



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.074, DE 2014 (Do Sr. Márcio França)

Altera o caput do art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para dispor sobre a multa devida pelo locatário em caso de resilição unilateral antecipada por sua vontade de contrato de locação.

DESPACHO:

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

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o caput do art. 4º da Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para dispor sobre a multa devida pelo locatário em caso de resilição unilateral antecipada por sua vontade de contrato de locação de imóvel urbano regido pela referida lei.

Art. 2º O caput do art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, que será proporcional ao período restante de cumprimento do contrato e limitada ao valor de aluguel equivalente a um mês de locação, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, observados os mesmos parâmetros na fixação pelo juiz.

..... (NR)”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei cuida de modificar o caput do art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, com vistas a estabelecer que a multa devida pelo locatário em caso de resilição unilateral antecipada do contrato de locação regido pela mencionada lei – que consiste na devolução antecipada do imóvel permitida por lei durante o prazo estipulado para a duração do contrato por vontade exclusiva do locatário – será proporcional ao período que restar para cumprimento do contrato, mas jamais poderá ultrapassar o valor de aluguel equivalente a um mês de locação.

Trata-se principalmente de evitar um ônus que hoje em dia se revela demasiado grave para o locatário na hipótese de resilição unilateral antecipada de

contrato de locação de imóvel urbano regido pela aludida lei e que tem possibilitado enriquecimento sem causa ou injusto dos locadores dos bens.

Certo de que a importância do presente projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir para a matriz legal acerca das locações de imóveis urbanos serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 05 de fevereiro de 2014.

**Deputado MÁRCIO FRANÇA
PSB-SP**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Da locação em geral**

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;

4. em *apart-hotéis*, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012*)

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO