



CÂMARA DOS DEPUTADOS

RECURSO N.º 267, DE 2009

(Do Sr. Reginaldo Lopes e outros)

Requer que a apreciação do Projeto de Lei n.º 71, de 2007 seja submetida ao Plenário, de acordo com o § 1º do art. 58 e § 2º do art. 132 do RICD.

DESPACHO:

PUBLIQUE-SE. SUBMETA-SE AO PLENÁRIO.

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

Senhor Presidente:

Com base no art. 58 parágrafo 1º e art. 132 parágrafo 2º, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, requeiro a V.Ex.^a. que seja submetido ao plenário a apreciação do Projeto de Lei nº 71, de 2007, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

JUSTTIFICATIVA

O projeto de Lei nº 71 de 2007 prevê alteração na Lei do Inquilinato, critérios, aluguel, imóvel comercial, loja, centro comercial, rua, imóvel residencial, locador, locatário, cessão, revisão, contrato, aluguel, acordo extrajudicial, devolução, multa contratual, arbitramento judicial, prorrogação, renovação, contrato imobiliário, retomada, recuperação, imóvel, fiança, fiador, falência, indenização, reintegração de posse, ação de despejo, ação de revisão de aluguéis, procedimento judicial. Tal proposição provoca um desequilíbrio tanto para imóveis comerciais, como principalmente para os imóveis residenciais.

Contudo, Senhor Presidente, como Vossa Excelência bem sabe, é de interesse de toda a população os efeitos desta proposição se aprovada. Diante de tal cenário é de extrema importância a apreciação ao Plenário desta proposição, garantindo o debate necessário que este momento nos impõe.

Exposto isto, rogo-lhe que na data da apreciação deste projeto de lei seja submetido ao plenário para que possamos refletir a respeito dos efeitos da aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em 13 de maio de 2009.

Deputado **REGINALDO LOPES**

Proposição: REC 0267/09

Autor: REGINALDO LOPES E OUTROS

Data de Apresentação: 13/05/2009 8:27:00 PM

Ementa: Recorre que a apreciação do Projeto de Lei nº 71, de 2007, seja submetida ao Plenário, de acordo com o § 1º do art. 58 e § 2º do art. 132 do RICD.

Possui Assinaturas Suficientes: SIM

Total de Assinaturas:

Confirmadas: 067

Não Conferem: 009

Fora do Exercício: 000

Repetidas: 000

Ilegíveis: 000

Retiradas: 000

Total: 076

Assinaturas Confirmadas

1-ASDRUBAL BENTES (PMDB-PA)

2-ASSIS DO COUTO (PT-PR)

3-CHICO ALENCAR (PSOL-RJ)

4-MARCELO SERAFIM (PSB-AM)

5-MANOEL JUNIOR (PSB-PB)

6-EMILIA FERNANDES (PT-RS)

7-FERNANDO GABEIRA (PV-RJ)

8-ANTONIO CARLOS BISCAIA (PT-RJ)

9-MENDES RIBEIRO FILHO (PMDB-RS)

10-EMILIANO JOSÉ (PT-BA)

11-CELSO MALDANER (PMDB-SC)

12-DÉCIO LIMA (PT-SC)

13-CIDA DIOGO (PT-RJ)

14-JOÃO PAULO CUNHA (PT-SP)

15-REGINALDO LOPES (PT-MG)

16-DEVANIR RIBEIRO (PT-SP)

17-CHICO D'ANGELO (PT-RJ)

18-ANSELMO DE JESUS (PT-RO)

19-IVAN VALENTE (PSOL-SP)

20-PEDRO WILSON (PT-GO)

21-MAURÍCIO RANDS (PT-PE)

22-CARLOS WILLIAN (PTC-MG)

23-LEANDRO VILELA (PMDB-GO)

24-PAULO HENRIQUE LUSTOSA (PMDB-CE)

25-JOSÉ GENOÍNO (PT-SP)

26-JORGE BOEIRA (PT-SC)

27-LUIZ BASSUMA (PT-BA)

28-FRANCISCO PRACIANO (PT-AM)

29-JOSÉ MENTOR (PT-SP)

30-GEORGE HILTON (PP-MG)

31-FRANCISCO ROSSI (PMDB-SP)

32-FÁTIMA BEZERRA (PT-RN)

33-RUBENS OTONI (PT-GO)

34-LUIZ BITTENCOURT (PMDB-GO)

35-GERALDO SIMÕES (PT-BA)

36-CARLOS ABICALIL (PT-MT)
37-PEPE VARGAS (PT-RS)
38-EDMAR MOREIRA (DEM-MG)
39-JOÃO BITTAR (DEM-MG)
40-NAZARENO FONTELES (PT-PI)
41-JÔ MORAES (PCdoB-MG)
42-GERALDO THADEU (PPS-MG)
43-DIMAS RAMALHO (PPS-SP)
44-CIRO PEDROSA (PV-MG)
45-ZEQUINHA MARINHO (PMDB-PA)
46-MARCELO ORTIZ (PV-SP)
47-JOSÉ AIRTON CIRILO (PT-CE)
48-BETO ALBUQUERQUE (PSB-RS)
49-MARIA DO ROSÁRIO (PT-RS)
50-POMPEO DE MATTOS (PDT-RS)
51-PAULO ROCHA (PT-PA)
52-ANDRE VARGAS (PT-PR)
53-ZÉ GERALDO (PT-PA)
54-EDSON EZEQUIEL (PMDB-RJ)
55-MARCOS MONTES (DEM-MG)
56-GERALDO PUDIM (PMDB-RJ)
57-GIVALDO CARIMBÃO (PSB-AL)
58-REGIS DE OLIVEIRA (PSC-SP)
59-MÁRIO DE OLIVEIRA (PSC-MG)
60-MÁRIO HERINGER (PDT-MG)
61-ACÉLIO CASAGRANDE (PMDB-SC)
62-ZONTA (PP-SC)
63-NATAN DONADON (PMDB-RO)
64-LUIZ ALBERTO (PT-BA)
65-RITA CAMATA (PMDB-ES)
66-FERNANDO FERRO (PT-PE)
67-JOSÉ GUIMARÃES (PT-CE)

