

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007

EMENDA MODIFICATIVA GLOBAL

Os dispositivos a seguir mencionados, incluídos no art. 2º do PL 71 de 2007, relativos à Lei nº. 8245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.” (NR)

Justificativa:

Nossa proposta é de uma redação mais direta e simples, mantendo o espírito da proposta. Também quando o projeto prevê “não podendo o locador recusar a restituição desde que o locatário pague a multa pactuada” estará impedindo o locatário de restituir o imóvel, fixando o marco temporal da obrigação quanto ao pagamento dos aluguéis, o que pode gerar ações de consignação de chaves, uma vez que se trata de duas questões distintas: uma, a restituição do imóvel e, outra, o pagamento da multa que, muitas vezes depende de aferição nos critérios que a fixam.

“Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação residencial prosseguirá com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

§1º. Nas hipóteses previstas neste artigo e no artigo 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§2º. O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 dias contados do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante sessenta dias após a notificação do locador.

§3º. Uma vez denunciada a fiança, o locador poderá exigir no prazo de 30 dias que o sub-rogado ofereça novo fiador ou qualquer outra das garantias previstas nesta lei.

Justificativa:

Considerando que o interesse dos artigos 11 e 12 é automatizar a continuidade da locação, e que a fiança, normalmente decorre da esfera familiar, portanto, no caso de falecimento ou desfazimento da sociedade conjugal, com a manutenção da locação, é natural que o fiador permaneça com a disposição de continuar a garantir a relação locatícia, por na maioria das vezes se tratarem de membros da própria família. Assim a fiança nestes termos assumiria uma condição “intuitu familiae”. Todavia, se a motivação inaugural da fiança quedou-se com o advento da circunstância noticiada, poderá o fiador eximir-se de suas responsabilidades mediante simples ato notificatório.

“Suprima-se, do artigo 19 o seu parágrafo único, incluído pelo PL 71 de 2007.”

Justificativa:

A lei arbitral já permite que todas as lides contratuais, inclusive de locação sejam resolvidas na esfera arbitral, desde que conste do contrato a instituição de cláusula compromissória. Assim, a

criação do parágrafo poderia confundir, que somente esta espécie de demanda seria cabível na área arbitral, pelo que justificamos a retirada do dispositivo.

“Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei.”

Justificativa:

O caput do artigo 39, sugerido, com a pequena correção de que a prorrogação é da locação e não do contrato, representa o conteúdo da jurisprudência atual no Brasil. Uma vez prorrogada a locação por força dos dispositivos da lei inquilinária (art. 46, 47 e 56), mantém-se a responsabilidade do fiador, até que o mesmo venha a denunciar em tempo e modo oportuno a fiança. Já o parágrafo único sugerido, representa um grave risco ao setor, e mostra-se incompatível com o caput.

“Mantenha-se a redação do Art. 54 da Lei nº. 8245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo PL 71, de 2007.”

Justificativa:

Estamos sugerindo a retirada destas propostas, justificando que antes do advento da lei 8.245/91, era muito controvertida a interpretação de contratos de shopping centers, no que diz respeito com o enquadramento legal de tais contratos. A lei resolveu a matéria enquadrando como locação e definindo como despejo a ação para a retomada do imóvel. Além disso, não nos parece recomendável introduzir dentro da lei do inquilinato um conjunto de regras que se afasta do princípio geral. Assim, entendemos que a matéria relativa a shopping centers carece de um regramento mais detalhista e distinto, sendo de bom alvitre que se faça uma lei nova, contemplando não só o direito procedimental, como também o direito material que regula este tipo de locação e, conseqüentemente revogando os dispositivos da lei 8.245 a respeito desta matéria. A introdução desse regramento na lei atual poderá gerar repercussões indesejadas em outras áreas, por isso sugerimos a exclusão total dos dispositivos propostos.

“Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

.....
IV - não sendo complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;”

Justificativa:

Não há necessidade de modificação do texto original que já é bastante claro.

“Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 06 (seis) meses e nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.”

Justificativa:

Acompanhamos a iniciativa parlamentar apenas reduzindo o valor da caução e tornando a redação mais precisa no que diz respeito com a atualização do valor. A redução da caução fica justificada se considerarmos que, nos casos do § 1º do art. 59, a caução é de três meses em situações que recebem decisão liminar do magistrado e que, portanto, não houve conhecimento profundo da causa. Enquanto naquelas em que já há decisão judicial, com a força da convicção plena, a caução é maior.

“Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

.....
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.

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.(NR).

.....
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."

Justificativa:

Quando ao inciso segundo a proposta é adequada, carecendo uma simplificação quanto as alíneas "a" e "b". A proposta sugerida contempla uma solução mais simples e se mostra em perfeita equidade com o previsto na alínea anterior.

O inciso V, proposto contraria a regra geral do CPC, no qual os pedidos de revisão não interrompem o prazo para propositura do recurso cabível. Assim, a criação de regra excepcional depõe contra o princípio da celeridade processual.

"Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

.....
§ 3º A execução provisória da retomada fica condicionada à prestação de caução no valor não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução."(NR)"

Justificativa:

No que tange ao parágrafo 3º. nossa sugestão apenas reduz o valor da caução e torna a redação mais precisa no que diz respeito com a atualização do valor. A redução da caução fica justificada se considerarmos que, nos casos do § 1º do art. 59, a caução é de três meses em situações que recebem decisão liminar do magistrado e que, portanto, não houve conhecimento profundo da causa. Enquanto naquelas em que já há decisão judicial, com a força da convicção plena, a caução é maior.

"Mantenha-se o parágrafo 1º do Art. 69 e o parágrafo 5º do Art. 72, mantendo-se a redação original da Lei nº. 8245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo PL 71, de 2007."

Justificativa:

Em verdade, data vênua, discordamos do posicionamento. Como se sabe, referidas ações costumam tramitar por longos períodos, e a eleição de indexadores e periodicidade para aplicação dos mesmos é importante para prevenir o desequilíbrio econômico financeiro da relação contratual.

Os dispositivos a seguir mencionados, relativos à Lei nº. 8245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 40 -

.....
X – Prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador, pelo fiador, de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

§ Único: O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 dias, sob pena de desfazimento da locação."

Justificativa:

É compreensível que a fiança não se eternize e que a lei discipline de forma clara como o fiador da relação locatícia deve proceder para buscar a sua desobrigação. A regra geral do Código Civil não

credencia adequadamente a questão, além de não disciplinar obrigação ao locatário de produzir nova modalidade de garantia para a manutenção da locação.

“Inclusão dos incisos VI, VII, VIII e IX, e do parágrafo 3º. ao Art. 59:

“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.

VII – Escoado o prazo notificador do parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato.

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 extrajudicial comunicando o intento de retomada.

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 da mesma, independentemente de motivo;

§ 3º - No caso do inciso IX, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos quinze dias concedidos para a desocupação do imóvel e independente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no art. 62, inciso II.”

Justificativa:

A lei em seu texto primitivo, de forma corajosa, já conduziu a relação locatícia para a admissão de algumas liminares. Não se discute a abrangência do atual art. 273 do CPC na seara do inquilinato para albergar a pretensão em destaque, senão para corrigir e reforçar que na hipótese em comento a tutela de perigo se impõe a justificar a sua preceituação expressa.

É cediço que a Jurisprudência atual mantém a responsabilidade do fiador na simples hipótese de prorrogação da locação, havendo cláusula contratual neste sentido. Os mesmos julgados, que aliás, emanam do STJ, apregoam que estando a locação fluindo por prazo indeterminado, poderá o fiador desobrigar-se utilizando, outrora do vetusto art. 1500 do CC/16, ou atualmente do art. 835 do CC/02. O que se pretende na proposta de é criar o regramento da desobrigação na própria lei inquilinária de forma mais harmônica com o princípio do equilíbrio contratual. A sugestão cria instrumento que possibilitam a saída do fiador, a manutenção da locação, e ao mesmo tempo não descarta de contemplar o locador de ferramentas hábeis de reconquistar o imóvel, diante da inexorável extinção da garantia.

A proposta visa dinamizar a retomada das unidades não residenciais com o término do contrato, ou, uma vez vigorando por lapso indeterminado, após a notificação premonitória. A regra condensa formação jurisprudencial que consolida o deferimento da antecipação de tutela, no conhecido caso de denúncia vazia.

A regra permitirá que se venha convolar relações locatícias de forma mais dinâmica, desprendendo-se da formação de garantia inaugural ou a permitir que na sua extinção se em razão de inadimplemento de aluguéis e encargos.

Já o parágrafo terceiro, permitirá que o locatário elida o ato desalijatório, posto que no prazo concedido para desocupação voluntária, poderá efetuar o adimplemento das suas obrigações, evitando a rescisão da locação.

“Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação; de aluguel provisório; de diferenças de alugueres, ou de somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

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 o pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem o pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II – O locatário e os fiadores, poderão evitar a rescisão da locação efetuando no prazo de 15 (quinze) dias, contados da citação para a ação, o pagamento do débito atualizado, inclusive os que se vencerem até a sua efetivação, incluídos:

.....

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 dias,

cuja intimação poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador.”

“Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária, ressaltando o disposto nos parágrafos seguintes:

b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II III art. 9º ou no § 2º do art. 46.”

Justificativa:

No campo da ação de despejo por falta de pagamento, a fim de que se torne mais ágil o processamento da referida ação, são sugeridas novas redações objetivando:

- a. Acelerar a cobrança do débito locatício em atraso, ou a vacância do imóvel, se não pago pelo locatário ou seus fiadores;
- b. Deixar claro que a cumulação dos pedidos de rescisão da locação e de cobrança poderão ser proposta em face do locatário e dos seus fiadores;
- c. Determinar que a purga da mora dar-se-á no prazo de 15 dias contados do ato citatório.

O inciso III deve se compatibilizar a nova redação do inciso II ao estabelecer a desnecessidade de autorização da purga da mora, que na prática é a grande responsável pela morosidade da ação de despejo. A nova redação visa facilitar o trâmite forense, também adotado nas recentes reformas do CPC, com a emissão de apenas um mandado que agregaria a notificação para a desocupação voluntária e o comando do ato despejatório. Neste sentido o oficial de justiça se dirige ao imóvel despejando e notifica o locatário para que desocupe voluntariamente o imóvel no prazo sentencial, conservando uma das vias do mandado para proceder ao despejo caso o locatário não o faça no lapso determinado.

Ajusta-se a proposta para reduzir o prazo da desocupação voluntária para todas as hipóteses de desfazimento da locação previstas no art. 9º.

“Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação determinado no mandado de despejo, o mesmo será efetuado, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.”

Justificativa:

A nova redação visa se adequar a celeridade pretendida no caput do art. 63, com a emissão de apenas um mandado condensando a notificação e o ato de despejo.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado EDUARDO SCIARRA – DEM / PR