

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.

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.....



848B730B31

§ 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 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 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



848B730B31

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.....



848B730B31

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



848B730B31