



CÂMARA DOS DEPUTADOS

**PROJETO DE LEI Nº     , DE 2015**  
**(Do Sr. Irmão Lazaro)**

Limita o valor da multa e dos juros moratórios nas relações locatícias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei limita o valor da multa e dos juros moratórios nas relações locatícias, modificando a lei de locação de imóveis urbanos.

Art. 2º A Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes” passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 23.....*

*§ 4º. O não pagamento do aluguel ou dos encargos da locação no prazo estipulado em contrato sujeitará o locatário à multa e juros moratórios de até 10% (dez por cento) do valor devido.*

*§ 5º. A multa a que se refere o parágrafo anterior será calculada proporcionalmente aos dias de atraso, contados a partir da data estipulada em contrato para pagamento do aluguel.”(NR)*

Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



## JUSTIFICAÇÃO

Desde que houve a estabilização econômica do País, com a implantação do Plano Real, inúmeras foram as consequências nas relações contratuais e, também, nas de consumo.

Estipulou o Código de Defesa do Consumidor – CDC – que as multas contratuais por atrasos de pagamento não poderiam ultrapassar 2% (dois por cento) do valor devido acrescidos dos juros moratórios de no máximo 1% (um por cento) ao mês.

Expressamente, determinou a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil – que, na relação condominial, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Nas relações locatícias, todavia, nenhuma limitação foi determinada por qualquer norma legal.

Deixou-se ao arbítrio das partes a estipulação da multa e dos juros moratórios.

Ora, como se sabe, aproveita o locador o estado de necessidade do locatário, que muita vez precisa com urgência de um imóvel, e estipula multa e juros moratórios escorchantes.

Tanto o Código de Defesa do Consumidor, quanto o Código Civil não podem ser aplicados à locação de imóveis, pois que esta encontra-se regulada em lei especial, a Lei 8.245/91.

A relação locatícia, como a doutrina e inúmeros julgados não determinado, não pode ser considerada como de consumo.

Neste sentido, inclusive, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro exarou a súmula nº 61 que determina: "É válida, e não abusiva, a cláusula inserida em contrato de locação de imóvel urbano, que comina multa



até o limite máximo de 10% sobre o débito locativo, não se aplicando a redução para 2%, prevista na Lei nº 8.078/90”.

A cláusula penal em contratos de locação ou em qualquer outro, em atendimento ao disposto no art. 412 do Código Civil, não pode ultrapassar o valor da obrigação principal:

*“Art. 412. O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.”*

Assim, em virtude deste dispositivo, ao atraso no pagamento do aluguel, o locatário pode ser obrigado a pagar, como multa, o valor da prestação em atraso.

Isto é algo que precisa ter um basta, por ser extremamente oneroso e extorsivo contra o locatário.

Também entendo que o lapso decorrente do não pagamento deve ser penalizado de forma proporcional ao atraso. Assim, não seria justo que a inadimplência por trinta dias seja penalizada da mesma forma que o mero atraso em um dia de pagamento, por exemplo. Dessa maneira, propus também alteração para que a multa seja proporcional à quantidade de dias de falta de pagamento.

Pelo exposto, conto com o apoio dos ilustres pares para esta proposta.

Sala das Sessões, em            de            de 2015.

Deputado IRMÃO LÁZARO