbana ou suburbana da localidade;

c) quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no art. 15, ns. II, VII e IX, se referir a prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, ficará sujeito o réu, a partir de trinta dias contados da notificação ao aluguel correspondente à contribuição mensal do adquirente,

mencionada no contrato, sob pena de despejo por falta de pagamento;

d) a proibição de despejo, nos termos do art. 18, é extensiva aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, dos Estados, dos Municípios e autarquias;

e) o prédio destinado, pelo locatário, há mais de dez anos, a uso comercial ou industrial, ou ao exercício de profissão liberal, ficará sujeito ao sistema de locação referido no artigo 1.º do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, devendo o locatário promover judicialmente, dentro de um ano, a obtenção do respectivo contrato;

f) a notificação judicial, a que alude o art. 15, § 2.º, será pedida na inicial da ação de despejo, e, decorridos os noventa dias (Código de Processo Civil, art. 292 e parágrafo único), começará automaticamente o prazo para contestação da ação.

Art. 2.º Esta lei entrará em vigor a 1.º de janeiro de 1956, se aplica aos processos em curso e revoga as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 18 de março de 1955. — Campos Vergal.

Justificação

1 — De acordo com a Constituição, "o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social" (art. 147).

Graças a êsse preceito, e a outros salutaros princípios adotados pela nossa Carta Magna, tem sido possível ao legislador defender e amparar, na maior parte, os verdadeiros e legítimos interesses da coletividade, no que concerne à locação de imóveis.

Todos nós sabemos que a chamada "crise de habitação" se estende, hoje, por toda parte do mundo.

E' problema que não pode ser resolvido facilmente. Torna-se a t é cada vez mais complexo. E nada indica que, em futuro próximo, retornaremos, por exemplo, àquela situação de desfôgo em que viviam, até trinta anos atrás, as populações das cidades mais adiantadas do nosso país.

Assim, a intervenção do Poder Público, nesse setor, precisa ser cada vez mais vigilante e eficaz. Servirá esta também para estimular, por um lado as novas construções, com todas as facilidades aos que se dedicarem a êsse ramo de negócios. E para deter, por outro, a ganância de antigos proprietários.

Estes últimos, já tendo auferido — até por mais de uma vez — em aluguéis, tudo o que dispenderam para a construção e conservação dos imóveis, procuram subir, constantemente, os preços das locações, de maneira a poderem lucrar muito mais do que os donos das novas construções, os quais lutam, hoje, com material e mão de obra cada vez mais caros.

O congelamento de aluguéis passou a ser, por conseguinte, providência indispensável à defesa da economia do povo.

2. — Deve o Congresso Nacional organizar uma Comissão Especial para elaborar nova Lei do Inquilinato.

Esse órgão poderá realizar estudos completos sobre a questão nas diferentes regiões do país. Ouvirá as entidades de classe e os departamentos do Serviço Público. Receberá também sugestões até mesmo de qualquer pessoa do povo. E ficará habilitado a preparar e lançar a debates, nesta Casa, o referido Projeto.

Teremos, assim, um trabalho precioso, capaz de, convertido em lei, ter vigência por longo tempo, constituindo também obra meritória para a atual legislatura.

3. — Obra tão completa, todavia exige demorado exame e tanta discussão, não poderá, evidentemente, ter por objetivo imediato substituir,

no próximo ano, a Lei n.º 1.300, de 1950, cuja prorrogação terminará a 31 de dezembro vindouro.

Quem se apresentasse com tais propósitos não pôderia escapar, certamente, à acusação de *sabotagem*, de inimigo daqueles que veem sendo, desde alguns anos, defendidos e amparados pela nossa legislação. Isto porque chegaríamos ao fim de 1955 sem novo diploma e sem a prorrogação do atual. E estaríamos, então, diante de um caso de calamidade pública!

A matéria é dessas que provocam debates quase infundáveis, pelo vulto dos interesses contrariados. E, em face da campanha presidencial, as tarefas legislativas ficarão, êste ano, inevitavelmente retardadas.

Teremos, portanto, e mais uma vez, de recorrer à legislação de emergência.

4. — Feitas estas ligeiras considerações, passemos aos termos do presente projeto.

Em primeiro lugar, a prorrogação agora pleiteada é por dois anos. Para que a Comissão Especial, a que já aludimos, disponha de tempo necessário ao estudo e elaboração de projeto completo e definitivo. E para que não se torne enfadonho e prejudicial à marcha dos trabalhos do Parlamento, *todo ano*, a renovação de debates sobre prorrogação da Lei do Inquilinato.

Em segundo lugar, desejamos sugerir, desta vez, meia dúzia de modificações na Lei n.º 1.300, de 1950.

São medidas que se impõem, logo à primeira vista, pois decorrem da experiência e da observação em torno da legislação vigente. E se baseiam, manifestamente, no próprio interesse da coletividade.

Será uma tentativa para a qual nada mais se exige senão boa vontade e a maior compreensão por parte dos dignos representantes do povo.

Haverá tempo bastante para as discussões e votações, se os órgãos técnicos da Casa derem à matéria a prioridade que costumam dar às questões, como esta, de mais alto interesse nacional.

Explica-se, por isso, que a prorrogação da Lei do Inquilinato venha a ser pedida com tanta antecedência, no corrente ano.

Se, infelizmente, tais sugestões não puderem ser aceitas, e se outras — que vierem a ser apresentadas — provocarem, também, debates que en-

travem à marcha d'êste projeto, será o caso de se abandonar tôda e qualquer idéia de modificação da lei atual. Pedimos que, em tal hipótese, a presente proposição se converta na prorrogação, para e simples, da vigência da citada Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950.

E' o que queremos deixar logo res-salvado.

5. — A primeira alteração aqui proposta diz respeito à convenção de aluguel.

Há quatro anos, durante a votação da Lei 1.300, combatemos, juntamente com os deputados Gil Soares e Benício Fontenelle, o texto, afinal victorioso, do art. 3.º, parágrafo único.

Entendíamos que a livre convenção de aluguel deveria restringir-se aos *prédios em construção e aos que viessem a ser construídos*. Seria êste o maior estímulo às novas edificações principalmente nas grandes cidades.

Mas, acabou o Congresso estendendo tal vantagem aos prédios não alugados, naquela ocasião, e aos que vagassem daí por diante.

E a nossa previsão se confirmou: aumentaram muito as ações de despejo, de 1950 para cá. Numerosos proprietários se serviram de tal oportunidade para escorchar inquilinos, em busca de aumento de aluguéis...

Destarte, em vez de o Poder Público fomentar as edificações, nos grandes centros urbanos, acabou incentivando despejos e criando maiores dificuldades à vida do povo...

O erro, portanto, precisa ser corrigido, para desfaleço dos atuais inquilinos.

6. — Nada mais razoável do que se reconhecer ao proprietário — que reside em prédio alheio, ou tem locatário que é dono de imóvel residencial — o direito de pedir também o prédio para residência de ascendente ou descendente.

Não se explica, por exemplo, que o filho ou a filha casada esteja a pagar aluguel exorbitante a estranho, quando poderia morar em prédio de propriedade do pai.

Para que não haja abusos, nêsses casos, deverá a lei exigir que o ascendente ou descendente: 1.º) seja casado sob o regime de comunhão universal; 2.º) não seja também dono de imóvel, em zona urbana ou sub-urbana.

7. — Outra situação embaraçosa, que precisa ser consertada imediatamente, é a dos servidores públicos e

contribuintes de Institutos ou Caixas, quando adquirem imóvel mediante financiamento dessas autarquias ou da Caixa Econômica, Montepio ou Bancos.

Ficam esperando, em regra, mais de um ano que o imóvel adquirido seja desocupado, por força de notificação judicial e ação de despejo. E, durante tão longo período, estarão com o orçamento doméstico inteiramente sacrificado, por duplo pagamento mensal — o da contribuição devida pelo financiamento e o do aluguel do prédio que ocupam, até poderem ingressar naquele que adquiriram. Isto porque o inquilino do prédio objeto da transação está obrigado, sempre, ao pagamento de diminuto aluguel antigo...

Nesta condições, enquanto dito inquilino não desocupar o imóvel, que se sujeite à majoração do aluguel, para que o adquirente possa atender, mensalmente, às obrigações decorrentes do financiamento.

Do contrário, as *facilidades* concedidas a servidores públicos e contribuintes de Institutos e Caixas, para a obtenção de casa própria, só serão *acessíveis* àqueles que tiverem outras rendas além dos vencimentos...

8. — Devido às enormes dificuldades financeiras que o país vem atravessando nos últimos anos, quase cessaram completamente as construções de prédios destinados a repartições e serviços federais, estaduais e municipais. Os governos vão conservando muitos desses órgãos em edifícios alugados há muito tempo.

Entretanto, a "fome de lucros" de muitos proprietários tem investido sobre locações feitas à União, aos Estados, aos Municípios e autarquias.

Frequentemente, a imprensa alude a repartições e serviços públicos despejados, pela ganância do senhorio...

Os representantes do Poder Público não devem mais cruzar os braços diante desses espetáculos deponentes e que tantos prejuízos acarretam à boa marcha dos serviços e aos interesses do público.

Sobre o interesse particular terá de prevalecer o interesse geral. Logo, não deve ser tolerado o despejo, nêsses casos, como já acontece com os estabelecimentos de saúde e de ensino, os asilos e as creches.

9. — Medida das mais justas é, igualmente, a extensão dos benefícios do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, às locações que contêm mais de 10 anos, quando destinadas a uso comercial ou industrial ou, ainda, ao exercício de profissão liberal.

Esses locatários bem merecem tais garantias, tendo-se em vista as próprias fazções que têm inspirado as leis de inquilinato.

10. — Os princípios de economia processual que prevalecem no direito brasileiro desaconselham os dois processos — o da notificação e o da ação de despejo.

Ambos poderão ser reunidos, sem qualquer prejuízo para os interessados.

Na própria inicial de despejo irá a notificação para o inquilino desocupar o prédio dentro de 90 dias, contados da juntada, aos autos, do mandado devidamente cumprido. Ou, no último mandado, se forem vários os réus (Cód. de Proc. Civil, art. 292, parágrafo único).

Em caso de desocupação do imóvel, antes do prazo marcado, bastará ao autor desistir da ação. E, se durante qualquer fase de processo, as partes entabularem acôrdo, bastará um pedido de suspensão da instância, até a solução do negócio (Cód. citado, artigos 197, n.º II e 198, § 1.º, letra a).

11. — Finalmente, enquanto não se elaborar projeto metódico e completo sobre inquilinato, teremos de viver de prorrogações das leis de emergência.

A chamada "Batalha do Inquilinato" é al utra de certos proprietários contra a numerosíssima classe dos inquilinos. Os mais ferozes adversários destes são, em geral, os indivíduos bem instalados na vida ou aqueles que só sabem ou só querem viver de rendimentos de prédios. São elementos ditos conservadores, que têm como bandeira o "egoísmo individualista" e se põem a taxar de "demagôgos" os cidadãos que, movidos pelos nobres sentimentos de solidariedade humana, se batem pela vitória dos princípios de justiça social.

O Congresso Nacional, mais uma vez, há de solucionar o problema de acôrdo com os interesses da coletividade.

