

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO.

PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007.

Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes, alterando a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

AUTOR: DEPUTADO JOSÉ CARLOS ARAÚJO
RELATOR: DEPUTADO FERNANDO DE FABINHO

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 71/2007, de autoria do Deputado José Carlos Araújo, foi apresentado com o objetivo de aprimorar a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (a conhecida “Lei de Locações”), tendo por cerne a conformação da legislação locatícia à moderna tendência de agilização do processo civil.

Sabe-se que o Congresso Nacional, ao longo dos últimos anos, aprovou múltiplas etapas da reforma do Código de Processo Civil, por meio de sucessivas leis destinadas a alcançar maior celeridade no trâmite de processos no Judiciário, tudo com vistas a impedir que o transcurso do tempo continue a minar a utilidade e a efetividade das decisões judiciais (cf., por exemplo, as Leis nºs 10.358/2001, 10.444/2002, 11.187/2005, 11.232/2005, 11.276/2006, 11.277/2006, 11.280/2006, 11.382/2006, 11.418/2006 e 11.419/2006).

Analizando as alterações propostas, identifiquei três linhas gerais no presente PL, a saber:



- 1) adequação da Lei de Locações às posteriores mudanças sofridas pela legislação, especialmente, como já salientado, à vista da aprovação de múltiplas etapas da reforma do Código de Processo Civil, bem como da edição do Código Civil de 2002;
- 2) pacificação de questões jurídicas objeto de grandes debates na jurisprudência, à luz da redação original da Lei de Locações, de modo a simplificar a solução de controvérsias; e
- 3) aperfeiçoamento da disciplina de questões locatícias específicas, nas quais a legislação em vigor se mostrou, na prática, insuficiente, inadequada ou injusta, em face da realidade do mercado.

Na tramitação do PL, foi apresentada uma única Emenda Modificativa Global, propondo a alteração de alguns dispositivos constantes, além de outras modificações no texto primitivo da Lei de Locações.

Passamos a examinar, uma a uma, as alterações propostas no PL e na Emenda Modificativa Global.

Quanto ao art. 4º, prevê que não podendo o locador recusar a restituição desde que o locatário pague a multa pactuada em contrato, estará impedido o locatário de restituir o imóvel, fixando assim o marco temporal da obrigação quanto o pagamento dos aluguéis, o que poderá gerar ações do tipo consignação de chaves, pois trata-se de questões distintas, restituição do imóvel e o pagamento de multa.

Também nos parece pertinente a nova redação proposta pelo PL para o *caput* do art. 12, limitando a aplicação desse dispositivo às locações residenciais, pois não faz sentido estender tal regra às locações não-residenciais. Com relação aos efeitos da hipótese tratada no dispositivo em face do fiador, entendemos que a disciplina apresentada nos novos parágrafos deste artigo pela Emenda Modificativa Global dispõe com maior clareza sobre a matéria, devendo ser feitas apenas duas ressalvas: (a) no § 2º, o prazo de 60 dias ali previsto conflita com o prazo de 120 dias sugerido pela própria Emenda para o novo inciso X do art. 40, de modo que se faz um pequeno ajuste neste § 2º, para harmonização das normas; e (b) a regra do § 3º repete, desnecessariamente, o disposto no novo parágrafo único do art. 40, também sugerido pela própria Emenda, razão pela qual pode ser suprimido o referido § 3º.

É perfeita a redação do novo § 3º do art. 13, destinado a reforçar o caráter personalíssimo também das locações não-residenciais, sendo sempre bem-vinda a evolução legislativa que permita coibir abusos e fraudes. No caso, a fraude prevenida pela proposta consiste na transferência não consentida da locação a terceiros, mascarada por uma operação societária.



Sobre a proposta de inserção de um novo parágrafo único no art. 19, concordamos com as razões da Emenda Modificativa Global, no sentido da desnecessidade de menção expressa à possibilidade de instituição de arbitramento para revisão do aluguel. A Lei nº 9.307, de 29 de setembro de 1996, já permite, genericamente, que quaisquer litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis (como é o caso da revisão do aluguel) possam ser dirimidos por arbitragem, quando capazes as partes.

