



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 34, DE 2021

(Do Sr. Bacelar)

Dispõe sobre renegociação extrajudicial das locações não residenciais de imóvel urbano contratadas até 20 de março de 2020.

DESPACHO:

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

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. BACELAR)

Dispõe sobre renegociação extrajudicial das locações não residenciais de imóvel urbano contratadas até 20 de março de 2020.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre renegociação extrajudicial das locações não residenciais de imóvel urbano contratadas até 20 de março de 2020.

Art. 2º Nos contratos de locação não residencial de imóvel urbano, celebrados até o dia 20 de março de 2020, têm as partes o dever de renegociar extrajudicialmente suas cláusulas quando a pandemia de covid-19 ou as respectivas medidas de enfrentamento tenham causado impacto econômico na atividade empresarial do locatário.

Art. 3º O locatário poderá apresentar proposta de renegociação por qualquer meio escrito.

§ 1º Não obtida resposta do locador no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da proposta, o locatário está autorizado a efetuar o pagamento de 80% (oitenta por cento) do valor do aluguel, nas datas de vencimento subsequentes, até a fixação judicial do valor em ação revisional ou até o prazo fixado no art. 7º.

§ 2º Se a renegociação se estender por mais de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da proposta pelo locador, sem que tenham as partes chegado a um acordo, está o locatário autorizado a reduzir o pagamento dos aluguéis subsequentes, na forma do § 1º.

§ 3º Verificado o silêncio do locador no prazo do § 1º ou a falta de celebração de acordo no prazo do § 2º, poderá o locatário ajuizar ação revisional, que observará o disposto no art. 6º.

§ 4º Presume-se recebida a proposta de renegociação enviada a correio eletrônico do locador ou por aplicativo de mensagens após 72 (setenta e duas) horas de seu envio pelo locatário, desde seja essa a forma de comunicação adotada no contrato ou a realizada normalmente pelas partes.

§ 5º Ao locatário que proceder na forma prevista nos §§ 1º e 2º não incidem os efeitos da mora, nem tem o locador a pretensão de despejá-lo por falta de pagamento.

Art. 4º O silêncio do locador quanto à proposta de renegociação do locatário ou a recusa injustificável em realizá-la ou em manter seriamente as tratativas acarreta os seguintes efeitos nas ações de despejo ajuizadas até 20 de março de 2022:

I – impossibilidade de decretação de despejo liminar;

II – dobra do prazo de desocupação do imóvel, no caso de procedência da ação.

Parágrafo único. Não se aplicam as disposições deste artigo e do § 5º do art. 3º no caso de recolhimento de aluguel em valor inferior:

I – ao estabelecido nos §§ 1º e 2º do art. 3º;

II – ao fixado judicialmente, em sentença, nas ações de revisão;

III – ao valor corrigido a ser restituído, na forma do art. 7º.

Art. 5º Não se fixará aluguel provisório inferior ao previsto no art. 68, III, *b*, da Lei nº 8.425, de 18 de outubro de 1991, ao locatário que propuser ação de revisão da prestação, qualquer que seja a causa de pedir, sem a comprovação da tentativa de renegociação.

Art. 6º Não obtido o acordo, a ação revisional ajuizada no prazo previsto no art. 7º observará o seguinte:

I – o juiz deverá fixar aluguel provisório, devido a partir da citação, além de confirmar ou modificar o aluguel pago desde o recebimento da proposta de renegociação pelo locador;

II – a sentença retroagirá à data do recebimento da proposta pelo locador, podendo o juiz arbitrar valores diferentes em períodos distintos, conforme se comprovar alteração econômica relevante, como a decorrente de imposição de restrições pelo Poder Público.

Parágrafo único. A revisão dos contratos, até o implemento do termo previsto no art. 8º, não se sujeita ao prazo estabelecido no art. 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 7º Não ajuizada a ação revisional de aluguel no prazo de dois meses do recebimento da proposta de renegociação pelo locador, o locatário deve restituir, na data de vencimento do aluguel subsequente, a importância deduzida em razão da incidência dos §§ 1º e 2º do art. 3º.

Art. 8º O dever de renegociar de que trata esta lei deve ser observado pelas partes até o dia 31 de dezembro de 2021.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A pandemia de Covid-19 gerou graves impactos econômicos, atingindo, de modo especial, o setor empresarial. As medidas de enfrentamento à disseminação do vírus envolveram a suspensão do funcionamento de diversos estabelecimentos, a restrição de horários ou mesmo do modo de atendimento ao público, o que não raro provocou prejuízos à atividade empresária.

Não obstante, os locadores dos imóveis onde se localizam os estabelecimentos continuam a exigir a integralidade de aluguéis, não havendo medida legislativa tendente a equilibrar essa relação jurídica. Ressalte-se que a previsão legal de revisão no Código Civil (arts. 478 a 480) diz respeito à onerosidade excessiva de uma das prestações em face da outra, o que não se

amolda perfeitamente à situação de crise econômica do empresário, encontrando resistência entre os juristas.

O locador não tem qualquer incentivo para entabular renegociações com o locatário, o que pode agravar ainda mais a situação de industriais e comerciantes em todo o País. Em tempos de normalidade, o fracasso empresarial poderia facilmente ceder espaço a outro empreendimento exitoso, sem prejuízos sistêmicos. Contudo, teme-se que a falta de solução legislativa específica em momento no qual se teme agravamento ainda maior da situação econômica brasileira possa gerar uma quebra generalizada.