Assinaturas que Não Conferem

1-BETO FARO (PT-PA)
2-IBSEN PINHEIRO (PMDB-RS)
3-MAGELA (PT-DF)
4-HENRIQUE FONTANA (PT-RS)
5-VELOSO (PMDB-BA)
6-FERNANDO NASCIMENTO (PT-PE)
7-PAULO MALUF (PP-SP)
8-JILMAR TATTO (PT-SP)
9-EDUARDO VALVERDE (PT-RO)

PROJETO DE LEI N.º 71-B, DE 2007

(Do Sr. José Carlos Araújo)

Altera dispositivos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes; tendo pareceres: da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pela aprovação deste e da emenda apresentada na Comissão, com substitutivo (relator: DEP. FERNANDO DE FABINHO); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste, na forma do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, com subemendas (relator: DEP. JOSÉ EDUARDO CARDOZO).

NOVO DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24, II

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio:

- emenda apresentada
- parecer do relator
- substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão

III - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- parecer do relator
- subemendas oferecidas pelo relator (5)
- parecer da Comissão
- subemendas adotadas pela Comissão (5)

O Congresso Nacional **DECRETA:**

Art. 1º A presente lei promove alterações na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para introduzir aperfeiçoamentos nas normas que regulam as locações de imóveis urbanos, acrescentando e suprimindo dispositivos, nas condições que estabelece.

Art. 2º Os dispositivos a seguir mencionados da Lei nº 8.245, 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, não podendo o locador recusar a restituição desde que o locatário pague a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.” (NR)

“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.(NR)

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo e no artigo 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de 30 (trinta) dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.”(NR)

“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.”(NR)

“Art.19.....

Parágrafo único. Nas locações não- residenciais, as partes poderão prever, no contrato, a revisão extrajudicial do aluguel, por meio de arbitramento(NR).

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

“ Parágrafo único. Quando da prorrogação ou renovação do contrato, com a garantia de fiança, deverá haver expressa anuência do fiador, aplicando-se, quando houver a recusa, o disposto no caput do art. 40 e no inciso VI do art 71” (NR).

“Art.40.....

II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;” (NR)

“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.(NR)

“Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos respectivos contratos para a exploração de espaço comercial, aplicando-se as disposições procedimentais previstas nos parágrafos deste artigo e as pertinentes à ação renovatória (NR).

§ 1º. A reintegração na posse de espaço comercial em shopping center observará as seguintes disposições, não se lhe aplicando o disposto no art. 5º desta lei:

I – quando o fundamento da ação for a falta de pagamento de aluguel e/ou dos demais encargos contratuais, observar-se-á o seguinte:

a) o pedido de reintegração de posse poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e demais encargos contratuais, sem prejuízo da concessão de liminar, devendo ser acostada à inicial, em qualquer hipótese, memória de cálculo com discriminação do valor total do débito, que incluirá as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis, os juros de mora, as despesas processuais e os honorários do advogado do autor, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

b) a reintegração liminar na posse não será concedida se o réu efetuar, no prazo da contestação, o depósito judicial da integralidade da quantia indicada na memória de cálculo, observado o disposto no § 2º deste artigo;

II – quando o fundamento da ação for infração contratual, o juiz poderá determinar a retomada da posse, na forma do art. 273 do Código de Processo Civil, observado o disposto no § 6º deste artigo.

III – em caso de término do prazo convencionado e no de cessação do contrato por distrato ou por denúncia unilateral, será concedida, a requerimento do autor, liminar de reintegração de posse, para retomada imediata do imóvel, independentemente de audiência da parte contrária.

§ 2º. Na hipótese da letra “b” do inciso I do § 1º deste artigo:

I – à vista da contestação, o juiz autorizará o levantamento, pelo autor, da parcela incontroversa da quantia depositada;

II – os aluguéis e demais encargos contratuais que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, sob pena de imediata reintegração na posse, aplicando-se, no que couber, o disposto no inciso I deste parágrafo;

III – não se admitirá a purgação de mora se o réu já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

§ 3º. Na hipótese de o imóvel ser abandonado pelo lojista, o contrato ficará automaticamente extinto e o empreendedor poderá reintegrar-se na posse independentemente de autorização judicial, na presença de tabelião de notas, que atestará o abandono e descreverá o estado do imóvel em ata notarial, ficando entendido que, se na ocasião da reintegração ex-judicial na posse já houver ação judicial com pedido desta natureza, o juiz declarará a perda de seu objeto, condenando o réu nas custas processuais e honorários advocatícios.

§ 4º. Ocorrendo a reintegração na posse prevista nos §§ 1º e 3º deste artigo, os móveis e utensílios deixados no imóvel pelo lojista ficarão depositados com o empreendedor, até que o lojista os reivindique; se não os reivindicar em até 60 (sessenta) dias após a retomada da posse, operar-se-á, por abandono, a perda da propriedade móvel.

§ 5º. Não terão efeito suspensivo os recursos interpostos das decisões e sentenças proferidas nas ações a que se refere este artigo.

§ 6º. Sendo executada provisoriamente a decisão ou sentença que conceder a reintegração na posse, o réu terá direito a reclamar, em ação própria, indenização por perdas e danos, caso o pedido de reintegração na posse venha a ser julgado improcedente ao final da demanda, vedado, em qualquer hipótese, o retorno do réu ao imóvel.

§ 7º. Na ação consignatória de aluguéis e acessórios, se o empreendedor reconvier, pedindo a reintegração na posse com fundamento na insuficiência do depósito, observar-se-á, no que couber, o disposto no § 1º, inciso I, e § 2º deste artigo.”(NR)

“Art.62.....

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

.....