LEGISLAÇÃO CITADA

Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934

Art. 1.º Não havendo acôrdo entre os interessados, a renovação dos contratos de arrendamento do prédio, urbano ou rústico, destinado, pelo locatário, a uso comercial ou industrial, será sempre feita na conformidade do disposto nesta lei.

Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954

Art. 1.º O prazo da vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1.º da Lei n.º 1.708, de 23 de outubro de 1952, é prorrogado até 31 de dezembro de 1955.

Art. 2.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LEI N.º 1.300, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1950

Art. 1.º A locação de prédio urbano bem como a de móveis, quando feita com a do prédio, regular-se-á pela presente lei.

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

§ 2.º A renovação da locação de prédio destinado a fins comerciais ou industriais e a fixação do respectivo aluguel continuam regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, e Código de Processo Civil.

Art. 2.º A cessão da locação a sublocação, total ou parcial e o empréstimo do prédio dependem de consentimento, por escrito, do locador.

Art. 3.º Não poderá sofrer qualquer aumento o aluguel atual.

Parágrafo único. É livre, porém a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 4.º Quando, no curso da locação o locatário construir ou adquirir prédio residencial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Parágrafo único. O arbitramento obedecerá a um critério uniforme, fixando-se o mesmo valor para prédios iguais, ou para apartamentos ou cômodos do mesmo edifício; devendo ser justificada pelos avaliadores qualquer disparidade porventura existente nas avaliações, por motivo de maior comodidade, melhor localização ou melhores instalações.

Art. 5.º O aluguel de móveis e alfaias não poderá exceder de 20% (vinte por cento) do aluguel do prédio.

Art. 6.º Na sublocação, o aluguel não poderá exceder o da locação, e, quando parcial, será proporcional à área ocupada e à situação desta no prédio.

§ 1.º Nas habitações coletivas sujeitas a registro policial, o aluguel das sublocações não poderá exceder o dobro do aluguel da locação.

§ 2.º Quando se tratar de estabelecimento licenciado como hotel ou pensão, caberá a autoridade municipal arbitrar o aluguel a ser cobrado pelo apartamento ou quarto.

Art. 7.º A caução em dinheiro dada em garantia do contrato não poderá exceder a soma equivalente a três meses de aluguel, revertendo em favor do locatário os respectivos juros.

§ 1.º Se a caução em dinheiro for feita em mãos do locador, renderá juros de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2.º A caução em garantia do aluguel poderá, também, ser realizada em títulos públicos da União, dos Estados e dos Municípios, feito o cálculo na base de 70% (setenta por cento) do seu valor nominal ou no de sua cotação em bolsa, à data em que for conferida.

Art. 8.º Não é permitido cobrar na locação de residência qualquer outra importância além do aluguel, das taxas de água e de saneamento, das despesas de condomínio e da majoração de tributos havida posteriormente a 31 de dezembro de 1941, desde que discriminadas no recibo e exibidos os comprovantes.

§ 1.º A majoração de tributos deverá ser paga ao locador em doze quotas mensais e iguais.

§ 2.º Na locação para fins comerciais ou industriais, o pagamento dos tributos poderá ser convencionado livremente.

Art. 9.º É obrigatório o recibo do aluguel e dele constar, discriminada-

mente, as parcelas relativas ao aluguel do prédio, a cada um dos demais encargos previstos no artigo anterior e aos móveis, se houver.

Art. 10. O locador não poderá vender ao locatário os móveis e alfaias, que guarnecem o prédio por preço superior ao que houver sido arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 11. É proibida a cobrança antecipada do aluguel, quando a locação estiver garantida por caução real ou fidejussória.

Parágrafo único. A cobrança antecipada não poderá exceder a importância do aluguel correspondente a um mês.

Art. 12. Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado as locações cujo prazo expirar na vigência desta lei.

Art. 13. O cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários do locatário, desde que residam no prédio, terão o direito de continuar a locação.

Art. 14. O novo proprietário é obrigado a respeitar a locação, salvo as exceções do art. 15.

Parágrafo único. Havendo contrato escrito em que se ache consignada a cláusula de sua vigência no caso de alienação e conste de registro público, o novo proprietário só poderá rescindir a locação nos casos dos itens I, X e XI do art. 15.

Art. 15. Durante a vigência desta lei não será concedido despejo a não ser:

I — se o locatário não pagar o aluguel e demais encargos no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até o dia 10 (dez) do mês do calendário seguinte ao vencido;

II — se o proprietário que residir ou utilizar prédio alheio, pedir, pela primeira vez o prédio locado para uso próprio.

III — se o proprietário pedir o prédio para residência própria sendo o locatário também proprietário de imóvel residencial; é

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupe ou em que resida para seu uso pessoal ou para residência de descendente, acrescente ou pessoa que viva às suas expensas;

V — se o proprietário, que residir ou utilizar prédio próprio, pedir outro de sua propriedade para seu uso, 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 o imóvel se destinar a moradia de empregado;

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

VIII — se o proprietário pedir o prédio para demolição e edificação licenciada ou reforma que dêem ao prédio maior capacidade de utilização;

IX — se o promitente-comprador admitido na posse do prédio, não possuindo outro de sua propriedade pedir-lo para uso próprio desde que a promessa de venda seja irrevogável e se ache inscrita no Registro de Imóveis;

X — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração grave de obrigação contratual;

XI — se o locatário infringir o disposto no artigo 2.º desta lei.

§ 1.º No caso do item I, o devedor poderá evitar a rescisão, requerendo, no prazo da contestação da ação de despejo, o pagamento do aluguel e encargos devidos, das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados, de plano, pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de trinta dias, contados da citação, procedendo-se a depósito, em caso de recusa.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 3.º O Juiz ao decretar o despejo, fixará prazo, até trinta dias, para a desocupação. Se o locatário fôr repartição pública, estabelecimento de ensino, hospital, autarquia ou entidade paraestatal, sindicato de classe, associação cultural, beneficente, religiosa, desportiva, recreativa ou titular de fundo de comércio estabelecido no prédio há mais de três anos, o Juiz fixará prazo razoável, até seis meses, para a desocupação, atendidas as circunstâncias de cada caso, salvo se a locação houver sido rescindida pelo motivo constante do item I.

§ 4.º Na ação de despejo, dar-se-á ciência ao sublocatário do pedido inicial.

§ 5.º A apelação, nas ações de despejo, salvo o caso previsto no item I, terá efeito suspensivo.

§ 6.º Nos casos dos itens I a V e VII a IX, o Juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário, em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer, salvo motivo de força maior, durante um ano.

§ 7.º No caso do item V, o proprietário é obrigado a dar ao locatário preferência para a locação do prédio em que reside e do qual se queira mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio pela autoridade pública.

Art. 16. Ressalvada a preferência do locatário e o disposto no artigo 2.º o sublocatário, desde que satisfaça as exigências do artigo 15, § 1.º e deposite quantia equivalente a três meses do aluguel em garantia da locação, subrogar-se-á nos direitos desta decorrentes.

§ 1.º Se houver mais de um pretendente, o Juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos pretendentes.

§ 2.º O novo locatário manterá as sublocações existentes.

Art. 17. Morrendo o locatário, sem qualquer dos sucessores previstos no artigo 13, o sublocatário de todo ou de parte do prédio, que houver tido o consentimento do locador, na forma do artigo 2.º e contar mais de um ano de ocupação, poderá continuar a locação, desde que caucione em mãos do locador importância correspondente a três meses do aluguel.

Art. 18. É vedada, na vigência desta lei, salvo no caso dos itens I, X e XI do artigo 15, a propositura de qualquer ação de despejo contra estabelecimentos de saúde e de ensino, asilos e creches atualmente existentes.

Art. 19. Nas locações de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais, o prazo estabelecido no artigo 360 do Código de Processo Civil, para o locatário desocupar o prédio, ficará prorrogado de tantos meses quantos fôrem os anos em que estiver ocupando o imóvel, cujo contrato não se renovar.

Parágrafo nico. Essa prorrogação em nenhum caso poderá exceder de um ano.

Art. 20. Constitui contravenção penal:

I, receber ou tentar receber, por motivo de locação, sublocação ou cessão de contrato, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos nesta lei;

II, recusar, fornecer recibo de aluguel;

III, cobrar o aluguel antecipadamente, salvo o disposto no parágrafo único do artigo 11;

IV, deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos previstos nos itens II a V, VII e IX do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado;

V, não iniciar o proprietário, no caso do item VIII, a edificação ou reforma do prédio dentro em 60 (sessenta) dias, contados da entrega do imóvel

VI, ter o prédio vazio por mais de 30 (trinta) dias, havendo pretendente que ofereça como garantia da locação importância correspondente a 3 (três) meses do aluguel;

VII, infringir o disposto no art. 10.

Parágrafo único. As infrações previstas neste artigo serão punidas com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses e multa de Cr\$ 1.000,00 (mil cruzeiros) a Cr\$ 20.000,00 (vinte mil cruzeiros).

Art. 21. No que esta lei fôr omissa, aplicam-se o Código Civil e o Código de Processo Civil.

Art. 22. Esta lei vigorará na data da sua publicação até o dia 31 de dezembro de 1952; revogados o Decreto-lei n.º 9.669, de 29 de agosto de 1946, e demais disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 18 de março de 1955. — *Campos Vergal.*

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

O Projeto n.º 83, de 1955, visa a prorrogar, por mais dois anos, a chamada Lei do Inquilinato, com as modificações que sugere, dentre as quais sobressaem:

a) a que faculta ao proprietário pedir o prédio também para uso ou residência de ascendente ou descendente casado pelo regime de comunhão universal de bens, desde que não seja proprietário de imóvel na zona urbana ou suburbana;

b) que obriga o locatário, no caso de ação de despejo para a cessação de locação do prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, a pagar, a partir do 30.º dia da notificação, o aluguel correspondente à contribuição mensal do adquirente mencionada no contrato, sob pena de despejo por falta de pagamento;

c) a que estende a proibição de despejo prevista no artigo 18 da Lei 1.300 aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, Estados, Municípios e Autarquias; e

d) a que pretende que a notificação judicial, a que aludi o artigo 15, § 2.º, da Lei do Inquilinato, passe a ser pedida na inicial da ação de despejo e estabelece que, decorridos 90 dias da notificação, começará a correr o prazo de contestação da ação.

PARECER

Preliminarmente, somos pela constitucionalidade do projeto e, no mérito, por sua aprovação nos termos do substitutivo que oferecemos ao exame da Comissão, que parece melhor consubstanciar os objetivos da proposição.

A Constituição Federal, artigo 147, prescreve que "o uso da propriedade será condicionado ao bem estar social"

O assunto comportaria longa dissertação sobre a concepção do Estado individualista e Estado universalista e suas formas intermediárias. Limitamo-nos, porém, a expor o nosso entendimento acerca da conformidade dos objetivos do projeto com o citado preceito da Carta de 46, em virtude do qual é permitido ao legislador ordinário explicitar os casos de ofensa a bem estar social pelo exercício da propriedade.

A crise de habitação tem se agravado tanto nos últimos anos, que se tornou um dos mais graves problemas sociais com que vem lutando o Estado em todos os países do universo, mormente naqueles, como o nosso, em que, devido à carência de condições de fixação do homem ao meio rural, a corrida para os centros urbanos, provocada pela atração de melhor mercado de trabalho e de meios mais acessíveis de conforto e bem estar, agravou as condições de vida das cidades acima de qualquer previsão.

O Poder Público, portanto, faltaria ao dever social de amparo às classes menos favorecidas pela fortuna se não procurasse deter uma causa a mais do agravamento do custo da vida, limitando o uso da propriedade imobiliária urbana às exigências impostas pelo bem estar social, com o congelamento dos aluguéis dos prédios destinados à habitação, ao exercício das profissões liberais e das atividades comerciais e industriais, nos termos do preceito do artigo 147, 1.ª parte, da Constituição Federal.

Dai, as sucessivas prorrogações da lei do inquilinato que adotou essa restrição ao exercício da propriedade, embora deixando livre a convenção do aluguel dos prédios novos ou de primeira locação para, desta maneira, coibir-se a ganância do proprietário sem matar o estímulo de novas construções, objetivos estes que têm sido plenamente atingidos nos últimos anos.

A idéia, portanto, colimada no projeto, além de encontrar apoio na Constituição, oferece-se de toda conveniência e oportunidade, sem prejuízo, contudo, do reconhecimento da necessidade da elaboração de uma nova Lei de Inquilinato, que melhor atenda aos legítimos interesses dos locatários e locadores nas diversas regiões do país, cujas peculiaridades variam ao extremo. É tarefa que sugiro à Comissão de Constituição e Justiça tomar a si, ressalvado, é claro, o direito de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, do Senado Federal ou de qualquer membro do Congresso Nacional.

Manifestando-nos, assim, favoravelmente à nova prorrogação da vigência da Lei 1.300, de 1950, discordamos, entretanto, de parte das alterações do seu texto, constantes da proposição.

São, na sua maioria, discordâncias mais de forma que de fundo.

Vejamo-las:

Item a):

Pretende restringir a liberdade da convenção de aluguel aos prédios novos, em construção ou que vierem a ser construídos.

Preferimos a solução do artigo 3.º, parágrafo único da Lei 1.300, que amplia aos prédios até então não alugados e aos que se vagarem. É um processo aconselhável para ir-se abrandando os efeitos da limitação imposta ao uso do direito da pro-

priedade sem prejuízo do justo resguardo dos interesses da coletividade. Vale ainda ressaltar o sistema vigente vem funcionando desde 1950 sem protestos das partes interessadas, o que prova que deve ser mantido até a promulgação de nova lei do inquilinato.

Item b):

Parecer favorável, com as alterações constantes do artigo 2.º do substitutivo.

Permitindo a ação de despejo em favor do proprietário para residência de ascendente ou descendente viúvo com filho ou casado, que não seja proprietário, ou o cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma cidade, adota, evidentemente, medida justa e humana e que dispensa justificativa.

Item c):

Parecer favorável também com alterações, passando a constituir o artigo 3.º, seu parágrafo do substitutivo.

A proposta é justa, conveniente e oportuna, desde que o pagamento do aluguel correspondente a contribuição do adquirente ou promitente comprador só se torne exigível depois de findo o prazo da notificação, dentro do qual a lei assegura ao inquilino o direito de permanecer no prédio sem outras obrigações além daquelas resultantes do contrato de locação. Sujeitá-lo, pois, a pagar o novo aluguel logo a partir do 30.º dia da notificação, é criar uma exceção que não encontra amparo na lei, nem se coaduna com o princípio de equidade que deve presidir a sua elaboração.

Item d):

Parecer contrário, por não nos parecer aconselhável que, em lugar de abrandar os rigores da atual legislação, estabeleçamos novas restrições ao uso da propriedade.

Item e):

Parecer favorável com alterações à redação. Passa a constituir o artigo 4.º. Corrige omissão da legislação vigente, procurando amparar o exercício das profissões liberais, que vêm sofrendo o impacto da grave crise resultante da crescente socialização de vários de seus ramos.

Item f):

Parecer contrário.

A notificação, como preparatória da ação judicial, obedece a rito processual especial, previsto nos artigos 720 e seguintes do Código de Processo Civil.

No que pesa, portanto, a economia do processo que a sugestão traria, o assunto, além de constituir matéria de processo civil, não deve ser resolvido com a simplicidade proposta, e em proposição como a presente, que visa a adotar medidas de emergência.

Com as restrições apontadas, opinamos pela aprovação do projeto nos termos do seguinte

SUBSTITUTIVO

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e das outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no artigo 1.º da Lei n.º 2.323, de 1.º de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O artigo 15 da Lei número 1.300, de 18 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais o seguinte item:

XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, viúvo com filho ou casado, que não seja, ou seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no artigo 15, ns. II, VII, IX e XII, se referir à locação de prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir da citação até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à contribuição mensal a que o adquirente ou promitente-comprador, nos termos expressos do respectivo contrato, esteja obrigado.

Parágrafo único. Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere

este artigo no prazo convenionado, ou na falta de contrato escrito, até dez dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos artigos 350 a 352 do Código de Processo Civil.

Art. 4.º Será também regulada pelo disposto no Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934 e no Código do Processo Civil, a renovação da locação do prédio destinado, há mais de cinco anos, ao exercício de profissão liberal, contando-se da vigência desta lei, para os contratos que se findarem entre 1.º de janeiro e 30 de junho de 1956, o início do prazo a que se refere o artigo 4.º do referido decreto.

Art. 5.º Os §§ 2.º e 6.º do artigo 15 e o item IV do artigo 20 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15. —

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, corável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante um ano, ou, na hipótese do item XII, o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior.

Art. 20.

IV — deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII, do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º O artigo 4.º da Lei número 1.300, de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário construir ou adquirir prédio residencial ou para fins comerciais ou industriais e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele

ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 7.º Esta lei entrará em vigor a 1.º de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Sala "Afrânio de Melo Franco", em 31 de maio de 1955. — Oliveira Erito, Relator.

2.º SUBSTITUTIVO

PROJETO N.º 83-55

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e das outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º O prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no artigo 1.º da Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954, fica prorrogado até 31 de dezembro de 1957, com as alterações constantes da presente lei.

Art. 2.º O artigo 15 da Lei número 1.300, de 18 de dezembro de 1950, fica acrescido de mais o seguinte item:

XII — Se o proprietário pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente, casado ou viúvo, que não seja, ou o seu cônjuge, proprietário de prédio residencial na mesma localidade.

Art. 3.º Quando a ação de despejo, nas hipóteses dos itens II, VII, IX e XII, do artigo 15 da Lei n.º 1.300, de 18 de dezembro de 1950, se referir à locação de prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, o réu ficará obrigado a pagar, a partir do despacho saneador até a data da desocupação do imóvel, o aluguel correspondente à prestação mensal a que o adquirente ou promitente comprador estiver obrigado, nos termos do respectivo contrato de financiamento.

§ 1.º Caso o réu deixe de pagar o aluguel a que se refere este artigo no prazo convencionado, ou na falta de contrato escrito, até dez dias do mês do calendário seguinte ao vencido, a ação seguirá até final o rito prescrito nos artigos 350 a 352 do Código do Processo Civil.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplicará nos casos em que o aluguel resultante do contrato de locação for superior à prestação mensal devida pelo adquirente ou promitente comprador.

Art. 4.º Além das exceções enumeradas no artigo 18 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, caberá ainda ação de despejo contra estabelecimento de ensino, atualmente existente, nos casos previstos nos itens II, III e VIII do artigo 15 da mesma lei.

Art. 5.º Os parágrafos 2.º e 6.º do artigo 15 e o item IV do artigo 20 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX e XII, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial, feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V, VII a IX e XII, o juiz cominará na sentença, multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer durante um ano, ou na hipótese do item XII o ascendente ou o descendente nele não residir pelo mesmo prazo, salvo, em qualquer dos casos, motivo de força maior.

Art. 20. Deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos dos itens II a V, VII, IX e XII, do artigo 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado.

Art. 6.º O artigo 4.º da Lei número 1.300, de 1950, passa a ter a seguinte redação:

Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário construir ou adquirir prédio residencial ou para fins comerciais ou industriais e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Caixa: 6

Lote: 33

PL N.º 83/1955

219

Art. 7.º Esta lei entrará em vigor a 1.ª de janeiro de 1956, revogadas as disposições em contrário.

Sala "Afrânio de Melo Franco" em 21 de junho de 1955. — *Oliveira Brito*.

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião de sua Turma "A", realizada nesta data, sob a presidência do Sr. Deputado Milton Campos, presentes os senhores Deputados Oliveira Brito — Relator, Gurgel do

Amaral, Tarso Dutra, Newton Belo, Rondon Pacheco, Nestor Duarte, Oscar Correia, Joaquim Duval, Antônio Horácio e Bias Fortes, resolveu opinar pela aprovação do 2.º substitutivo ao Projeto n.º 23-55, oferecido no ato pelo Relator, que consubstancia a opinião vencedora no seio da Comissão, e pela rejeição da emenda n.º 1 de autoria do Deputado Ulisses Guimarães.

Sala "Afrânio de Melo Franco", em 21 de junho de 1955. — *Milton Campos*, Presidente. — *Oliveira Brito*, Relator.

~~Projeto de Lei~~ Projeto de Lei
CÂMARA DOS DEPUTADOS

na Tabela 4, substitua-se metade
do aluguel atual para 20%,
para os alugueis iniciados
em 1/1/48 até 31/12/50.

Substitua-se quatro quintos
do aluguel atual para 50%,
para os alugueis iniciados ante-
riormente a 31/12/47.

~~capa~~

~~dos demais casos~~

Para os demais locatários, serão
liberados os alugueis.

J. Carlos Pereira

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

PROJETO Nº 83-A-1955 -

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950. (Lei do Inquilinato).

AUTOR: Sr. Campos Vergal.

RELATOR: Dep. Oliveira Brito.

Ao projeto nº 83, de 1955, que visa a prorrogar, por dois anos, com modificações, a atual Lei do Inquilinato, foram oferecidas 5 emendas de primeira discussão, voltando, por isso, a proposição ao exame desta Comissão.

Emendas

A emenda nº 1, de autoria do Sr. Saturnino Braga, visa a permitir o aumento de 20% ao ano, durante os anos de 1956 e 1957, sobre os alugueres provenientes de locações feitas antes de 31 de dezembro de 1950 e que não hajam sofrido ou venham a sofrer qualquer majoração até 31 de dezembro do corrente ano.

Ninguém ignora neste país que o congelamento dos alugueres dos prédios urbanos, deixando-se livre o mercado de todas as utilidades tem provocado gritantes iniquidades e clamorosas injustiças. Milhares de proprietários, dentre os quais viúvas e órfãos, que vivem dos rendimentos de um, dois ou três prédios, vêm lutando com as maiores dificuldades para manter uma existência modesta. Um sem número, mesmo, já foi obrigado a vender um prédio para reparar um outro, quando não se viu forçado a vender, afinal, os dois para não morrer de fome.

E que dizer, então, das entidades de caráter assistencial, que têm na renda imobiliária a sua principal fonte de receita para manter serviços da mais alta valia?