De outra parte, as soluções legislativas encontram dificuldades de aprovação neste Congresso Nacional e mesmo entre juristas, sobretudo ao argumento de que há inúmeros locadores que têm nos aluguéis uma fonte de renda, de modo que a redução ou suspensão das prestações poderia injustamente prejudicá-los.

Assim, a tentativa de suspensão dos aluguéis residenciais, constante do PL nº 1.179, de 2020, não obteve consenso sequer na Casa Iniciadora, o Senado Federal. Maiores dificuldades seriam encontradas na hipótese de norma de semelhante teor ser proposta para as locações não residenciais.

Portanto, submetemos a esta Casa Legislativa a presente proposição, que tem por objetivo estimular a renegociação, que é aqui entendida como ônus das partes. Afastamo-nos da ideia de dever de renegociar como pressuposto processual para o processamento de ações de revisão, ante a dificuldade de se superar o óbice da inafastabilidade da jurisdição (CF, art. 5º, XXXV). Evitou-se o estabelecimento de suspensão de aluguéis ou do estabelecimento generalizado de descontos percentuais, o que poderia ensejar questionamentos quanto à violação do ato jurídico perfeito ou do direito adquirido (CF, art. 5º, XXXVI).

As medidas a que se refere este projeto aplicam-se apenas às locações não residenciais (comerciais e industriais, por exemplo) celebradas antes do reconhecimento da pandemia no Brasil (20 de março de 2020, termo inicial adotado na Lei nº 14.010/2020). Entendemos que, nos contratos



firmados após esta data, a pandemia era de conhecimento dos contratantes que, portanto, tiveram a oportunidade de ponderar os riscos do negócio e alocá-los de acordo com seus interesses.

Embora se defenda a existência de um dever de renegociar no ordenamento jurídico nacional, com fundamento no princípio da boa-fé objetiva (Código Civil, art. 422), não é certa qual seria a consequência jurídica da inobservância de tal dever. Ademais, o simples estabelecimento de uma indenização para os que deixem de proceder seriamente às tratativas de renegociação não parece tutelar adequadamente as situações disciplinadas nesta proposição.

Portanto, preferiu-se estabelecer uma espécie de ônus de renegociação, com repercussão sobre as faculdades processuais estabelecidas em favor de uma ou outra parte. Assim, antes de ajuizar demanda tendente a revisão do contrato de locação, deve o locatário iniciar as tratativas de renegociação. Se não o fizer, não fica impedido de pedir judicialmente a revisão, porém a medida liminar que reduzir o aluguel não poderá estabelecer valor inferior a 80% de seu valor (assim como prevê o art. 63 da Lei nº 8.245/1991).

Feita a proposta ao locador, quedando-se este inerte por mais de quinze dias do recebimento, tem o locatário o direito de pagar o equivalente a 80% do valor do aluguel. O mesmo direito lhe será conferido quando, iniciadas as tratativas de renegociação, não se chegar a acordo em até 30 dias.

A redução legal do valor não pode se perpetuar *ad eternum*, razão pela qual o locatário que se valer de tal faculdade, deverá ajuizar ação revisional no prazo de dois meses (contados do recebimento da proposta pelo locador), sob pena de ter que devolver, na data de vencimento imediatamente subsequente, o valor do desconto legal.

A fim de evitar o abuso de direito por parte do locatário, o valor reduzido está sujeito à revisão judicial (já na decisão liminar, assim como na sentença).

De outra parte, o locador que permanecer silente ou que se recusar injustificadamente a realizar seriamente as tratativas fica impedido de

se valer do despejo liminar, caso ajuíze a correspondente ação de despejo contra o locatário, além de ter de suportar a desocupação do locatário, após a prolação da sentença, em prazo dobrado. Tais disposições, certamente, não podem incidir nas hipóteses em que o locatário recolher valor inferior aos 80% conferidos por ou o valor estabelecido liminar ou definitivamente pelo juiz.

Adotando posição conciliatória, que respeita os direitos adquiridos e o acesso ao Poder Judiciário, rogamos aos ilustres pares a proposição que ora apresentamos o indispensável apoio para a sua conversão em norma jurídica.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado BACELAR

2020-12366



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

CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....

TÍTULO II
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I
DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do *de cujus*;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos poderes públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

a) privação ou restrição da liberdade;

b) perda de bens;

c) multa;

d) prestação social alternativa;

e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;

b) de caráter perpétuo;

- c) de trabalhos forçados;
- d) de banimento;
- e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á *habeas corpus* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do poder público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

- a) partido político com representação no Congresso Nacional;
- b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e

em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á *habeas data*:

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de *habeas corpus* e *habeas data*, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. ([Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. ([Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015](#))

.....

.....

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 III Do aluguel

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà 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. ([*Alínea 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.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

.....

CAPÍTULO IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: ("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: ("Caput" do inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; (Alínea acrescida pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (Alínea acrescida pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

V - o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. (Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem

como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

PARTE ESPECIAL

LIVRO I DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO V DOS CONTRATOS EM GERAL

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Preliminares

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

CAPÍTULO II DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

Seção IV Da Resolução por Onerosidade Excessiva

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar

eqüitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

TÍTULO VI DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

CAPÍTULO I DA COMPRA E VENDA

Seção I Disposições Gerais

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

.....

.....

LEI Nº 14.010, DE 10 DE JUNHO DE 2020

Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19).

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei institui normas de caráter transitório e emergencial para a regulação de relações jurídicas de Direito Privado em virtude da pandemia do coronavírus (Covid-19).

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se 20 de março de 2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6, como termo inicial dos eventos derivados da pandemia do coronavírus (Covid-19).

Art. 2º A suspensão da aplicação das normas referidas nesta Lei não implica sua revogação ou alteração.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO