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.”(NR)

“Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 12 (doze) meses e nem superior a 18 (dezoito) meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução.” (NR)

“Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data em que o locatário for intimado da sentença, por si ou seu advogado, será

efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento(NR).

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

“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.”(NR)

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

.....
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 120% (cento e vinte por cento) do pedido. (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.(NR)

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para a interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório;” (NR)

“Art.71.....

V – indicação de 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;" (NR)

"Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz fixará na sentença o prazo de até 30 (trinta) dias para desocupação, contado da intimação do locatário, por si ou seu advogado, se houver pedido na contestação.(NR)

§ 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.(NR)

§ 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.(NR)

§ 3º A execução provisória da retomada fica condicionada à prestação de caução no valor não inferior a 12 (doze) meses nem superior a 18 (dezoito) meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução."(NR)

"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."(NR)

Art. 3º. Ficam revogados o § 1º do art. 69 e o § 5º do art. 72 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e as demais disposições em contrário.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

A atual lei das locações, conhecida como lei do inquilinato, veio a conferir um importante marco regulatório no ordenamento jurídico que disciplina as locações de imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes as relações entre locatário e locador. Decorridos, porém, mais de 15 anos de sua implementação, constata-se a necessidade de se promover aperfeiçoamentos neste diploma legal. Isto se justifica em função das modificações advindas com o Código Civil que entrou em vigor em 2002, as mudanças nas regras processuais que foram aprovadas nesse período e a alentada jurisprudência acumulada com as interpretações decorrentes dos conflitos jurídicos estabelecidos entre as partes.

Além disso, muitas das alterações que julguei pertinentes propor no presente projeto são resultantes de observações e comentários recolhidos ao longo desses

anos, da parte de pessoas físicas e jurídicas diretamente envolvidas nas relações estabelecidas nesse segmento de mercado, bem como de discussões realizadas no âmbito do Parlamento, em audiências públicas, e em outros fóruns, com representantes da sociedade civil, de instituições de classe, de órgãos governamentais, advogados, juristas, etc.

Apresento, a seguir, as premissas e os fundamentos que justificam cada proposta de alteração dos dispositivos que identifiquei merecedores de modificações.

A alteração sugerida no art 4º tem por escopo explicitar que o exercício, pelo locatário, do seu direito à devolução antecipada do imóvel está condicionado ao cumprimento da correlata obrigação que lhe cabe, qual seja: o pagamento da multa pactuada para esse fim ou, à sua falta, da que for judicialmente arbitrada. Adicionalmente, a nova redação elimina remissão constante do texto vigente a uma disposição do antigo Código Civil, já revogado.

A regra do *caput* do art. 12 da Lei de Locações tem por objetivo a proteção da moradia do cônjuge ou companheiro em caso de dissolução do vínculo conjugal ou da sociedade concubinária, não dizendo respeito às locações não-residenciais (corroborando esse entendimento o tratamento dado pelo art. 11 a uma hipótese análoga – prosseguimento somente da locação residencial em caso de morte do cônjuge ou companheiro locatário). A modificação proposta visa a explicitar que a regra versa apenas sobre locações residenciais. Quanto ao parágrafo único deste artigo, propõe-se que a correta substituição de garantias prevista na lei seja estendida também às hipóteses do art. 11, que igualmente tratam de casos nos quais há sub-rogação da locação com exoneração do primitivo fiador.

O texto inserido no novo § 3º do art 13 reforça o caráter personalíssimo também das locações não- residenciais, usualmente celebradas com pessoas jurídicas. Busca-se evitar que manobras societárias permitam ao locatário transferir, indiretamente, a locação a terceiros, burlando o legítimo direito de o locador escolher a quem deseja locar seu imóvel. Observe-se que já é da tradição do direito brasileiro que a cessão da locação só é possível quando autorizada pelo locador, conforme estabelece o *caput* do artigo

Com a inclusão de parágrafo único ao art. 19, confere-se à lei a moderna tendência de colocar à disposição das partes meios alternativos de solucionar conflitos, contribuindo para desafogar o Judiciário. No caso, passa a ser expressamente prevista a possibilidade de previsão, no contrato de locação não-residencial, de critérios para arbitramento extrajudicial do aluguel, caso as partes assim o desejem.

Apesar da clareza da redação atual do art. 39, existem precedentes na jurisprudência segundo os quais a fiança não necessariamente se estende até a efetiva devolução do imóvel, ficando limitada ao prazo contratual. De outro lado, sabe-se que vários Tribunais de Justiça vêm reagindo aos referidos precedentes, firmando gradualmente jurisprudência contrária, em linha com a letra do art. 39. Não obstante, com o objetivo de resolver a questão, sugere-se que a redação do dispositivo fique ainda mais clara, pacificando, assim, a controvérsia jurisprudencial.

A inserção do parágrafo único visa a proteger o fiador, quando da renovação do contrato.

A modificação proposta no art. 40, inciso II, visa a adequar esse dispositivo à nova legislação falimentar (Lei nº 11.101/2005), que prevê o instituto da recuperação judicial. Facultando ao locador a exigência de substituição do fiador que ingresse no regime da recuperação judicial, a lei atenderá aos interesses não só do locador, mas também da própria empresa em recuperação, que poderá ver-se livre de novas obrigações, pertinentes ao pagamento de dívida do locatário. Com isso, aumenta a chance de êxito do procedimento de recuperação.

A lei prevê a possibilidade de resistência à ação renovatória fundada em melhor proposta de terceiro, mas impõe, em contrapartida, a obrigação solidária, entre locador e proponente, de pagar ampla indenização ao locatário preterido. Tal obrigação, na prática, faz letra morta dessa hipótese de retomada. Com isso, ao mesmo tempo que priva o locador de auferir maior rendimento de seu imóvel, permite ao locatário continuar usufruindo do espaço locado por preço inferior ao que o mercado está disposto a pagar. Diante da iniquidade dessa situação, e considerando a possibilidade de o locatário evitar a retomada oferecendo a mesma proposta do terceiro, sugere-se a supressão dessa indenização, prevista no art 52, § 3º.