Tudo não obstante, não seria possível/sairmos inopinadamente do regime de contenção em que vivemos há anos para o da liberdade contratual, sem provocarmos na economia dos inquilinos, na generalidade já tão precária, desequilíbrio de proporções tão graves que poderia levar a classe média ao desespero.

Por outro lado, a solução proposta na emenda Saturnino Braga não resolveria o problema dos alugueis congelados.

Preferimos, por isso, aguardar a segunda discussão

de projeto, quando, concluídos os estudos que estamos procedendo sobre a matéria, esperamos oferecer ao exame da Comissão solução que melhor consulte os interesses dos inquilinos, sem desprezar os dos proprietários.

Êstes, os motivos por que opinamos contrariamente à emenda nº 1.

Emenda nº 2

Visa a incluir na Lei 1.300 mais um caso de retomada para uso próprio.

Parecer contrário. A hipótese está prevista e regulada de modo satisfatório no item IX da Lei do Inquilinato.

A emenda, além disso, está redigida em termos pouco claros, dando motivo a que se conclua que o que pretende o seu autor é criar um caso de retomada do prédio locado em favor do possuidor a qualquer título, desde que este esteja inscrito, transcrito ou averbado no Registro de Imóveis, o que seria um absurdo, pelos abusos que propiciaria.

Emenda nº 3

Objetiva a alterar o art. 18 da Lei 1.300 para incluir um novo caso de retomada para uso próprio em favor de entidade desportiva legalmente reconhecida de utilidade pública de prédio ocupado por estabelecimento de saúde e de ensino, asilos e creches.

Embora a exploração de estabelecimentos de ensino constitua, em regra, atividade lucrativa das mais rendosas, a aprovação da emenda ensejaria situações de gritante e clamorosa iniquidade, ao deixar ao desamparo asilos, creches, hospitais, orfanatos, colégios etc., mantidos com finalidades exclusivamente assistenciais, por entidades públicas ou privadas, que não visam fins lucrativos.

Deve, por isso, ser rejeitada e, neste sentido é o nosso parecer.

Emenda nº 4

Visa a permitir a cobrança das taxas de água e saneamento, do imposto predial e das despesas de condomínio, nos contratos de locação celebrados até 28 de dezembro de 1950.

Reportamos ao que escrevemos a propósito da emenda nº 1, quando, em breves palavras, pusemos em destaque a situação em que se encontram os proprietários de prédios cujos alugueis estão congelados, em face da elevação do custo de vida e dos preços dos próprios alugueis de prédios locados a partir de 1950.

A emenda visando restabelecer dispositivo revogado da Lei 1.300, encerra o propósito de acudir à situação dos proprietários a que vimos de aludir.

Esquece-se, porém, o seu autor dos abusos que a cobrança das despesas de condomínio possibilitou logo no primeiro ano da vigência dessa Lei, o que levou o legislador de então a decretar a sua revogação.

Preferimos, assim, opinar contrariamente à emenda, sem prejuízo do reexame da matéria em segunda discussão, se outra solução que melhor atenda aos interesses recíprocos de locador e locatário não fôr encontrada, como esperamos, em face dos estudos que estamos procedendo.

Parecer, pois, contrário.

Emenda nº 5

Manda suprimir o § 2º, do art. 15 da Lei 1.300, por força do qual, a propositura de ação de despejo, nos casos de retomada do prédio para uso próprio ou para demolição e ampliação, é precedida de notificação judicial do locatário e sublocatário, com antecedência de noventa dias.

Parecer contrário.

A conveniência do dispositivo é de meridiana evidência, por acautelar o locatário nem sempre em condições de mudar-se de um momento para outro, contra a surpresa do despejo judicial.

Se casos realmente existem de inquilinos que abusam dos favores da lei para procrastinar a solução final da ação de despejo, verdade também é que os motivos que levaram o Poder Público a limitar o uso da propriedade urbana têm as suas origens na proteção do bem estar social, ao qual está condicionado o uso da propriedade por força do preceito constitucional.

Assim, se ao lado de locatários poderosos, que dispõem de meios para retardar a entrega dos prédios locados, inúmeros há que não o fazem por lhes faltarem recursos para pagar aluguel mais caro ou, muitas vezes, até para atender às

despesas de mudança, justa e humana é a regra que se pretende suprimir, tendo-se em vista, tão somente, um lado do problema, o interesse do proprietário.

É o nosso entendimento.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 17 de agosto de 1955.

Relator

Oliveira Brito

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião de sua Turma "A", realizada nesta data, presentes os srs. deputados - Nogueira da Gama, Oliveira Brito - Relator, Luiz Garcia, Djalma Marinho, Aliomar Baleeiro, Adauto Cardoso, Bilac Pinto, Bias Fortes, Ulysses Guimarães, Nestor Duarte, Aureo Mello, Chagas Rodrigues, Antônio Horácio e Tarso Dutra, resolveu, por unanimidade, opinar pela rejeição das emendas de nºs 1, 2, 3, 4 e 5, de plenário ao Projeto nº 83-A/55, de acôrdo com o parecer do Relator.

Sala Afrânio de Melo Franco, em 17 de agosto de 1955

Presidente

Relator

OLIVEIRA BRITO

COMISSÃO DE ECONOMIA

Parecer Sobre o Projeto de Lei nº 83-A, de 1955
- Lei do Inquilinato

Relator - Magalhães Melo

R E L A T Ó R I O

Em 28 de dezembro de 1950, foi sancionada e publicada pelo Governo da República a Lei nº 1.300 disciplinando a locação de prédio urbano, bem como a de móveis, quando feita com a de prédio. De acordo com o Art. 22 do referido diploma legal, este terá vigência até o dia 31 de dezembro de 1955, revogado o Decreto-lei nº 9.669, de 29 de agosto de 1946 e demais disposições com êle colidentes.

Considerando que o termo final da lei ocorrerá ainda no ano em curso, o ilustre deputado Campos Vergal houve por bem propor a esta Câmara a sua prorrogação até 31 de dezembro de 1957, com algumas modificações, que serão estudadas oportunamente. Duas razões principais alinhrou o deputado pelo Estado de São Paulo para apresentação do seu projeto, que tomou o nº 83-A de 1955: 1ª) o Art. 147 da Constituição que condiciona o uso da propriedade ao bem-estar social; 2ª) a chamada "crise de habitação" que se estende hoje a toda parte do mundo.

Ouvida a Comissão de Constituição e Justiça, esta se pronunciou, preliminarmente, favorável à constitucionalidade e, quanto ao mérito, resolveu apresentar dois substitutivos, ambos da autoria do relator, eminente deputado Oliveira Brito.

Verifica-se do processo (fls. 50) que a Comissão de Justiça deu a sua aprovação ao 2º substitutivo, rejeitando, nesta ocasião, a emenda nº 1, da autoria do nobre deputado Ulisses Guimarães, a qual mandava estender a proibição de despejo, prevista no Art. 17, da Lei nº 1.300, "aos prédios ocupados por repartições ou

serviços da União, dos Estados, dos Municípios, Autarquias e Of
cios de Justiça".

Em Primeira Discussão, o projeto nº 83-4/55 recebeu cin
co emendas e, por isso, voltou às Comissões de Constituição e Jus
tiça e de Economia.

A Comissão de Justiça opinou contrariamente à aprovação,
pelo plenário, de tôdas as emendas sugeridas, apresentando razões
que endossamos, consoante demonstraremos no seguinte

P A R E C E R

As leis do inquilinato, valerá refletir, constitui uma
lei de exceção. Mais do que isso, uma lei de emergência. Ela par
ticipa, sem nenhuma dúvida, da natureza daquela legislação que, a
partir sobretudo do Primeiro Conflito Mundial passou a constituir
o que GEORGES RIPERT viu como "un droit nouveau". É um dos aspec
tos incoercíveis da socialização do direito privado moderno. Foi
sensível a essa realidade que o legislador brasileiro desde 1922
adotou uma legislação de alto sentido econômico, social e humano.

Com efeito, desde 1922 até 1928, diz o renomado jurista
e desembargador Eduardo Espínola Filho, "tivemos as relações de
inquilinato disciplinadas por essa legislação de exceção, revoga
da pela Lei 5.617, de 22 de dezembro de 1928, que declaradamente
extinguiu a vigência de tôdas as leis sôbre o assunto: nº 4.403,
de 22 de dezembro de 1921; 4.624, de 28 de dezembro de 1922; 4840
de 22 de julho de 1924; 4.884, de 26 de novembro de 1924; 4.975 ,
de 5 de dezembro de 1925; 5.177, de 15 de janeiro de 1927".

Assim, através dos anos, e até hoje, com breves intermi
tências, a nossa legislação sôbre o Instituto do Inquilinato tem
procurado conciliar o interêsse do locador e do locatário, garan
tindo a uns e outros, com vistas aos reclamos do bem-estar social,
agravado pelas condições econômicas do mundo em que vivemos, den
tro das quais, a "crise de habitação" é um aspecto apenas.

De um modo geral, cremos poder afirmar que a Lei nº 1.300
de 28 de dezembro de 1950, cuja vigência se pretende prorrogar com

o projeto nº 83-A, de 1955, ora em estudo, é uma lei que enseja condições satisfatórias aos sujeitos das relações que procura reger.

Dáí o nosso cuidado preliminar, rejeitando modificações substanciais, capazes de exigir uma tramitação mais longa do que o prazo estabelecido para duração da lei em vigor, com prejuízo certo para a grande massa de locatários vinculados a contratos perfeitos e acabados, e só opinando no sentido de uma liberação, a termo, de alugueres, compreendidos no período que vai de 31 de dezembro de 1947 a 31 de dezembro de 1953, cujo congelamento se nos afigura grande injustiça, sabido ser grande o número de pequenos proprietários, dentre os quais viúvas e órfãos "que vivem dos rendimentos de um, dois ou três prédios, lutando com as maiores dificuldades para manter uma existência modesta", como muito bem observou o ilustrado relator da Comissão de Constituição e Justiça.

Dêste modo, passemos à apreciação das emendas.

A de nº 1, é de autoria do deputado Saturnino Braga. Permite um aumento de alugueres de 20% ao ano, mas só durante os anos de 1956 e 1957, sobre locações feitas antes de 31 de dezembro de 1950. Verifica-se, que o aumento proposto é de 40% para o período de 2 anos. Justifica a sua proposição dizendo que a lei sobre locações de imóveis vigente está criando injustiças e cita os casos, não pouco comuns, de proprietários que indenizam os locatários para conseguir a liberação de imóveis. Na verdade, tal fato ocorre, diariamente, porém julgamos não ser válido efeito do aumento sugerido. Talvez o argumento mais considerável fôsse o de um aumento justo para as locações anteriores a 1950, quando o proprietário provasse só possuir um imóvel e viver de sua renda. O número de pessoas pobres, entre as quais órfãos e viúvas, é muito grande. Opinamos contrariamente à aprovação desta emenda, aguardando um melhor critério durante o debate no seio da Comissão.