Relativamente ao *caput* do art. 39, concordamos com a conveniência de alteração do dispositivo, para pacificar a controvérsia jurisprudencial existente a esse respeito, acolhendo-se o entendimento majoritário segundo o qual devem ser mantidas íntegras as garantias locatícias até a efetiva restituição do imóvel, mesmo na hipótese de prorrogação da locação por prazo indeterminado por força de lei. No que toca à proposta do PL de inclusão de um novo parágrafo único ao art. 39, filiamo-nos à orientação da Emenda Modificativa Global, no sentido de que, além de ser incompatível com o *caput*, representa grave risco ao mercado locatício, capaz de gerar insegurança.

A nova redação do inciso II do art. 40 apresenta-se em harmonia com as inovações trazidas pela Lei nº 11.101/2005, que introduziu no direito brasileiro a recuperação judicial, sendo salutar tanto para o locador como para o fiador em recuperação a substituição da garantia. De fato, tal substituição permite ao locador continuar contando com uma garantia forte, assim como desonera o fiador que, em dificuldades financeiras, recorre à recuperação judicial.

Os novos incisos X e parágrafo único do art. 40 estão em linha com as modificações sugeridas para o art. 12, devendo, portanto, ser aprovados.

Consideramos irrepreensível a alteração proposta no § 2º do art. 52, pois confere efetividade a uma hipótese de retomada do imóvel em ação renovatória, que é a existência de melhor proposta de terceiro. É sabido que essa hipótese já era prevista na Lei de Locações, porém a sistemática original da lei tornava-a praticamente impossível. Afinal, as normas hoje vigentes tornam o terceiro proponente co-responsável por indenizar o locatário, fazendo com que seja economicamente inviável, na maioria dos casos, a apresentação de uma melhor oferta por terceiro. Por outro lado, fica preservado o justo direito do locatário de igualar a proposta do terceiro, evitando, assim, a perda da locação.

No que toca às locações de espaços comerciais em shopping centers, observamos que o PL e a Emenda Modificativa Global tiveram a correta preocupação de evitar o intervencionismo legislativo, preservando a autonomia da vontade nessas relações contratuais, mantidas entre empresários experientes. Nesse ponto, aderimos ao posicionamento da Emenda Modificativa Global, que preservou integralmente a redação original do art. 54, já consagrada, aceita e bem interpretada pelos juristas e tribunais brasileiros.



O conteúdo das importantes propostas trazidas pelo PL no âmbito do art. 54, todavia, continua prestigiado, tanto que, em linha com a Emenda Modificativa Global, as louváveis medidas de agilização processual foram, em essência e de maneira mais ampla, incorporadas em incisos do § 1º do art. 59. Ampliam-se, desse modo, as hipóteses de despejo liminar, nas quais a urgência e/ou a manifesta evidência do direito do locador justifiquem não se aguardar o longo trâmite de todo um processo para promover-se a retomada. Espera-se, com as alterações propostas, avançar rumo à celeridade processual nas lides locatícias, cuja morosidade é comumente vista como um ponto de estrangulamento desse relevante mercado.

Na hipótese de liminar no âmbito de ação de despejo por falta de pagamento, o locatário continue podendo purgar sua mora, no prazo concedido para desocupação, nos termos do novo § 3º do art. 59.

Com relação ao art. 62, parecem-nos adequadas tanto as propostas trazidas pelo PL como aquelas contidas na Emenda Modificativa Global, as quais, a nosso ver, merecem todas elas aprovação. Sobre o inciso IV (objeto de alteração no PL), não parece desnecessária a clareza buscada pelo PL, sendo útil para evitar dúvidas na interpretação da lei, a respeito da obrigatoriedade de complementação integral do depósito (e não apenas de parte dele), para o locatário evitar a rescisão da locação. Quanto ao parágrafo único, tem pertinência a iniciativa de coibir, com maior rigor, o abuso do direito de purgação da mora.

As mudanças sugeridas pela Emenda Modificativa Global no *caput* e nos incisos I, II e III igualmente são oportunas, seja para pacificar controvérsias sobre aspectos processuais da ação de despejo por falta de pagamento, seja para tornar mais ágil o procedimento de purga da mora.

No que tange ao *caput* do art. 63, a Emenda Modificativa Global traz ótima inovação, concentrando em um único mandado de despejo a ordem premonitória para desocupação e a execução do despejo propriamente dita. Tal providência desafoga o trabalho judiciário e acelera a retomada, ao dispensar um segundo requerimento do locador, um segundo despacho do juiz, uma segunda expedição e cumprimento de mandado, acaso não cumprida a ordem de desocupação voluntária.

