



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 1.340, DE 2021** **(Do Sr. José Nelto)**

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para incluir dispositivo que possibilite a prestação de caução de que trata o § 1º do art. 59 por aluguéis em atraso.

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 693/1999 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 693/1999 O PL 7174/2014, O PL 7412/2014, O PL 7842/2017, O PL 9134/2017, O PL 5975/2019, O PL 5327/2020 E O PL 1340/2021, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 4353/2012.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

(*) Atualizado em 10/03/2023 em virtude de novo despacho.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. JOSÉ NELTO)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para incluir dispositivo que possibilite a prestação de caução de que trata o § 1º do art. 59 por aluguéis em atraso.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade permitir que a caução no valor de três meses de aluguel de que trata o § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91 seja feita por meio de indicação do valor dos aluguéis em atraso, desde que em valor superior a três meses.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

‘Art. 59º.

.....

§ 4º É possível o oferecimento dos aluguéis em atraso como caução para conceder a desocupação liminar do imóvel, quando o valor devido superar o valor correspondente a três meses de aluguel. (NR).

Art. 3º Esta lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias da data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Popularmente conhecida como “Lei do Inquilinato”, a Lei nº 8.245/91 prevê a concessão de liminar para desocupação de imóvel em quinze dias, mesmo sem oitiva da parte contrária, quando houver o descumprimento

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Nelto

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD212660747800>



dos deveres contratuais por parte do locatário, entre os quais se inclui o pagamento do aluguel, mas desde que seja prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel. É o que dispõe o § 1º do Art. 59 da citada Lei.

Como se sabe, a caução serve para ressarcir o locatário de uma eventual desocupação forçada, injustamente pedida pelo locador de má-fé, que automaticamente deve ser prestada ao juízo para garantir a medida.

Ocorre, porém, que por vezes o locador possui como única fonte de renda o aluguel decorrente de contrato em que o locatário se encontra inadimplente quanto ao cumprimento de sua principal obrigação: o pagamento dos alugueis do modo e na data acordada.

Nessas hipóteses, o locador não terá meios para proceder com a caução de valores e, conseqüentemente, poderá ver negado seu pedido de desocupação liminar, mesmo restando demonstrado crédito superior ao valor exigido pela Lei.

Deste modo, defendemos que a caução poderá ser prestada por meio do oferecimento dos alugueis em atraso, quando estes representarem valor superior ao correspondente a três meses de aluguel.

Ora, nada mais justo que possibilitar ao locador indicar a própria dívida como garantia ao invés de ter que se sacrificar ainda mais para despejar locatário inadimplente.

Para tanto, conta com o apoio dos nobres Parlamentares para aprovar a proposição nesta Casa.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado **JOSÉ NELTO**
(PODE/GO)



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Nelto
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD212660747800>



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

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 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.

.....
.....
FIM DO DOCUMENTO