O deputado Jefferson de Aguiar apresentou a emenda nº 2. Determina seja acrescentado no Art. 15 da Lei nº 1.300, em vigor, mais um inciso permitindo o despejo, nestes termos:

"XII. Quando, a qualquer título inscrito, transcrito ou averbado no Registro de Imóveis, em caráter irrevogável pretender a pessoa imitada na posse do imóvel, para efeito de aquisição, não possuindo outro de sua propriedade, pretender a retomada para uso próprio". A emenda prevê uma hipótese que poderá se desdobrar em várias outras hipóteses. Tanto a redação do texto como a justificação não deixam suficientemente claro o pensamento do seu illustre autor, sobretudo quando alude "à retomada para uso próprio". Também não podemos concordar com despejo, baseado na transcrição ou averbação de "qualquer título", no Registro de Imóvel. Daí o nosso parecer em contrário.

A emenda nº 3 foi apresentada pelo nobre Deputado Adahil Barreto. Objetiva alterar o Art. 18 da lei vigente mais uma hipótese de vedado do prédio para uso próprio em favor de entidade desportiva reconhecida de utilidade pública. Opinamos contrariamente à aprovação da emenda. Como salientou o deputado Oliveira Brito na Comissão de Justiça, a aprovação desta proposição ensejaria situações de verdadeiras injustiças, ao deixar sem a mesma proteção asilos, creches, hospitais e orfanatos.

Coube ao deputado João de Paiva Menezes, sugerir a emenda nº 4. Visa com ela alterar o Art. 8º da lei 1.300, mandando cobrar a partir do corrente ano, taxas d'água, saneamento, imposto predial e despesas de condomínio. Dispositivo semelhante havia sido colocado na lei 1.300 e depois revogado pelos abusos que determinou.

Por isso, somos pela sua rejeição, salvo melhor juízo.

A emenda nº 5, também de autoria do ilustre deputado João de Paiva Menezes, manda seja revogado o § 2º do Art. 15 da Lei em vigor, que nos casos de despejo, para uso próprio ou demolição, exige a notificação prévia do locatário ou sub-locatário, com antecedência de 90 dias. O nosso parecer é contrário à aprovação da emenda. A notificação constitui uma garantia em favor dos locatários, contra a surpresa do despejo incontinenti. Reconhecemos que em alguns casos tal prerrogativa pode não preencher a sua finalidade

de. Mas isto é a exceção. A notificação com prazo de 90 dias, para início ou não da ação de despejo se nos afigura uma medida de interesse público.

Afinal, a emenda nº 6. É seu autor o deputado Dias Lins. Determina que o Art. 3º da Lei nº 1.300, que dispõe - "Não poderá sofrer qualquer aumento o aluguel atual" - passe a ter a seguinte redação:

"Os alugueres provenientes de locações feitas até 31 de dezembro de 1953, serão ajustados pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

Para prédios residenciais - (Tabela A)

Alugueres iniciados de 1/1/51 a 31/12/53 - 1/5 (um quinto) do aluguel atual.

Alugueres iniciados de 1/1/48 a 31/12/50 - 1/2 (metade) do aluguel atual.

Alugueres anteriores até 31/12/47 - 4/5 (quatro quintos) do aluguel atual.

Para os demais casos: (Tabela B)

Alugueres iniciados de 1/1/51 a 31/12/53 - 2/5 (dois quintos) do aluguel atual.

Alugueres iniciados de 1/1/48 a 31/12/50 - Uma vez o valor do aluguel atual.

Alugueres anteriores até 31/12/47 - 1 e 3/5 (um e três quintos) do aluguel atual.

- 1) No caso do locatário ocupar mais de uma residência, será enquadrado na tabela B.
- 2) Os aumentos que tiverem sido feitos nos períodos acima serão computados para observância das tabelas.
- 3) Os aumentos serão aplicados gradativamente, não podendo exceder de 15% mensais para os prédios residenciais e 30% para os demais casos.
- 4) Mesma redação do parágrafo único da atual Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950".

O autor justifica a emenda apontando o grande número de pessoas de pequenos recursos e que têm os seus prédios alugados a preços ínfimos. Essa situação, alude, é agravada pela desvalorização da moeda. Por outro lado, acrescenta, "apartamentos e prédios iguais, estão alugados por preços díspares". Em consequên -

cia, aponta-nos a crise de habitação, pois, conforme diz o illustre Deputado, "é diminuto o número daquêles que constróem casas com o intuito de alugar".

O exame repensado da emenda proposta leva-nos, infelizmente, a opinar pela sua rejeição. Concordaríamos em discriminar prédios residenciais e comerciais para efeito de permitir um aumento, a termo, assim, por exemplo, 15% para os contratos assinados entre 1947 e 1953, para os imóveis da primeira categoria, e 30% para os da última, dentro de igual período.

A emenda nº 6, entretanto, determina expressamente um aumento mensal que não poderá exceder de 15% para os prédios residenciais e 30% mensais para os demais casos, porém adota certos tetos que se nos afiguram injustos.

Efetivamente, concordar com a proposição do brilhante deputado pelo meu Estado, seria contribuir para agravar o padrão de vida das classes menos favorecidas, cujos vencimentos e salários já não podem acompanhar a alta excessiva dos preços.

Outrossim, preferimos indicar à aprovação desta Comissão e do plenário, o projeto nº 1.300, na sua redação original. Isto, na ausência de emendas que visassem conciliar, dentro de um critério de equidade, os interêsses dos atuais locadores e locatários.

O projeto em vigor deve ter a sua vigência prorrogada. Nesta hora, êle consubstancia, ainda, uma alta medida de proteção econômica e de Justiça Social. É o nosso parecer.

Sala "Carlos Peixoto Filho", em 1º de setembro de 1955.

_____, Presidente.

Daniel Faraco

_____, Relator.

Magalhães Melo.

COMISSÃO DE ECONOMIA

PROJETO Nº 83/55

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei 1300, de 28 de dezembro de 1950.

I - HISTÓRICO

Com a guerra, o Governo tomou sérias e rigorosas providências para evitar explorações do custo de vida, criando a Coordenação da Mobilização Econômica, para dirigir, regular, fiscalizar e intervir em todas as atividades econômicas do país, com poderes especiais para deter toda e qualquer sorte de especulação que se viesse a criar em detrimento do povo e do bem estar geral. Muitas leis foram baixadas em caráter específico, visando cada uma delas situações peculiares, sendo das primeiras o decreto-lei 4598 de 20 de agosto de 1942, a vigorar por dois anos, que proibiu o aumento de aluguéis e a cobrança de aluguéis superiores aos de 31 de dezembro de 1941, mesmo no caso de mudança de locadores ou locatários e determinava outras providências.

O decreto-lei n. 5169, de 4 de janeiro de 1943, permitiu que fôsse incluído no aluguel o valor real das taxas e impostos, relativos ao bem locado, se cobrados a 31 de dezembro de 1941. Permitiu, igualmente, que em casos de primeira locação ou locação após reformas substanciais, o aluguel passasse a ser cobrado de acordo com o valor locativo previamente estabelecido pelas autoridades municipais competentes.

O decreto-lei 6739, de 16 de agosto de 1944, congelou os aluguéis existentes em data, até 31 de agosto de 1945. Proibiu a cobrança de quaisquer taxas não previstas em lei, permitindo, entretanto, que o locador cobrasse com o aluguel, qualquer majoração de impostos ou taxas havidos depois de 31 de dezembro de 1941. Considerou prorrogados todos os contratos de locação em vigor, por

prazo indeterminado, cujo prazo terminasse na vigência desse decreto-lei, assim como os que já tivessem expirado, continuando os locatários na posse do imóvel.

O decreto-lei 7466, de 16 de abril de 1945, prorrogou até 31 de agosto de 1946 o prazo de vigência do decreto-lei nº 6739, que vigorava até 31 de agosto de 1945.

O decreto-lei nº 9669, de 29 de agosto de 1946, para vigorar até 31 de dezembro de 1949, conservou os fundamentos das leis anteriores, permitindo, entretanto, os seguintes aumentos de aluguéis:

- 1) - 20% se em vigor antes de 1 de janeiro de 1935;
- 2) - 15% se em vigor de 1 de janeiro de 1935 a 1 de janeiro de 1942, salvo hipótese do item anterior;
- 3) - 25% se o locatário exercia atividade comercial ou industrial.

Além disso, o decreto-lei nº 9669 estabeleceu mais o seguinte:

- 1 - Permitiu a redução, a requerimento do locatário ou sublocatário, no aluguel livremente convencionado a partir de 1 de janeiro de 1942, fazendo-se arbitramento de novo aluguel;
- 2 - Arbitramento para aluguéis ainda não fixados, tendo-se em vista o preço de aquisição, da construção ou reparação, a situação, conservação em relação aos prédios em condições análogas;
- 3 - Possibilidade de alteração do aluguel em caso de reforma substancial do prédio;
- 4 - Possibilidade de cobrar as majorações de impostos e taxas, e cobrança também da taxa de água, sendo que tais majorações são as havidas depois de 31 de dezembro de 1941 e cobráveis em doze quotas mensais e iguais;
- 5 - Prorrogou por tempo indeterminado as locações cujos prazos expirassem na vigência dessa lei.

O decreto-lei nº 9669 teve o seu prazo de vigência até 31 de dezembro de 1949.

A lei nº 837, de 26 de setembro de 1949, esta do Congresso Nacional, prorrogou o prazo do decreto-lei nº 9669, até 31 de dezembro de 1950.

Finalmente, a lei nº 1300, de 28 de dezembro de 1950, conserva os mesmos fundamentos das leis anteriores, não permitindo qualquer aumento de aluguel. Cria, no entanto, uma inovação, tornando

livre a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da sua publicação, bem como os dos que estavam sendo construídos ou viessem a ser construídos e dos que se vagassem.

Essa lei tinha a sua vigência até 31 de dezembro do ano 1952, que foi prorrogada até 31 de dezembro de 1954, por força da lei nº 1708, de 24 de outubro de 1952, e até 31 de dezembro de 1955, pela lei nº 2328, de 1 de novembro de 1954.

O que se pretende fazer agora é prorrogar a vigência da lei por mais dois anos, que iria, assim, até 31 de dezembro de 1957.

Este é o histórico da Lei do Inquilinato surgida no ano de 1942 com a finalidade de amparar a grande massa dos que vivem pagando aluguéis.

II - P A R E C E R

De lá para os dias atuais extinguiu-se a Coordenação da Mobilização Econômica. Todos os órgãos controladores de preços sofreram, progressivamente, os impactos, até a sua completa extinção.

O primeiro salário mínimo fixado no país, estabeleceu para o Distrito Federal o nível de Cr\$ 240,00, que sofreu vários acréscimos até hoje, atingindo então, para essa mesma região, o salário de Cr\$ 2.400,00, isto é, 10 vezes mais que o inicial.

Tôdas as demais utilidades, desde o vestuário, os artigos de higiene pessoal, os transportes e a alimentação, sofreram acréscimos sem que o Governo pudesse deter a sua marcha.

Hoje, temos apenas a COFAP, que não se tem mostrado capaz de paralisar a elevação do custo de vida.

Reconhecemos, por outro lado, que de tôdas as utilidades, com exceção da alimentação, a mais importante é, sem dúvida, a da habitação, que tem merecido por parte do Poder Público a maior e melhor atenção.

A crise de habitação, entretanto, não se verificou apenas no Brasil, mas em quase todos os países do mundo, bastando citar um daqueles que muito sofreu - a França - que aplicando medidas idênticas, congelou também todos os aluguéis, sendo um dos úl

timos países onde ainda se mantinha a intervenção violenta do Estado, na fixação de aluguéis.

Nesse país, já foi o assunto judiciosamente resolvido, repelindo-se a orientação meramente demagógica e estabelecendo-se um plano que levará à completa liberação, ao fim de 5 anos, a vigência da lei, que é de 1951.

O que se está fazendo entre nós é a consagração da proteção de um pequeno grupo em detrimento dos interesses gerais da coletividade.

Realmente, os cálculos mais recentes indicam que o prejuízo da Prefeitura do Distrito Federal, na arrecadação do imposto predial por efeito do congelamento dos aluguéis, se situa entre 1 e 1,5 bilhões de cruzeiros por ano.

Para compensar esse prejuízo, busca a Prefeitura do Distrito Federal obter rendas de outros tributos, o que acaba de fazer através do imposto de vendas e consignações.

Assim, o benefício auferido, hoje, por um pequeno número de inquilinos é pago por toda a coletividade, por meio da majoração de outros impostos.

Por outro lado, os proprietários prejudicados são exatamente os "econômicamente fracos", isto é, as viúvas, os órfãos, as instituições de benemerência e semelhantes, que não podem, em virtude da frequente cláusula de inalienabilidade, vender os imóveis que possuem em condições de renda ruínosa, para adquirirem outros, livres da incidência da restrição legal, tal como estão em posição de o fazer os "econômicamente fortes".

A lei francesa é interessante porque facilita o pagamento integral e imediato do aluguel, no caso de ser o inquilino um indivíduo em situação financeira capaz de suportar o aumento, estabelecendo uma graduação que se estende até 5 anos, na hipótese de apresentar o inquilino condições financeiras menos desfavoráveis ou inteiramente desfavoráveis.

Em qualquer das hipóteses, a proteção legal termine completamente no fim de 5 anos.

Problema dos mais complexos - assim o entende o nobre deputado CAMPOS VERGAL, autor do Projeto - não pode ser resolvido por uma simples justaposição de dispositivos legais, eis que seus delineamentos abarcam aspectos outros de natureza econômica, por conseguinte, de caráter social.

Intervindo na ordem econômica para anular perturbações sociais, o Estado tem se ocupado do assunto através o Poder Legislativo. Primeiramente, assegurou à grande massa de inquilinos o congelamento de aluguéis; depois, permitiu aos locadores a livre convenção sobre novos prédios construídos ou que viessem a vagar de 1950 em diante. Sua ação visou, pois, a um nivelamento que a conjuntura econômica nacional e do mundo tem indicado para tais tipos de ajustes. Assim, ao fator jurídico simplesmente, procurou adjudicar aquêle que é realmente essencial à manutenção do equilíbrio econômico-social, isto é, o sacrifício de uma classe melhor aquinhada em favor de outra menos favorecida.

A verdade, porém, é que o Estado, neste particular, onerou mais do que lhe era lícito aquêles que, acidental ou permanentemente, tiram dos aluguéis os proventos necessários à subsistência humana. Porque fê-lo de maneira a immobilizá-los diante da alta astronômica do custo de vida, dos desencontros entre as receitas e as despesas, dos aumentos dos impostos que gravam a propriedade imobiliária e de outros que lhe diminuem indiretamente a capacidade aquisitiva. Em resumo, a ação estatal, neste setor, ultrapassou o espírito que a animou em seu nascedouro, para se constituir, já agora, num instrumento de opressão aos proprietários, tanto mais quanto é sabido que aos inquilinos, em geral - embora também sacrificados - se tem dado, algumas vezes, reajustamentos salariais.

Preocupa-nos, portanto, chegar à mesma conclusão de todos quantos, neste país, têm estudado as nossas mutações econômicas sociais ou seja, de que a Lei 1300, de 28 de dezembro de 1950, deve ser prorrogada. Mas há de se modificá-la de forma a atender, inclusive, aos proprietários de imóveis, concedendo-se-lhes uma

parcela de justiça, representada por uma mais equânime rentabilidade do capital investido em imóveis, tendo-se em vista a majoração periódica de encargos resultantes do pagamento de impostos e da cobertura de despesas de conservação, de condomínio, etc.

Sobre este prisma, há que se distinguir, na lei, os contratos de locação para uso residencial e os acordados para exploração comercial e industrial,. Se naqueles a injustiça do desnivelamento econômico, pelo congelamento ininterrupto dos aluguéis durante longo período, é gritante, nestes últimos alcança uma disparidade absolutamente inaceitável. Contam-se aos milhares os imóveis locados aos profissionais liberais, estabelecimentos comerciais e industriais, colégios, associações culturais e de classe, hospitais, etc., cujos aluguéis mal cobrem as despesas com os impostos. Os detentores de seu domínio, entretanto, incorporam ao preço de venda, os acréscimos de custo das atividades que elaboram, reajustamento esse que a Lei, por um princípio de desigualdade que a Constituição não admite, veda aos proprietários de imóveis.

É enorme a série de argumentos que fortalecem a tese por nós defendida: a desvalorização da moeda com o seu séquito de processos econômicos, financeiros e sociais; a burla da lei pela exigência de "luvas" ou suplementação financeira extra-contrato, obtida sob ameaças de despejos para moradias; a venda do imóvel a terceiros e a exploração do locador pelo locatário economicamente mais poderoso. Seria longo enumerar todos os fatos que ocorrem quotidianamente em todo o território brasileiro, apesar da legislação vigente para o inquilinato.

Face ao exposto, não há negar, a correção de tão grande desajustamento faz-se inadiável, imperiosa sob todos os títulos.

Por isso mesmo, apresentamos à consideração da douta Comissão de Economia, o seguinte substitutivo ao Projeto em tela:

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO N. 83/1955

(Prorroga até 31 de Dezembro de 1957, com modificações, a Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato)).

O item d) do art. 1º passa a ter a seguinte redação:

d) a proibição de despejo, nos termos do art. 18, é extensiva aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, dos Estados, dos Municípios, autarquias e ofícios de justiça;

Urgente
Cinco dias
Contra a

- der o imóvel a terceiros para uso próprio, prejudicando, assim, o inquilino que vê-se a qualquer momento sujeito a despejo para entregar ao novo adquirente para uso próprio.
- c) Constantemente verifica-se que apartamentos e prédios iguais estão alugados por preços tão dispares, chegando, algumas vezes, a alcançar a diferença na proporção de 1 para 10, não escapando à regra os imóveis das Santas Casas nos diversos Estados da Federação.
- d) Existem inúmeros casos de salas alugadas a inquilinos que exercem profissões liberais e para fins comerciais e industriais, cujos alugueres mal cobram as despesas de conservação do prédio e a outros encargos do locador.
- e) Com a crescente desvalorização da moeda já hoje é diminuto o número daqueles que constroem casas com o intuito de alugar. Daí as luvas e outros artifícios clandestinos para burlar a medidas não forem tomadas, tendentes a atenuar a situação é de se prever a agravação, em futuro próximo, do problema de habitação.
- f) Parece-me de justiça também, fazer uma diferença entre prédios residenciais e aos destinados a profissão liberais, comerciais e industriais. Esta categoria, que tem os seus negócios baseados no valor atual da moeda, não é justo que goze das mesmas prerrogativas do inquilino de classe média, que aluga casas ou apartamentos para residência própria.
- g) Cumpra ao legislador ser providente mas, ao mesmo tempo, cauteloso e, daí, a emenda apresentada ser a mais suave possível, longe de acompanhar os índices de desvalorização da moeda, mesmo aqueles já aceitos pelo Congresso no caso da revalidação dos ativos.

Salvador Carlos Peixoto Filho

[Handwritten signature]

25-8
55-5

EMENDA AO PROJETO Nº 83-A DE 1955

Ao artigo 3º da Lei 1300, de 28 de dezembro de 1950, dê-se a seguinte redação:

× " Os alugueres provenientes de locações feitas até 31 de dezembro de 1953, serão ajustados pelos locadores não podendo, entretanto, os acréscimos serem superiores aos limites das tabelas abaixo:

Para prédios residenciais -(Tabela A)

Alugueres iniciados de 1/1/51 a 31/12/53 - 1/5 (um quinto) do aluguel atual.

Alugueres iniciados de 1/1/48 a 31/12/50 - 1/2 (metade) do aluguel atual.

Alugueres anteriores até 31/12/47 - 4/5 (quarto quinto) do aluguel

demais casos: (Tabela B)

Alugueres iniciados de 1/1/51 a 31/12/53 - 2/5 (dois quinto) do aluguel atual.

Alugueres iniciados de 1/1/48 a 31/12/50 - Uma vez o valor do aluguel atual.

Alugueres anteriores até 31/12/47 - 1 e 3/5 ^{uma} (três quinto) do aluguel atual.

1) No caso do locatário ocupar mais de uma residência, será enquadrado na tabela B.

2) Os aumentos que tiverem sido feitos nos períodos acima serão computados para observância das tabelas.

3) Os aumentos serão aplicados gradativamente, não podendo exceder de 15% mensais para os prédios residenciais e 30% para os demais casos.

4) Mesma redação do § único da atual Lei nº 1 300, de 28 de dezembro de 1950." +

JUSTIFICAÇÃO

A emenda ora apresentada tem por fim atenuar, em parte, as tremendas injustiças oriundas da atual Lei do Inquilinato.

Parece-me conveniente focalizar os seguintes pontos:

a) é notório, e ninguém hoje desconhece, a grande quantidade de casos de pessoas de pequenos recursos que têm os seus prédios alugados a outros de vida muito mais folgada, a preços miseráveis se locupletando êsses do sacrifício daqueles.

b) Com a crescente desvalorização da moeda acentuam-se os casos em que o aluguel é de tal modo baixo que o proprietário prefere ven-

República dos Estados Unidos do Brasil



Câmara dos Deputados

(João de Campos Vergal)

ASSUNTO:

PROTOCOLO N.º

Purroga até 31 de Dezembro de 1957, com modificações,
a Lei n.º 1.300, de 28 de Dezembro de 1950 (Lei de Inquilinato)

DESPACHO: P. Comissão de Const. e Justiça

P.C. de Const. e Justiça em 24 de Março de 1955

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 83 DE 1955

SINOPSE

Projeto N.º _____ 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: 33
PL N.º 83/1955
242

PROJETO

N. 83 - 1955

Prorroga até 31 de dezembro de 1957, com
modificações, a Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de
1950 (Lei do Inquilinato)

(do sr. Campos Vergal)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - É prorrogado, até 31 de dezembro de 1957, o prazo de vigência da Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1º da Lei n. 2.328, de 1º de novembro de 1954, observando-se as seguintes alterações:

a) é livre apenas a convenção do aluguel dos prédios que estão sendo ou vierem a ser construídos (art. 3º, parágrafo único);

b) o proprietário, nos casos do art. 15, ns. II e III, poderá pedir também o prédio para uso ou residência de ascendente ou descendente casado sob o regime da comunhão universal e que não seja proprietário de imóvel em zona urbana ou suburbana da localidade;

c) quando a ação de despejo, nas hipóteses previstas no art. 15, ns. II, VII e IX, se referir a prédio adquirido, mediante financiamento, por servidor público ou contribuinte de Instituto ou Caixa de Aposentadoria e Pensões, ficará sujeito o réu, a partir de trinta dias contados da notificação, ao aluguel correspondente à contribuição mensal do adquirente, mencionada no contrato, sob pena de despejo por falta de pagamento;

d) a proibição de despejo, nos termos do art. 18, é extensiva aos prédios ocupados por repartições ou serviços da União, dos Estados, dos Municípios e autarquias;

e) o prédio destinado, pelo locatário, há mais de dez anos, a uso comercial ou industrial, ou ao exercício de profissão liberal, ficará sujeito ao sistema de locação referido no art. 1º do Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, devendo o locatário pro

mover judicialmente, dentro de um ano, a obtenção do respectivo contrato;

f) a notificação judicial, a que alude o art. 15, § 2º, será pedida na inicial da ação de despejo, e, decorridos os noventa dias (Código de Processo Civil, art. 292 e parágrafo único), começará automaticamente o prazo para a contestação da ação.