Também é meritória a proposta de ajustar a redação da alínea 'b' do § 1º do art. 63, para estender a redução do prazo de desocupação para todas as hipóteses do art. 9º. De fato não se justifica limitar tal redução às hipóteses dos incisos II e III do art. 9º.

Da mesma forma, acolhemos a proposição do PL referente ao art. 64, com o adendo da Emenda Modificativa Global, para: (a) estender a todas as hipóteses do art. 9º a dispensa de caução em caso de execução provisória do despejo, o que vem ao encontro do entendimento de



juristas e dos tribunais, que sempre consideraram um erro da lei a exigência da caução em ações de despejo por falta de pagamento, sobretudo em vista de sua dispensa nas ações de despejo por infração contratual, e (b) reduzir o valor da caução que deve ser prestada pelo locador no caso de execução provisória do despejo; justifica-se a redução da caução, pois a própria lei, em caso de despejo liminar (concedido em momento processual no qual o magistrado ainda não conhece a causa de maneira aprofundada e definitiva), impõe a prestação de caução de três aluguéis, não fazendo sentido exigir caução tão superior (de até 18 aluguéis) para a execução provisória de sentença, ocasião em que já há maior convicção a respeito do mérito da causa.

A alteração sugerida para o *caput* do art. 65 visa adequá-lo à nova sistemática de expedição de um único mandado de despejo, na forma da redação sugerida para o art. 63. Quanto ao § 1º do art. 65 e ao parágrafo único do art. 66, acolhe-se a sugestão do PL, para simplificar a execução do despejo, conferindo boa solução a um problema logístico freqüente: a dificuldade de obtenção de vagas em depósitos públicos, para remoção de bens deixados pelo inquilino. Destaca-se, inclusive, que a solução dada pelo PL, de constituição do locador como depositário fiel, tem boa acolhida da jurisprudência.

Com relação ao art. 68, as sugestões do PL têm o mérito de adequar a sistemática do dispositivo às reformas da lei processual, apresentando ainda solução para lacuna da Lei de Locações acerca do limite mínimo do valor do aluguel provisório, quando requerido pelo locatário. Sobre esse último ponto, acolhemos a proposição da Emenda Modificativa Global, que contempla fórmula bastante simples e de fácil aplicação. Entendemos, por outro lado, que deve prevalecer a proposta do PL de inserção de um inciso V ao art. 68, fazendo com que o pedido de revisão do aluguel provisório interrompa o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixa esse mesmo aluguel provisório. Ao contrário do que poderia parecer à primeira vista, essa medida não depõe contra o princípio da celeridade processual. Na verdade, ela confere segurança para o réu tentar solucionar, ainda em primeira instância, a questão do aluguel provisório, sem o risco de perder a oportunidade de interpor recurso contra a decisão que o fixa. Com isso, a lei alinha-se à moderna tendência processual de desestimular a interposição de recursos contra decisões interlocutórias.

A alteração do art. 71, na forma do PL, merece acolhida, para tornar clara a necessidade de comprovação da atual idoneidade do fiador, sempre que houver renovação compulsória da locação. Afinal, durante o curso de um contrato de no mínimo cinco anos, o fiador pode ter seu patrimônio bastante reduzido, prejudicando a garantia do locador.

Apresentam-se salutares as alterações trazidas pelo PL para o art. 74, com as contribuições da Emenda Modificativa Global. Primeiro, afasta-se uma impropriedade da Lei de Locações, relativa à proibição de execução provisória da decisão que concede ao locador a retomada do imóvel em



ação renovatória. O texto hoje em vigor condiciona a execução dessa retomada ao trânsito em julgado da sentença, o que se mostra absolutamente anacrônico, diante da tendência processual moderna de redução do número de recursos, de inibição daqueles meramente protelatórios e de facilitação da execução provisória. Note-se que, em regra, os recursos aos tribunais superiores não são dotados de efeito suspensivo, o que evidencia o equívoco da exigência atual do trânsito em julgado. A própria Lei de Locações, ademais, já previa, no art. 58, inciso V, que em todas as ações locatícias, inclusive a renovatória, os recursos são recebidos somente no efeito devolutivo.