No art. 54 estou propondo importantes alterações, atento à diferença entre a locação de loja em shopping center e a locação de loja de rua.

Desdobramos este artigo em parágrafos e incisos de forma a disciplinar de maneira mais ordenada os princípios que passam a regular as relações comerciais entre as partes.

Em linhas gerais, isto se justifica diante da dimensão e importância que os centros comerciais, conhecidos por shopping centers, ganharam no País, a partir dos anos 60. Hoje, já beirando meio século de experiência, esse segmento forma uma sólida indústria nacional de comércio varejista, ancorada em grande aceitação popular, considerando a excelência da oferta de bens, serviços e entretenimento que disponibiliza ao consumidor, com elevados níveis de geração de emprego e tributos.

Além disso, os shoppings adquiriram relevante papel na melhoria de vida nas cidades, quer nos grandes centros urbanos, quer no interior do país, em razão de sua capacidade de elevar os padrões arquitetônicos e operacionais do comércio varejista.

Embora o relacionamento entre empreendedor de shoppings e lojistas seja classificado pela legislação vigente como de locação comercial, na realidade a locação de lojas em shopping center tem peculiaridades que a diferem da locação de lojas de rua.

Na locação de loja de rua, o locador figura como um simples investidor, que direcionou a sua poupança para a aquisição de um imóvel, com vistas ao recebimento de renda imobiliária, representada pelo aluguel contratado, sendo-lhe

absolutamente indiferente o tipo de comércio praticado na loja alugada, ou a satisfação do consumidor com o atendimento que lhe é deferido pelo locatário.

Já na locação de loja em shopping center, o empreendedor tem interesse tanto no tipo de comércio desenvolvido na loja alugada como no grau de satisfação do público com a atuação do locatário.

O legislador brasileiro distinguiu os dois regimes jurídicos, conferindo maior liberdade de contratar no primeiro caso, para permitir a efetiva participação do empreendedor em aspectos operacionais do dia-a-dia do lojista, como aqueles pertinentes ao horário de funcionamento da loja, ou à participação de cada lojista nas promoções coletivas do empreendimento, entre outros.

Apesar disto, a liberdade de contratar ainda é limitada, o que constitui um fator inibidor do desenvolvimento da indústria de shopping centers. Observe-se que, por força da parte final do *caput* do artigo 54 da Lei de Locações, o contrato entre empreendedor e lojista sofre a incidência obrigatória de regras legais concebidas para proteger os inquilinos em geral, os quais são tradicionalmente considerados hipossuficientes na relação locador-locatário, o que não soe ocorrer com o lojista em shopping center, que apresenta uma característica preponderantemente elitista.

Oportuno mencionar que o regime jurídico de ampla liberdade contratual é o adotado em todos os países que possuem uma indústria de shopping center em funcionamento, constituindo regra efetivamente universal a de que a relação entre empreendedor e lojista é pautada pelo respeito à autonomia da vontade.

Neste contexto, a redação que proponho para o *caput* do art. 54 reafirma e amplia o princípio universal da liberdade contratual, na medida em que a relação entre empreendedores e lojistas deixa de ser objeto dos remédios processuais aplicáveis à generalidade das locações, exceção feita à ação renovatória, que foi preservada por representar antiga tradição legislativa brasileira, iniciada em 1934.

Os §§ 1º e seguintes, a seu turno, criam mecanismos para agilizar a recuperação de espaços locados, substituindo a ação de despejo por outros procedimentos – especialmente a ação de reintegração de posse – em quatro diferentes hipóteses, cada qual com seu regime jurídico próprio: (a) casos de inadimplemento relativamente à obrigação de pagar aluguel ou encargos, em que se preserva, com aprimoramentos, o regime da purgação de mora previsto na Lei de Locações e só se admite a reintegração liminar após a contestação com ausência de purga da mora; (b) casos de infração contratual, como o de inobservância dos horários de funcionamento obrigatório das lojas, ou de realização de propaganda indevida etc., para os quais se remete ao prudente arbítrio do juiz a antecipação da tutela, nas condições contempladas no processo ordinário; (c) casos de término do contrato por decurso de prazo sem renovação, quando se admite a chamada liminar *inaudita altera parte*; e (d) casos de abandono da loja pelo lojista, com a inovadora previsão de recuperação extrajudicial do espaço locado, desde que com intervenção de notário público que ateste, com fé pública e em ata notarial, o estado de abandono. Nesta última hipótese, faculta-se ao empreendedor permanecer como depositário dos bens deixados no imóvel.

O §§ 5º e 6º repetem regra da Lei de Locações, quanto aos efeitos dos recursos judiciais e, além disso, disciplinam o direito dos lojistas em caso de exercício abusivo do pedido de reintegração liminar na posse de área locada, preconizando-se a solução de conflitos pela via indenizatória, sem possibilidade de regresso ao espaço locado, em nome tanto da estabilidade do conjunto de lojas como do direito de um possível novo locatário, terceiro de boa - fé, de ver preservada sua locação.

O § 7º busca compatibilizar a ação consignatória com o novo regime.

As alterações sugeridas no art. 62 visam ao aperfeiçoamento da sistemática de purgação da mora nas locações em geral, coibindo, com maior eficiência, o abuso do direito de purgar a mora.

Doutrina e jurisprudência entendem que o legislador cometeu um erro ao incluir, entre as hipóteses de dispensa da caução na execução provisória do despejo, apenas os incisos I, II e IV do art. 9º. Por meio de interpretação sistemática, vários Tribunais vêm dispensando também a prestação de caução na hipótese do inciso III do mesmo art. 9º, uma vez que a falta de pagamento (inciso III) constitui espécie de infração contratual (inciso II). Propõe-se retificar o dispositivo, esclarecendo-se, no art 64, que prescinde de caução a execução provisória do despejo fundado em qualquer das hipóteses do art. 9º. Em condições tais, a caução fica mantida para situações realmente justificáveis, como na retomada por melhor oferta de terceiro ou para a realização de obras.

As recentes reformas da legislação processual reconhecem que um dos principais pontos de estrangulamento do processo civil é a necessidade de localização pessoal da parte para intimação. Por esse motivo, a legislação, em especial o Código de Processo Civil, vem modernizando-se para admitir, em número cada vez maior de hipóteses, a intimação da parte na pessoa de seu advogado, que não só costuma ser mais facilmente encontrável, como também pode ser intimado pela Imprensa Oficial. É o que estamos propondo no art. 65.

Uma das causas freqüentes de atraso na execução do despejo é a dificuldade de se conseguir vaga nos depósitos públicos para remessa dos bens deixados no imóvel pelo inquilino, não sendo raro, inclusive, o perecimento ou mesmo o desaparecimento de tais bens naqueles depósitos. Com a modificação proposta no art 66, a legislação aperfeiçoa-se, facultando ao locador investir-se na qualidade de depositário dos bens, naturalmente com todos os rigorosos deveres inerentes a tal encargo. Essa hipótese, inclusive, já é admitida por diversos magistrados, mediante requerimento da parte. A alteração torna regra essa hipótese, dispensando a prévia autorização judicial.

As alterações propostas no art. 68 consistem, essencialmente: na adequação do rito da ação revisional de aluguel à reformulação da sistemática do procedimento sumário (que deixou de chamar-se sumaríssimo), na forma da Lei nº 9.245/1995, posterior à Lei de Locações; na criação de um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário, nos mesmos moldes do limitador já existente para o aluguel provisório postulado pelo locador, assim conferindo tratamento isonômico entre as partes; e no aperfeiçoamento da sistemática de revisão do aluguel provisório,

desafogando-se os Tribunais de segunda instância ao conferir segurança jurídica para o réu questionar o valor do aluguel provisório perante o juiz de primeiro grau, sem precisar interpor desde logo recurso da decisão que o fixa.

Encontram-se na jurisprudência precedentes que interpretam o art. 71, V, no sentido de dispensar o locatário de comprovar a idoneidade financeira do fiador indicado quando for o mesmo do contrato renovado, exigindo tal comprovação somente quando houver substituição do fiador. A apresentação dessa prova, contudo, justifica-se em qualquer dessas hipóteses, pois, ao longo do prazo contratual (que, em caso de renovação compulsória, não é menor que cinco anos), o fiador pode sofrer redução substancial no seu patrimônio, enfraquecendo a garantia.

As modificações propostas no *caput* do art. 74 objetivam conferir efetividade à regra segundo a qual não têm efeito suspensivo os recursos interpostos contra as decisões proferidas em ações locatícias. Dessa forma, permite-se a execução provisória da retomada do imóvel quando a renovação for rejeitada em sentença, extirpando-se a anomalia hoje existente na lei, que impede a reprise antes do trânsito em julgado da decisão que a defere. Com efeito, o locador, atualmente, tem de aguardar até mesmo o julgamento de recurso no Supremo Tribunal Federal para recuperar a posse do espaço no âmbito da ação renovatória, situação obviamente iníqua e dissonante da tendência legislativa de busca da celeridade e da efetividade do provimento jurisdicional. No que toca ao § 1º do art. 74, cria-se hipótese de retomada liminar, em caso de resistência à renovação fundada em melhor proposta de terceiro, facultando-se ao locatário “cobrir” a proposta do terceiro. A liminar fundamenta-se no fato de que a demora na retomada faz perecer a proposta do terceiro, uma vez que nenhum comerciante contingenciará investimentos e aguardará pelo longo período de tramitação de um processo em primeira instância a implementação de um negócio que talvez não venha a ocorrer. A inserção do § 2º impõe ao locador a prestação de caução para promover a execução provisória da retomada, de modo a garantir indenização mínima para o locatário se porventura a decisão que deferiu a reprise venha a ser reformada.

A redação proposta para o art. 75 disciplina as consequências da reforma da decisão que defere a retomada, quando há execução provisória. Conferindo ao locatário o direito a amplo ressarcimento por perdas e danos, sem facultar o retorno ao imóvel, a lei passa a regular a matéria de maneira análoga ao tratamento dado à reforma da decisão que defere o despejo, após consumada sua execução provisória: de um lado, assegura-se a recomposição total dos prejuízos do locatário; de outro lado, promove-se segurança jurídica, ao preservar-se a estabilidade da retomada e o legítimo direito do novo locatário do imóvel retomado, terceiro de boa- fé.

Por último, proponho a revogação do § 1º do art.69 e do § 5º do art 72, por entender dispensável a sua manutenção para o contrato. A recomposição do equilíbrio econômico- financeiro da locação já é assegurada pela ação revisional que realinha o aluguel à média de mercado. O mesmo ocorre com a ação renovatória. A escolha do indexador que melhor atenda ao interesse das partes deve ficar ao exclusivo critério delas, constituindo matéria eminentemente negocial. No que toca a periodicidade do reajustamento, trata-se de questão afeta à política econômica

nacional, pertinente à desindexação dos preços, que deve continuar sendo disciplinada pela legislação específica, de ordem pública, relativa ao Plano Real.

São estes os fundamentos que justificam as alterações que proponho por intermédio do presente projeto de lei, para o qual solicito o apoio dos meus pares para aprovação.

Sala das Sessões, em 7 de fevereiro de 2007.

Deputado José Carlos Araújo

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Da Locação em Geral**

.....

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, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

.....

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

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

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo, a subrogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta Lei.

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Seção II Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Seção III Do Aluguel

.....

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

.....

Seção VII Das Garantias Locatícias

.....

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel;

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;

** Inciso VIII acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005.*

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei.

** Inciso IX acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005.*

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

.....

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

.....

Seção III Da Locação Não Residencial

.....

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaços em "shopping centers", o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou 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. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido:

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.256, de 09/01/1996.*

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário-comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de "shopping center", prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em "shopping center":

a) as despesas referidas nas alíneas *a*, *b* e *d* do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

.....

CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

.....

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

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para 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, fixadas em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa.

III - autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação;

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

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

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

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá, de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

** § 3º com redação dada pela Lei nº 9.256, de 09/01/1996.*

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução.

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III

DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral.

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não pende controvérsia.

CAPÍTULO IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

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

I - além dos requisitos exigidos pelos artigos 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará o aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (artigos 46, § 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante a expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação de 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 Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto a matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta Lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

§ 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

.....

.....

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

LIVRO I DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

.....

TÍTULO VII DO PROCESSO E DO PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

§ 1º Na decisão que antecipar a tutela, o juiz indicará, de modo claro e preciso, as razões do seu convencimento.

** § 1º acrescentado pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

§ 2º Não se concederá a antecipação da tutela quando houver perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.

** § 2º acrescentado pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

§ 3º A efetivação da tutela antecipada observará, no que couber e conforme sua natureza, as normas previstas nos arts. 588, 461, §§ 4º e 5º, e 461-A.

** § 3º com redação dada pela Lei nº 10.444, de 07/05/2002.*

§ 4º A tutela antecipada poderá ser revogada ou modificada a qualquer tempo, em decisão fundamentada.

** § 4º acrescentado pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

§ 5º Concedida ou não a antecipação da tutela, prosseguirá o processo até final julgamento.

** § 5º acrescentado pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

§ 6º A tutela antecipada também poderá ser concedida quando um ou mais dos pedidos cumulados, ou parcela deles, mostrar-se incontroverso.

** § 6º acrescido pela Lei nº 10.444, de 07/05/2002.*

§ 7º Se o autor, a título de antecipação de tutela, requerer providência de natureza cautelar, poderá o juiz, quando presentes os respectivos pressupostos, deferir a medida cautelar em caráter incidental do processo ajuizado.

** § 7º acrescido pela Lei nº 10.444, de 07/05/2002.*

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

Art. 274. O procedimento ordinário reger-se-á segundo as disposições dos Livros I e II deste Código.

LEI Nº11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005

Regula a recuperação judicial, a extrajudicial
e a falência do empresário e da sociedade
empresária.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei disciplina a recuperação judicial, a recuperação extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, doravante referidos simplesmente como devedor.

Art. 2º Esta Lei não se aplica a:

I - empresa pública e sociedade de economia mista;

II - instituição financeira pública ou privada, cooperativa de crédito, consórcio, entidade de previdência complementar, sociedade operadora de plano de assistência à saúde, sociedade seguradora, sociedade de capitalização e outras entidades legalmente equiparadas às anteriores.

.....
.....

LEI Nº 9.245, DE 26 DE DEZEMBRO DE 1995

Altera Dispositivos do Código de Processo Civil, relativos ao Procedimento Sumaríssimo.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os artigos 275 a 281 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, sob a rubrica "Capítulo III - Do procedimento sumário", passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário:

.....

II - nas causas, qualquer que seja o valor

a) de arrendamento rural e de parceria agrícola;

b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;

c) de ressarcimento por danos em prédio urbano ou rústico;

d) de ressarcimento por danos causados em acidente de veículo de via terrestre;

e) de cobrança de seguro, relativamente aos danos causados em acidente de veículo, ressalvados os casos de processo de execução;

f) de cobrança de honorários dos profissionais liberais, ressalvado o disposto em legislação especial;

g) nos demais casos previstos em lei.

Parágrafo único. Este procedimento não será observado nas ações relativas ao estado e à capacidade das pessoas.

Art. 276. Na petição inicial, o autor apresentará o rol de testemunhas e, se requerer perícia, formulará quesitos, podendo indicar assistente técnico.

Art. 277. O juiz designará a audiência de conciliação a ser realizada no prazo de trinta dias, citando-se o réu com a antecedência mínima de dez dias e sob a advertência prevista no § 2º deste artigo, determinando o comparecimento das partes. Sendo ré a Fazenda Pública, os prazos contar-se-ão em dobro.

§ 1º A conciliação será reduzida a termo e homologada por sentença, podendo o juiz ser auxiliado por conciliador.

§ 2º Deixando injustificadamente o réu de comparecer à audiência, reputar-se-ão verdadeiros os fatos alegados na petição inicial (art. 319), salvo se o contrário resultar da prova dos autos, proferindo o juiz, desde logo, a sentença.

§ 3º As partes comparecerão pessoalmente à audiência, podendo fazer-se representar por preposto com poderes para transigir.

§ 4º O juiz, na audiência, decidirá de plano a impugnação ao valor da causa ou a controvérsia sobre a natureza da demanda, determinando, se for o caso, a conversão do procedimento sumário em ordinário.

§ 5º A conversão também ocorrerá quando houver necessidade de prova técnica de maior complexidade.

Art. 278. Não obtida a conciliação, oferecerá o réu, na própria audiência, resposta escrita ou oral, acompanhada de documentos e rol de testemunhas e, se requerer perícia, formulará seus quesitos desde logo, podendo indicar assistente técnico.

§ 1º É lícito ao réu, na contestação, formular pedido em seu favor, desde que fundado nos mesmos fatos referidos na inicial.

§ 2º Havendo necessidade de produção de prova oral e não ocorrendo qualquer das hipóteses previstas nos arts. 329 e 330, I e II, será designada audiência de instrução e julgamento para data próxima, não excedente de trinta dias, salvo se houver determinação de perícia.

Art. 279. Os atos probatórios realizados em audiência poderão ser documentados mediante taquigrafia, estenotipia ou outro método hábil de documentação, fazendo-se a respectiva transcrição se a determinar o juiz.

Parágrafo único. Nas comarcas ou varas em que não for possível a taquigrafia, a estenotipia ou outro método de documentação, os depoimentos serão reduzidos a termo, do qual constará apenas o essencial.

Art. 280. No procedimento sumário:

I - não será admissível ação declaratória incidental, nem a intervenção de terceiro, salvo assistência e recurso de terceiro prejudicado;

II - o perito terá o prazo de quinze dias para apresentação do laudo;

III - das decisões sobre matéria probatória, ou proferidas em audiência, o agravo será sempre retido.

Art. 281. Findos a instrução e os debates orais, o juiz proferirá sentença na própria audiência ou no prazo de dez dias."

Art. 2º É revogado o § 2º do art. 315, passando o atual § 1º a parágrafo único.

Art. 3º A expressão "procedimento sumaríssimo", constante de dispositivos do Código de Processo Civil, é substituída pela expressão "procedimento sumário".

Art. 4º Esta Lei entra em vigor sessenta dias após a data de sua publicação.

Brasília, 26 de dezembro de 1995; 174º da Independência e 107º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Nelson A. Jobim

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

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 compromissária. 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 conterà o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária, ressalvando 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 22 de maio de 2007.

Deputado EDUARDO SCIARRA – DEM / PR

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).

Analisando 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 salutareas 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.

Fernando de Fabinho
Deputado Federal
DEMOCRATAS/BA

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.....

§ 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 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

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou por unanimidade o Projeto de Lei nº 71/2007 e a Emenda nº 1 apresentada na Comissão, na forma do substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Fernando de Fabinho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Jilmar Tatto - Presidente, João Maia, Renato Molling e José Guimarães - Vice-Presidentes, Bernardo Ariston, Dr. Ubiali, Edson Ezequiel, Fernando de Fabinho, Fernando Lopes, Jurandil Juarez, Laurez Moreira, Lúcio Vale,

Miguel Corrêa, Osório Adriano, Sérgio Moraes, Felipe Bornier, Guilherme Campos e Vicentinho Alves.

Sala da Comissão, em 29 de outubro de 2008.

Deputado JILMAR TATTO
Presidente

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I – RELATÓRIO

Cuida o presente projeto de lei de propor diversas modificações na legislação que disciplina as locações de imóveis urbanos.

De acordo com a sua justificação, a razão de ser das alterações propostas reside na necessidade de se dar um tratamento atualizado à matéria, tanto em decorrência das modificações advindas da entrada em vigor do novo Código Civil, bem como das modificações da legislação processual verificadas desde a entrada em vigor, em 1991, da legislação que ainda hoje disciplina a matéria. Nessa perspectiva, também buscou o seu Autor incorporar ao texto do projeto *sub examine* diversas questões já incorporadas à jurisprudência dominante.

Analizando a matéria, a Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC), no mérito, foi favorável à sua aprovação, na forma de substitutivo regularmente apresentado e aprovado.

Nesta CCJC nenhuma emenda foi apresentada.

É este o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

As proposições em exame na presente manifestação opinativa (o Projeto, a Emenda oferecida na Comissão de Desenvolvimento Econômico Indústria e Comércio e o Substitutivo aprovado pela CDEIC), estão de acordo com os preceitos constitucionais, tanto do ponto de vista formal como material. A disciplina da matéria é de competência do Congresso Nacional. Não há vício de iniciativa.

Uma única ressalva, porém, deve ser feita no que tange ao

exame da constitucionalidade da matéria. Colide o seu art. 66 com o texto da nossa lei maior. De fato, prevê este dispositivo que, em caso de permanência de bens móveis do locatário em imóvel que seja abandonado, possa o locador ser o depositário desses bens e que haja a perda da propriedade dos mesmos sem ação própria, decorridos sessenta dias. Naturalmente, este perdimento de bens, ao menos da forma em que se faz consagrar neste dispositivo, parece afrontar não só o *direito de propriedade* (art. 5, XXII, da CF), mas como também os princípios do *devido processo legal* (art. 5, LIV) e do *contraditório e da ampla defesa* (art. 5, LV). Trata-se de estranha hipótese de *confisco* onde a aquisição compulsória da propriedade (*expropriação*) se dá em favor de pessoa privada, sem qualquer justificativa. E isso, sem que o “*expropriado*” possa oferecer sua defesa em processo regularmente instaurado para tanto.

Não pode, portanto, ser aceita tal regra, sob pena de grave violação aos nossos mandamentos constitucionais. E nessa perspectiva, torna-se necessário não só proceder-se a uma modificação do seu texto, mas como também alterar a regra prevista no art. 65, 1º, que a ele faz expressa remissão. O caminho que nos pareceu melhor adotar foi o de conservar, nestes dispositivos, as regras que se encontram atualmente em vigor.

A juridicidade e a boa técnica legislativa também devem ser reconhecidas na proposição *sub examine*. Quanto a este último aspecto, apenas devemos observar que o Substitutivo da CDEIC incorre em pequena inadequação quando, fugindo aos ditames da LC 95/98, deixa de acrescentar as letras (NR) ao final de cada artigo modificado.

No mérito, reconhecemos a correção da proposição, especialmente no que tange à adequação de dispositivos da lei vigente ao novo diploma civil e às modificações havidas na legislação processual civil. Também é de se reconhecer que a proposta busca dar solução a diversas polêmicas já resolvidas há tempos pela jurisprudência, consolidando o direito já aplicado pelos Tribunais.

Da análise da proposição originária, em comparação com o Substitutivo apresentado pela Comissão de Desenvolvimento Econômico Indústria e Comércio (CDEIC), cremos ser melhor acolher a redação dada pelo Substitutivo, remetendo-nos aos motivos nele expostos, que analisaram a matéria de forma suficiente e adequada.

Realmente, impende observar, há pontos em que o Substitutivo melhora a proposta inicial. Concordamos com as diversas simplificações de redação propostas como, *vg*, as sugeridas em relação aos Arts. 4º, 12, 13, 62, 68 e 74. Também são apropriados os dispositivos que contribuem com a celeridade e a simplificação dos processos, notadamente os estabelecidos nos arts. 39, 52, 62, 64, 68, 71. Deveras, embora seja imprescindível que se continue protegendo a locação urbana (especialmente aquela com fins residenciais), dada sua importância social, é preciso garantir também a agilidade dos procedimentos e da prestação jurisdicional na solução dos conflitos dela decorrentes.

Também cremos, como a CDEIC, que esta lei não deva descer a minúcias em relação à locação em *shopping centers*. A complexidade do tema exige, sem dúvida, tratamento em lei própria.

Assim sendo, por todo o exposto, propomos o acolhimento da redação dada pelo Substitutivo da CDEIC, oferecendo Emenda modificativa, que corrige a inconstitucionalidade do Art. 66.

Também oferecemos Emendas ao Substitutivo da CDEIC para corrigir as seguintes imperfeições:

- acrescentamos a expressão (NR) em todos os dispositivos modificados;
- substituímos a expressão “sociedade concubinária” por “união estável”, na redação ao Art. 12, para melhor adequação aos termos da lei civil;
- acrescentamos expressamente que os parágrafos e 1º e 2º do Art. 64 e 1º e 2º do Art. 65 da lei atual deverão continuar em vigor.

Pelo exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e , no mérito, pela aprovação do Projeto, na forma do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico Indústria e Comércio, com adoção das Emendas que ofertamos.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

**EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO
PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007**

Suprima-se o Parágrafo Único do Art. 66 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, constante do Art. 2º do Substitutivo da CDEIC, para manter o disposto no dispositivo em vigor.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

**EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO
PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007**

Acrescente-se em todos os dispositivos modificados a expressão (NR) ao final.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

**EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO PROJETO DE LEI
NO 71, DE 2007**

Substitua-se no Art. 12 a expressão “sociedade concubinária” por “união estável”.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

**EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO
PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007**

Acrescente-se ao final do Art. 64 a expressão:
“§ 1º(...)

§ 2º(...) “(NR)

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

**EMENDA AO SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELA CDEIC AO
PROJETO DE LEI Nº 71, DE 2007**

Suprima-se o Art. 65 e o § 1º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, constante do Art. 2º do substitutivo do CDEIC, para manter as regras atualmente em vigor.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Deputado JOSÉ EDUARDO CARDOZO
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 710-A/2007, de acordo com o Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, com 5 subemendas, nos termos do Parecer do Relator, Deputado José Eduardo Cardozo.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Tadeu Filippelli - Presidente, Eliseu Padilha, Bonifácio de Andrada e Mainha - Vice-Presidentes, Antonio Carlos Biscaia, Antonio Carlos Pannunzio, Bruno Araújo, Carlos Bezerra, Colbert Martins, Eduardo Cunha, Efraim Filho, Francisco Tenorio, Geraldo Pudim, Gonzaga Patriota, Índio da Costa, Jefferson Campos, João Almeida, João Campos, João Paulo Cunha, José Eduardo Cardozo, José Genoíno, Jutahy Junior, Magela, Marcelo Itagiba, Marcelo Ortiz, Maurício Quintella Lessa, Mauro Benevides, Mendes Ribeiro Filho, Mendonça Prado, Nelson Trad, Osmar Serraglio, Paes Landim, Pastor Manoel Ferreira, Paulo Magalhães, Paulo Maluf, Regis de Oliveira, Roberto Magalhães, Sérgio Barradas Carneiro, Valtenir Pereira, Vieira da Cunha, Vilson Covatti, Zenaldo Coutinho, Arnaldo Faria de Sá, Chico Lopes, George Hilton, Hugo Leal, Jair Bolsonaro, Jairo Ataíde, José Guimarães, Luciano Pizzatto, Luiz Couto, Maria do Rosário, Moreira Mendes, Onyx Lorenzoni,

Osmar Júnior, Pastor Pedro Ribeiro, Solange Amaral, William Woo e Wilson Santiago.

Sala da Comissão, em 5 de maio de 2009.

Deputado TADEU FILIPPELLI
Presidente

**SUBEMENDA Nº 01 ADOTADA PELA CCJC AO SUBSTITUTIVO DA CDEIC AO
PROJETO DE LEI Nº 71-A, DE 2007**

Suprima-se o Parágrafo Único do Art. 66 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, constante do Art. 2º do Substitutivo da CDEIC, para manter o disposto no dispositivo em vigor.

Sala da Comissão, em 5 de maio de 2009.

Deputado TADEU FILIPPELLI
Presidente

**SUBEMENDA Nº 02 ADOTADA PELA CCJC AO SUBSTITUTIVO DA CDEIC AO
PROJETO DE LEI Nº 71-A, DE 2007**

Acrescente-se em todos os dispositivos modificados a expressão (NR) ao final.

Sala da Comissão, em 5 de maio de 2009.

Deputado TADEU FILIPPELLI
Presidente

**SUBEMENDA Nº 03 ADOTADA PELA CCJC AO SUBSTITUTIVO DA CDEIC AO
PROJETO DE LEI Nº 71-A, DE 2007**

Substitua-se no Art. 12 a expressão “sociedade concubinária” por “união estável”.

Sala da Comissão, em 5 de maio de 2009.

Deputado TADEU FILIPPELLI
Presidente

**SUBEMENDA Nº 04 ADOTADA PELA CCJC AO SUBSTITUTIVO DA CDEIC AO
PROJETO DE LEI Nº 71-A, DE 2007**

Acrescente-se ao final do Art. 64 a expressão:

“§ 1º(...)

§ 2º(...) “(NR)

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2009.

Sala da Comissão, em 5 de maio de 2009.

Deputado TADEU FILIPPELLI
Presidente

**SUBEMENDA Nº 05 ADOTADA PELA CCJC AO SUBSTITUTIVO DA CDEIC AO
PROJETO DE LEI Nº 71-A, DE 2007**

Suprima-se o Art. 65 e o § 1º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, constante do Art. 2º do substitutivo do CDEIC, para manter as regras atualmente em vigor.

Sala da Comissão, em 5 de maio de 2009.

Deputado TADEU FILIPPELLI
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