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor a 1ª de janeiro de 1956, se aplica aos processos em curso e revoga as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em 1956

JUSTIFICAÇÃO

1 - De acordo com a Constituição, "o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social" (art. 147).

Graças a esse preceito, e a outros salutaríssimos princípios adotados pela nossa Carta Magna, tem sido possível ao legislador defender e amparar, na maior parte, os verdadeiros e legítimos interesses da coletividade, no que concerne à locação de imóveis.

Todos nós sabemos que a chamada "crise de habitação" se estende, hoje, por toda parte do mundo.

É problema que não pode ser resolvido facilmente. Torna-se até cada vez mais complexo. E nada indica que, em futuro próximo, retornaremos, por exemplo, àquela situação de desafogo em que viviam, até trinta anos atrás, as populações das cidades mais adiantadas do nosso país.

Assim, a intervenção do Poder Público, nesse setor, precisa ser cada vez mais vigilante e eficaz. Para estimular, por um lado, as novas construções, com todas as facilidades aos que se dedicarem a esse ramo de negócios. E para deter, por outro, a ganância de antigos proprietários.

Estes últimos, já tendo auferido - até por mais de uma vez - em aluguéis, tudo o que dispenderam para a construção e conserva-

ção dos imóveis, procuram subir, constantemente, os preços das locações, de maneira a poderem lucrar muito mais do que os donos das novas construções, os quais lutam, hoje, com material e mão de obra cada vez mais caros.

O congelamento de aluguéis passou a ser, por conseguinte, providência indispensável à defesa da economia do povo.

2 - Deve o Congresso Nacional organizar uma Comissão Especial para elaborar nova Lei do Inquilinato.

Esse órgão poderá realizar estudos completos sobre a questão nas diferentes regiões do país. Ouvirá as entidades de classe e os departamentos do Serviço Público. Receberá também sugestões até mesmo de qualquer pessoa do povo. E ficará habilitado a preparar e lançar a debates, nesta Casa, o referido Projeto.

Teremos, assim, um trabalho precioso, capaz de, convertido em lei, ter vigência por longo tempo, constituindo também obra meritória para a atual legislatura.

3 - Todavia, obra tão completa, que exige tão demorado exame e tanta discussão, não poderá, evidentemente, ter por objetivo imediato substituir, no próximo ano, a Lei n. 1.300, de 1950, cuja prorrogação terminará a 31 de dezembro vindouro.

Quem se apresentasse com tais propósitos não poderia escapar, certamente, à acusação de sabotagem, de inimigo daqueles que veem sendo, desde alguns anos, defendidos e amparados pela nossa legislação. Isto porque chegaríamos ao fim de 1955 sem novo diploma e sem a prorrogação do atual. E estaríamos, então, diante de um caso de calamidade pública!

A matéria é dessas que provoca debates quase infundáveis, pelo vulto dos interesses contrariados. E, em face da campanha presidencial, as tarefas legislativas ficarão, êste ano, inevitavelmente retardadas.

Teremos, portanto, e mais uma vez, de recorrer à legislação de emergência.

4 - Feitas estas ligeiras considerações, passemos aos termos do presente projeto.

Em primeiro lugar, a prorrogação agora pleiteada é por dois anos. Para que a Comissão Especial, a que já aludimos, disponha de tempo necessário ao estudo e elaboração de projeto completo e definitivo. E para que não se torne enfadonho e prejudicial à marcha dos trabalhos do Parlamento, tôdo ano, a renovação de debates sobre prorrogação da Lei do Inquilinato.

Em segundo lugar, desejamos sugerir, desta vez, meia dúzia de modificações na Lei n.1.300, de 1950.

São medidas que se impõem, logo à primeira vista, pois decorrem da experiência e da observação em torno da legislação vigente. E se baseiam, manifestamente, no próprio interesse da coletividade.

Será uma tentativa para a qual nada mais se exige senão boa vontade e a maior compreensão por parte dos dignos representantes do povo.

Haverá tempo bastante para as discussões e votações, se os órgãos técnicos da Casa derem à matéria a prioridade que costumam dar às questões, como esta, do mais alto interesse nacional.

Explica-se, por isso, que a prorrogação da Lei do Inquilinato venha a ser pedida com tanta antecedência, no corrente ano.

Se, infelizmente, tais sugestões não puderem ser aceitas, e se outras - que vierem a ser apresentadas - provocarem, também, debates que entrem na marcha deste projeto, será o caso de se abandonar toda e qualquer idéia de modificação da lei atual. Pedimos que, em tal hipótese, a presente proposição se converta na prorrogação, pura e simples, da vigência da citada Lei n.1.300, de 28 de dezembro de 1950.

É o que queremos deixar logo ressaltado.

5 - A primeira alteração aqui proposta diz respeito à convenção de aluguel.

Há quatro anos, durante a votação da Lei 1.300, combatemos, juntamente com os então deputados Gil Soares e Benício Fontenelle, o texto, afinal vitorioso, do art. 3º, parágrafo único.

Entendíamos que a livre convenção de aluguel deveria restringir-se aos prédios em construção e aos que viessem a ser construídos. Seria este o maior estímulo às novas edificações, principalmente nas grandes cidades.

Mas, acabou o Congresso estendendo tal vantagem aos prédios não

alugados, naquela ocasião, e aos que vagassem daí por diante.

E a nossa previsão se confirmou: aumentaram muito as ações de despejo, de 1950 para cá. Numerosos proprietários se serviram de tal oportunidade para escorchar em inquilinos, na busca de aumento de aluguéis...

Destarte, em vez de o Poder Público fomentar as edificações, nos grandes centros urbanos, acabou incentivando despejos e criando maiores dificuldades à vida do povo...

O erro, portanto, precisa ser corrigido, para desfogo dos atuais inquilinos.

6 - Nada mais razoável do que se reconhecer ao proprietário - que reside em prédio alheio, ou tem locatário que é dono de imóvel residencial - o direito de pedir também o prédio para residência de ascendente ou descendente.

Não se explica, por exemplo, que o filho ou a filha casada esteja a pagar aluguel exorbitante a estranho, quando poderia morar em prédio de propriedade do pai.

Para que não haja abusos, nesses casos, deverá a lei exigir que o ascendente ou descendente: 1ª) seja casado sob o regime de comunhão universal; 2ª) não seja também dono de imóvel, em zona urbana ou suburbana.

7 - Outra situação embaraçosa que precisa ser consertada imediatamente é a dos servidores públicos e contribuintes de Institutos ou Caixas, quando adquirem imóvel mediante financiamento dessas autarquias ou da Caixa Econômica, Montepio ou Bancos.

Ficam esperando, em regra, mais de um ano que o imóvel adquirido seja desocupado, por força de notificação judicial e ação de despejo. E durante tão longo período estarão com o orçamento doméstico inteiramente sacrificado, por duplo pagamento mensal - o da contribuição devida pelo financiamento e o aluguel do prédio que ocupam, até poderem ingressar naquele que adquiriram. Isto porque o inquilino do prédio objeto da transação está obrigado, sempre, ao pagamento de diminuto aluguel antigo...

Nestas condições, enquanto dito inquilino não desocupar o imó

vel, que se sujeite à majoração do aluguel, para que o adquirente possa atender, mensalmente, às obrigações decorrentes do financiamento.

Do contrário, as facilidades concedidas a servidores públicos e contribuintes de Institutos e Caixas, para a obtenção de casa própria, só serão acessíveis àqueles que tiverem outras rendas além dos vencimentos...

8 - Devido às enormes dificuldades financeiras que o país vem atravessando nos últimos anos, quase cessaram completamente as construções de prédios destinados a repartições e serviços federais, estaduais e municipais. Os governos vão conservando muitos desses órgãos em edifícios alugados há muito tempo.

Entretanto, a "fome de lucros" de muitos proprietários tem investido sobre locações feitas à União, aos Estados, aos Municípios e autarquias.

Frequentemente, a imprensa alude a repartições e serviços públicos despejados, pela ganância do senhorio...

Os representantes do Poder Público não devem mais cruzar os braços diante desses espetáculos deponentes e que tantos prejuízos acarretam à boa marcha dos serviços e aos interesses do público.

Sobre o interesse particular terá de prevalecer o interesse geral. Logo, não deve ser tolerado o despejo, nesses casos, como já acontece com os estabelecimentos de saúde e de ensino, os asilos e as creches.

9 - Medida das mais justas é, igualmente, a extensão dos benefícios do Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, às locações que contêm mais de 10 anos, quando destinadas a uso comercial ou industrial, ou, ainda, ao exercício de profissão liberal.

Esses locatários bem merecem tais garantias, tendo-se em vista as próprias razões que têm inspirado as leis de inquilinato.

10 - Os princípios de economia processual que prevalecem no direito brasileiro desaconselham os dois processos - o da notificação e o da ação de despejo.

Ambos poderão ser reunidos, sem qualquer prejuízo para os

interessados.

Na própria inicial de despejo irá a notificação para o inquilino desocupar o prédio dentro de 90 dias, contados da juntada, aos autos, do mandado devidamente cumprido. Ou do último mandado, se forem vários os réus (Cód. de Proc. Civil, art. 292, parágrafo único).

Em caso de desocupação do imóvel, antes do prazo marcado, bastará ao autor desistir da ação. E, se durante qualquer fase do processo, as partes entabularem acordo, bastará um pedido de suspensão da instância, até a solução do negócio (Cód. citado, arts. 197, n. II e 198, § 1º, letra "a").

11 - Finalmente, enquanto não se elaborar projeto meticoloso e completo sobre inquilinato, teremos de viver de prorrogações das leis de emergência.

A chamada "Batalha do Inquilinato" é a luta de certos proprietários contra a numerosíssima classe dos inquilinos. Os mais ferozes adversários destes são, em geral, os indivíduos bem instalados na vida ou aqueles que só sabem ou só querem viver de rendimentos de prédios. São elementos ditos conservadores, que têm como bandeira o "egoísmo individualista" e se põem a taxar de "demagogos" os cidadãos que, movidos pelos nobres sentimentos de solidariedade humana, se batem pela vitória dos princípios de justiça social.

