



C0077105A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.105, DE 2019

(Do Sr. Roberto de Lucena)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE:

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD) - ART. 24, II

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 a 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 evitar o despejo do trabalhador em situação de desemprego.

Art. 2º O art. 5º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido de parágrafo com a seguinte redação:

Art. 5º

§ 1º. (Parágrafo único renumerado para § 1º)

§ 2º. O disposto neste artigo não se aplica caso o locatário encontre-se em situação de desemprego quando do término do contrato; (NR).

Art. 3º O inciso III do art. 9º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido de parágrafo único com a seguinte alteração:

Art. 9º

III

Parágrafo Único. O disposto neste inciso não se aplica se a falta de pagamento do aluguel e demais encargos for resultante de situação de desemprego do locatário; (NR).

Art. 4º O art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido de § 4º com a seguinte redação:

Art. 59

§ 4º Os incisos V e IX do § 1º deste artigo não se aplicam caso o locatário encontre-se em situação de desemprego; (NR).

Art. 5º O caput do art. 62 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, ressalvado o disposto no

§2º do art. 5º, no parágrafo único do Art. 9º e no § 4º do art. 59, observar-se-á o seguinte: (NR).

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) mostram que o Brasil possui hoje 12,6 milhões de pessoas desempregadas. A taxa de subutilização da força de trabalho mostra que ainda falta trabalho atualmente para 28,1 milhões de brasileiros. São considerados subutilizados os desempregados, os que trabalham menos de 40 horas semanais, mas gostariam de trabalhar mais, os que não estão desempregados, mas não poderiam aceitar uma vaga no mercado e aqueles que desistiram de procurar por emprego, os chamados desalentados, cujo número é de 4,8 milhões de pessoas. O número de pessoas subocupadas, trabalhando menos horas do que gostariam, chegou a 7,3 milhões, um recorde da série histórica.

Esse cenário desanimador resulta, em larga medida, da crise econômica que se abateu sobre o País há cinco anos e da qual ainda não conseguimos nos recuperar completamente. Mas também é reflexo de um fenômeno de âmbito mundial, caracterizado por mudanças estruturais no mercado de trabalho, que merece maior atenção dos governantes e da sociedade.

Apesar das limitações impostas pela Constituição para sua atuação direta nas políticas públicas de emprego, o Parlamento não pode ficar distante do problema, tampouco insensível a este drama por que passam milhões de brasileiros e seus familiares, que se veem no mais completo desespero por não conseguir suprir os meios necessários para a sobrevivência digna deles mesmos, de seus filhos e de seus idosos.

De todas as necessidades materiais que uma família precisa suprir, acredito que alimentação e moradia são as mais prementes, todo o resto pode esperar. O Estado brasileiro possui há mais de uma década políticas públicas voltadas para a alimentação e nutrição dos mais pobres e desalentados, mas não possui nenhum plano de emergência para as famílias que se veem, de um momento para outro, no

olho da rua por não terem como pagar seu aluguel, que na maioria das vezes tem como credor pessoas de alto poder aquisitivo.

Diante do exposto, solicito aos nobres pares seu apoio para aprovação do Projeto de Lei que ora apresento.

Sala das Sessões, 17 de setembro de 2019.

ROBERTO DE LUCENA
Deputado Federal
PODE/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

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

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a missão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da resilição.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do

fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

VII - o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: (["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; ([Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

II - o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (["Caput" do inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

- c) os juros de mora;
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontrovertíveis;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. (*Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

- a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou
- b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art.

46. (*Alinea com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. (*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.256, de 9/1/1996*)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO