

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.074, de 2014

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 rescisão unilateral antecipada por sua vontade de contrato de locação.

Autor: Deputado MÁRCIO FRANÇA

Relator: Deputado FÁBIO TRAD

I - RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei que tem por objetivo estabelecer que a multa devida pelo locatário em caso de rescisão unilateral antecipada do contrato de locação será proporcional ao período que restar para cumprimento do contrato e não poderá ultrapassar o valor de aluguel equivalente a um mês de locação.

Sustenta o autor que o projeto visa

evitar um ônus que hoje em dia se revela demasiado grave para o locatário na hipótese de rescisão 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.

A Proposição foi distribuída a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para análise conclusiva (art. 24, II, RICD) quanto à sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, nos termos regimentais.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto encontra-se compreendido na competência privativa da União para legislar sobre Direito Civil, sendo legítima a iniciativa e adequada a elaboração de lei ordinária (artigos 22, XI e 61 da Constituição Federal).

O pressuposto da juridicidade se acha igualmente preenchido.

A técnica legislativa não precisa de reparos, porquanto está de acordo com os comandos da Lei Complementar nº 95/98, que, editada em respeito ao artigo 59, parágrafo único, da Carta Magna, dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

Quanto ao mérito, o projeto, ora em debate, merece prosperar.

A proposição é louvável, vez que consolida o entendimento de que a multa devida pelo locatário não pode atingir valores absurdos. Em verdade, a nova redação proposta para o art. 4º da Lei de Locações estabelece que a multa, no caso de inobservância do período contratual disposto no negócio jurídico de locação, não poderá ultrapassar o valor equivalente a um mês de locação.

Ressalte-se ainda que o projeto mantém no ordenamento jurídico, tanto a previsão referente à impossibilidade de o locador reaver o imóvel antes do prazo de duração do contrato, quanto a norma relativa à aplicação da proporcionalidade, com base no tempo que falta para o término do contrato, no cálculo da multa rescisória.

Diante desse contexto, a presente reforma é digna de apreço, porquanto se apresenta como um instrumento regulador e protetor do equilíbrio contratual nas relações locatícias de imóveis.

Ante o exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei Nº 7.074, de 2014.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado FÁBIO TRAD
Relator