Também é correta a retomada liminar prevista nos novos §§ 1º e 2º do art. 74, de maneira a conferir efetividade à hipótese de retomada com base em melhor proposta de terceiro, pois a realidade dos negócios mostra que o longo tempo de duração de um processo inevitavelmente torna ultrapassada qualquer proposta de um terceiro interessado. A redação do PL, inclusive, está prudente e atenta aos direitos do locatário, que pode evitar a retomada aceitando as mesmas condições ofertadas pelo terceiro.

Com relação ao § 3º do art. 74, acolhe-se a proposição da Emenda Modificativa Global, equiparando-se o valor da caução exigida nesse caso ao da caução prevista no art. 64.

O art. 75, por sua vez, reproduz a regra geral consagrada no direito brasileiro (estando em simetria com a sistemática das ações de despejo) de que, após a imissão do locador na posse do imóvel, a eventual reforma da decisão que defere a retomada atribui ao locatário direito de receber ampla indenização, sem permitir, todavia, seu retorno ao imóvel. Ficam preservadas, com isso, a integridade patrimonial do locatário e a segurança jurídica da nova destinação do imóvel (que, na maior parte das vezes, passa a ser ocupado por um terceiro de boa-fé).

Como é do conhecimento de todos as ações costumam tramitar por longos períodos, e a eleição de indexadores e periodicidade para aplicação dos mesmos é importante para prevenir o desequilíbrio econômico e financeiro da relação contratual. Por esta razão suprimimos o art 3º do projeto original renumerando o art 4º como 3º.

Pelas razões expostas, **SOMOS PELA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007, E DA EMENDA MODIFICATIVA GLOBAL 01/07, DE AUTORIA DO DEPUTADO EDUARDO SCIARRA**, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em 20 de abril de 2008.



2644E2CA05

Fernando de Fabinho
Deputado Federal
DEMOCRATAS/ BA

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E
COMÉRCIO.**

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007.

**Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de
1991, que dispõe sobre as Locações de
Imóveis Urbanos e os procedimentos
pertinentes.**

Art. 1º Esta Lei Introduz alteração na lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.



2644E2CA05

Art. 2º. Os artigos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“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.”

“Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação residencial prosseguirá automaticamente 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 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.”

“Art. 13.....

§ 3º. Nas locações não-residenciais, equipara-se à cessão da locação qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica.”

“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.”

“Art. 40.....

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente.

.....

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.

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.”



“Art. 52.....

§ 3º. O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.”

“Art. 59.....

§ 1º.....

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 – o término do prazo noticiatório 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 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 do § 1º deste artigo, 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.”

“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:

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;

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:



- 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 10% (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, cuja intimação poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador.

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

.....
 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.”

“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.

§ 1º.....

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

“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.”

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

§ 1º. Se o despejado não quiser retirar os móveis e utensílios, aplicar-se-á o disposto no parágrafo único do art. 66.”

“Art. 66.....

Parágrafo único. Os móveis e utensílios deixados no imóvel serão entregues à guarda de depositário, que poderá ser o locador ou pessoa por ele indicada, independentemente de autorização judicial, perdurando o encargo até



que o locatário reivindique os bens; se não os reivindicar em até 60 (sessenta) dias após a imissão na posse, operar-se-á, por abandono, a perda da propriedade móvel.”

“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.

.....
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.

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.”

“Art. 71.....

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;”

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

§ 1º. Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, contados da intimação do locatário, por si ou seu advogado, quando houver, na contestação, pedido de retomada fundado em melhor proposta de terceiro.

§ 2º. A desocupação liminar somente será indeferida se:

- I – a proposta de terceiro não atender aos requisitos do § 2º do art. 72;



II – o locatário aceitar, em réplica, as mesmas condições ofertadas pelo terceiro.

§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.”

“Art. 75. Sendo executada provisoriamente a decisão ou sentença que conceder a retomada do imóvel, o locatário terá direito a reclamar, em ação própria, indenização por perdas e danos, caso a ação renovatória venha a ser julgada procedente ao final da demanda, vedado, em qualquer hipótese, o retorno do locatário ao imóvel.”

Art. 3º . Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Fernando de Fabinho
Deputado Federal
DEMOCRATAS/ BA

