

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 4.600, DE 2004

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.

**Autor:** Deputado LOBBE NETO

**Relator:** Deputado MICHEL TEMER

### I – RELATÓRIO

Encontra-se nesta Comissão o Projeto de Lei nº 4.600, de 2004, de iniciativa do Deputado Lobbe Neto, para análise conclusiva acerca de sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e quanto ao mérito nos termos regimentais.

A proposição em epígrafe cuida de alterar a redação do inciso I do § 1º do art. 59 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, e ainda de acrescentar o inciso VI ao mesmo parágrafo.

Com a modificação da redação dada ao inciso I, busca-se possibilitar a concessão de liminar para desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, independentemente de audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, se ação tiver como fundamento exclusivo o descumprimento de 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 três meses para desocupação voluntária do imóvel locado contado da assinatura do instrumento e não mais de seis meses consoante prevê a redação atualmente vigente.

E, com o acréscimo do inciso VI, pretende-se estabelecer nova hipótese para a concessão de liminar para desocupação de imóvel nos

mesmos moldes se a ação tiver como fundamento exclusivo o término do prazo para desocupação voluntária de 30 (trinta) dias estabelecido o caso de denúncia de contrato de locação ajustado por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses e que seja objeto de prorrogação por prazo indeterminado em razão de o locatário permanecer na posse do imóvel locado por mais de 30 (trinta) dias após decorrido o prazo de vigência contratual sem oposição do locador.

Consultando os andamentos relativos à sua tramitação, observa-se que o prazo concedido para apresentação de emendas à iniciativa se esgotou sem que qualquer uma tenha sido oferecida em seu curso.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

O projeto de lei ora sob análise está compreendido na competência privativa da União, dos Estados e do Distrito Federal para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria (Art. 22, inciso I; Art. 48, *caput*; e Art. 61 da Constituição Federal).

Não se vislumbra óbice quanto aos aspectos de constitucionalidade e juridicidade, tendo sido observadas as normas constitucionais e os princípios e fundamentos do nosso ordenamento jurídico.

Por sua vez, a técnica legislativa empregada no projeto de lei em exame se encontra adequada aos ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, salvo quanto à ausência de um artigo inaugural que enuncie o seu objeto e da expressão (NR) para indicar a nova redação que se pretende ora conferir ao art. 59 da Lei de Locações.

No que pertine ao mérito, releva notar que, com a apresentação do projeto de lei em tela, busca-se diminuir um pouco o desequilíbrio existente no âmbito da relação jurídica baseada em contrato de locação de imóvel, já que a Lei de Locações outorga sensivelmente maior proteção e mais garantias em favor dos interesses do locatário, que de fato geralmente constitui a parte contratante mais fraca na negociação, em

detrimento dos interesses do locador, então considerada aquela neste aspecto mais forte.

Neste sentido, modifica-se a hipótese de deferimento liminar sem oitiva da parte contrária de pedido para desocupação de imóvel prevista no inciso I do do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a fim de que seja diminuído pela metade o prazo mínimo ajustado em acordo mútuo para desocupação voluntária imposto como requisito para o seu acolhimento na forma liminar. Sua fixação nestes termos se mostraria bastante razoável, conciliando com justiça e equidade interesses de locador e locatário.

Além disso, acrescenta-se o inciso VI ao referido parágrafo com vistas a instituir nova hipótese de deferimento liminar sem oitiva da parte contrária de pedido para desocupação de imóvel, autorizando-se a sua adoção se a ação tiver como fundamento exclusivo o término do prazo para desocupação voluntária de 30 (trinta) dias estabelecido para o caso de denúncia de contrato de locação ajustado por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses e que seja objeto de prorrogação por prazo indeterminado em razão de o locatário permanecer na posse do imóvel locado por mais de 30 (trinta) dias após decorrido o prazo de vigência contratual sem oposição do locador.

Sabe-se ainda que a proposição em exame poderá contribuir para se dar maior agilidade à obtenção da prestação jurisdicional concernente à desocupação do imóvel locado, já que possibilitaria a sua concessão liminarmente nas hipóteses já referidas sem grande prejuízo ao sistema de proteção e garantias que a Lei de Locações assegura ao locatário.

Diante do exposto, o nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade e adequada técnica legislativa do Projeto de Lei nº 4.600, de 2004, com a emenda aditiva que ora segue em anexo e, no mérito, por sua aprovação.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2005.

Deputado MICHEL TEMER  
Relator

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

### PROJETO DE LEI Nº 4.600, DE 2004

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.

#### EMENDA ADITIVA

Acrescente-se ao projeto de lei o art. 1º com a redação que se segue, renumerando-se os demais, e ao final do dispositivo alterado a expressão (NR).

*"Art. 1º Esta lei altera o inciso I do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e acrescenta o inciso VI ao referido parágrafo."*

Sala da Comissão, em            de            de 2005.

Deputado MICHEL TEMER  
Relator