O Congresso Nacional, mais uma vez, há de solucionar o problema de acordo com os interesses da coletividade.

LEGISLAÇÃO CITADA

Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934

Art. 1º - Não havendo acordo entre os interessados, a renovação dos contratos de arrendamento do prédio, urbano ou rústico, destinado, pelo locatário, a uso comercial ou industrial, será sempre feita na conformidade do disposto nesta lei.

Lei n. 2.328, de 1º de novembro de 1954

Art. 1º - O prazo da vigência da Lei n. 1.300, de 28 de dezembro de 1950, estabelecido no art. 1º da Lei n. 1.708, de 23 de outubro de 1952, é prorrogado até 31 de dezembro de 1955.

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publi-

cação, revogadas as disposições em contrário.

Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950

Art. 1.º A locação de prédio urbano, bem como a de móveis, quando feita com a do prédio, regular-se-á pela presente lei.

§ 1.º Aplica-se à sublocação o disposto quanto à locação.

§ 2.º A renovação da locação de prédio destinado a fins comerciais ou industriais e a fixação do respectivo aluguel continuam regidas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, e Código de Processo Civil.

Art. 2.º A cessão da locação, a sublocação total ou parcial e o empréstimo do prédio dependem de consentimento, por escrito, do locador.

Art. 3.º Não poderá sofrer qualquer aumento o aluguel atual.

Parágrafo único. É livre, porém, a convenção do aluguel dos prédios não alugados na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante.

Art. 4.º Quando, no curso da locação, o locatário construir ou adquirir prédio residencial e alugá-lo a terceiro, o aluguel do prédio por ele ocupado será arbitrado pela autoridade municipal competente.

Parágrafo único. O arbitramento obedecerá a um critério uniforme, fixando-se o mesmo valor para prédios iguais, ou para apartamentos ou cômodos do mesmo edifício; devendo ser justificada pelos avaliadores qualquer disparidade porventura existente nas avaliações, por motivo de maior comodidade, melhor localização ou melhores instalações.

Art. 5.º O aluguel de móveis e alfaías não poderá exceder de 20% (vinte por cento) do aluguel do prédio.

Art. 6.º Na sublocação, o aluguel não poderá exceder o da locação, e, quando parcial, será proporcional à área ocupada e à situação desta no prédio.

§ 1.º Nas habitações coletivas sujeitas a registro policial, o aluguel das sublocações não poderá exceder o dobro do aluguel da locação.

§ 2.º Quando se tratar de estabelecimento licenciado como hotel ou pensão, caberá à autoridade municipal arbitrar o aluguel a ser cobrado pelo apartamento ou quarto.

Art. 7.º A caução em dinheiro dada em garantia do contrato não poderá exceder a soma equivalente a três meses de aluguel, revertendo em favor do locatário os respectivos juros.

§ 1.º Se a caução em dinheiro for feita em mãos do locador, renderá juros de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2.º A caução em garantia do aluguel poderá, também, ser realizada em títulos públicos da União, dos Estados e dos Municípios, feito o cálculo na base de 70% (setenta por cento) do seu valor nominal ou no de sua cotação em bolsa, à data em que for conferida.

Art. 8.º Não é permitido cobrar na locação de residência qualquer outra importância além do aluguel, das taxas de água e de saneamento, das despesas de condomínio e da majoração de tributos havida posteriormente a 31 de dezembro de 1941, desde que discriminadas no recibo e exibidos os comprovantes.

§ 1.º A majoração de tributos deverá ser paga ao locador em doze quotas mensais e iguais.

§ 2.º Na locação para fins comerciais ou industriais, o pagamento dos tributos poderá ser convencionado livremente.

Art. 9.º É obrigatório o recibo do aluguel e dele deverão constar, discriminadamente, as parcelas relativas ao aluguel do prédio, a cada um dos demais encargos previstos no artigo anterior e aos móveis, se houver.

Art. 10. O locador não poderá vender ao locatário os móveis e alfaías, que guarnecem o prédio por preço superior ao que houver sido arbitrado pela autoridade municipal competente.

Art. 11. É proibida a cobrança antecipada do aluguel, quando a locação estiver garantida por caução real ou fidejussória.

Parágrafo único. A cobrança antecipada não poderá exceder a importância do aluguel correspondente a um mês.

Art. 12. Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado as locações cujo prazo expirar na vigência desta lei.

Art. 13. O cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários do locatário, desde que residam no prédio, terão o direito de continuar a locação.

Art. 14. O novo proprietário é obrigado a respeitar a locação, salvo as exceções do art. 15.

Parágrafo único. Havendo contrato escrito em que se ache consignada a cláusula de sua vigência no caso de alienação e conste de registro público, o novo proprietário só poderá rescindir a locação nos casos dos itens I, X e XI do art. 15.

Art. 15. Durante a vigência desta lei não será concedido despejo, a não ser:

I — se o locatário não pagar o aluguel e demais encargos no prazo convencionado, ou, na falta de contrato escrito, até o dia 10 (dez) do mês do calendário seguinte ao vencido;

II — se o proprietário que residir ou utilizar prédio alheio, pedir, pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio;

III — se o proprietário pedir o prédio para residência própria sendo o locatário também proprietário de imóvel residencial;

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupe ou em que resida para seu uso pessoal ou para residência de descendente, ascendente ou pessoa que viva às suas expensas;

V — se o proprietário, que residir ou utilizar prédio próprio, pedir outro de sua propriedade para seu uso, comprovada em Juízo a necessidade do pedido;

9/1/55

VI — se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho, e o imóvel se destinar a moradia de empregado;

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

VIII — se o proprietário pedir o prédio para demolição e edificação licenciada ou reforma que dêem ao prédio maior capacidade de utilização;

IX — se o promitente-comprador imitido na posse do prédio, não possuindo outro de sua propriedade pedi-lo para uso próprio desde que a promessa de venda seja irrevogável e se ache inscrita no Registro de Imóveis;

X — se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração grave de obrigação contratual;

XI — se o locatário infringir o disposto no art. 2.º desta lei.

§ 1.º No caso do item I, o devedor poderá evitar a rescisão, requerendo, no prazo da contestação da ação de despejo, o pagamento do aluguel e encargos devidos, das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados, de plano, pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de trinta dias, contados da citação, procedendo-se a depósito, em caso de recusa.

§ 2.º A ação de despejo, nos casos dos itens II a IX, só poderá ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial feita ao locatário, cientes os sublocatários.

§ 3.º O Juiz, ao decretar o despejo, fixará prazo, até trinta dias, para a desocupação. Se o locatário fôr repartição pública, estabelecimento de ensino, hospital, autarquia ou entidade para-estatal, sindicato de classe, associação cultural, beneficente, religiosa, desportiva, recreativa ou titular de fundo de comércio estabelecido no prédio há mais de três anos, o Juiz fixará prazo razoável, até seis meses, para a desocupação, atendidas as circunstâncias de cada caso, salvo se a locação houver sido rescindida pelo motivo constante do item I.

§ 4.º Na ação de despejo, dar-se-á ciência ao sublocatário do pedido inicial.

§ 5.º A apelação, nas ações de despejo, salvo o caso previsto no item I, terá efeito suspensivo.

§ 6.º Nos casos dos itens II a V e VII a IX, o Juiz cominará na sentença multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável pelo locatário, em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente-comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro em sessenta dias, bem como se, no caso dos itens II a V, VII e IX, nele não permanecer, salvo motivo de força maior, durante um ano.

§ 7.º No caso do item V, o proprietário é obrigado a dar ao locatário preferência para a locação do prédio em que reside e do qual se queira mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio pela autoridade pública.

Art. 16. Ressalvada a preferência do locatário e o disposto no artigo 2.º, o sublocatário, desde que satisfaça as exigências do art. 15, parágrafo 1.º, e deposite quantia equivalente a três meses do aluguel em garantia da locação, sub-rogar-se-á nos direitos desta decorrentes.

§ 1.º Se houver mais de um pretendente, o Juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos pretendentes.

§ 2.º O novo locatário manterá as sublocações existentes.

Art. 17. Morrendo o locatário, sem qualquer dos sucessores previstos no art. 13, o sublocatário de todo ou de parte do prédio, que houver tido o consentimento do locador, na forma do art. 2.º, e contar mais de um ano

de ocupação, poderá continuar a locação, desde que caucione em mãos do locador importância correspondente a três meses do aluguel.

Art. 18. É vedada, na vigência desta lei, salvo no caso dos itens I, X e XI do art. 15, a propositura de qualquer ação de despejo contra estabelecimentos de saúde e de ensino, asilos e creches atualmente existentes.

Art. 19. Nas locações de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais, o prazo estabelecido no art. 360 do Código de Processo Civil, para o locatário desocupar o prédio, ficará prorrogado de tantos meses quantos forem os anos em que estiver ocupando o imóvel, cujo contrato não se renovar.

Parágrafo único. Essa prorrogação em nenhum caso poderá exceder de um ano.

Art. 20. Constitui contravenção penal:

I, receber ou tentar receber, por motivo de locação, sublocação ou cessão de contrato, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos nesta lei;

II, recusar fornecer recibo de aluguel;

III, cobrar o aluguel antecipadamente, salvo o disposto no parágrafo único do art. 11;

IV, deixar o proprietário, o locador e o promitente-comprador, nos casos previstos nos itens II a V, VII e IX do art. 15, dentro de 60 (sessenta) dias, após a entrega do prédio, de usá-lo para o fim declarado;

V, não iniciar o proprietário, no caso do item VIII, a edificação ou reforma do prédio dentro em 60 (sessenta) dias, contados da entrega do imóvel.

VI, ter o prédio vazio por mais de 30 (trinta) dias, havendo pretendente que ofereça como garantia da locação importância correspondente a 3 (três) meses do aluguel;

VII, infringir o disposto no art. 10.

Parágrafo único. As infrações previstas neste artigo serão punidas com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses e multa de Cr\$ 1.000.00 (mil cruzeiros) a Cr\$ 20.000.00 (vinte mil cruzeiros).

Art. 21. No que esta lei fôr omissa, aplicam-se o Código Civil e o Código de Processo Civil.

Art. 22. Esta lei vigorará na data da sua publicação até o dia 31 de dezembro de 1952; revogados o Decreto-lei n.º 9.669, de 29 de agosto de 1946, e demais disposições em contrário.

Sala das Sessões, em

18-3-55
Campos Mugal

Senhor Presidente,

De acôrdo com o deliberado em sessão de hoje, por proposta do Deputado Dias Lins, a Comissão de Economia requer se ja ouvida sôbre o projeto 83/55, que prorroga até 31 de dezembro de 1957, com modificações, a Lei nº 1.300, de 28/12/950 (Lei do Inquilinato).

Sala "Carlos Peixoto Filho", 5 de julho de 1955.

Daniel Faraco,
Presidente da Comissão de Economia.

A Sua Excelência o Doutor Carlos Luz
Presidente da Câmara dos Deputados.

OBSERVAÇÕES

DOCUMENTOS ANEXADOS:

OBSERVAÇÕES

DOCUMENTOS ANEXADOS: _____