

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 6.562, DE 2009.

Acrescenta o art. 76-A a lei nº 8.425, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

Autor: Deputado Carlos Bezerra

Relator: Deputado Ricardo Berzoini

Emenda Modificativa nº

Altere-se a cabeça do artigo 54-B e seu §3º, acrescidos pelo artigo 3º do Substitutivo do ilustre relator, Deputado Ricardo Berzoini (SBT 1 CCJC – PL 6562/2009), dando-lhes a seguinte redação:

“Art.3º

“Art. 54-B. Na locação de imóvel urbano contratada na forma do art. 54-A, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato e aplicam-se as disposições procedimentais previstas nesta lei.”

.....
§3º Os valores relativos aos aluguéis a receber até o termo final contratado serão livremente negociáveis pelo locador junto a terceiros, desde que devidamente registrado o contrato de locação pré-ajustada no registro de títulos e documentos da situação do imóvel, na forma dos artigos 286 a 298 do Código Civil, responsabilizando-se o locatário pelo respectivo adimplemento.”

JUSTIFICATIVA

A presente emenda harmoniza-se com as demais apresentadas, observando o objeto e o âmbito das proposições originais, que visam positivação de novo tipo de contrato de *locação*, atípico, inserindo-o no âmbito da legislação locatícia (Lei nº 8.245/1991).

O *discrimen* desta locação, como visto, está no *pré-ajuste* entre locador e locatário, onde o primeiro “*adquire, reforma ou constrói*” um imóvel *com a finalidade de locá-lo a uma pessoa jurídica determinada*, de acordo com as especificações deste. Destaque-se, de logo, que locação, como sabido, não é direito real (Código Civil, art. 1.225), mas pessoal.

Visando evitar repetição desnecessária no art. 54-B (o artigo 54-A já classifica a locação em exame como de natureza não residencial, configurando repetição desnecessária sua menção também na cabeça do art. 54-B), agrega-se esse conceito somente no art. 54-A, conforme emenda também apresentada, articulando maior clareza no texto dos artigos 54-A e 54-B e fazendo-se a remissão adequada a ligá-los (Lei nº 95/1998, em especial art. 11, II, “g”, e III, “b” e “c”).

No tocante ao §3º do art. 54-B, por tratar-se de assunto técnico, com nomenclatura própria, faz-se necessário reconstituir a expressão utilizada na proposição original do PL 356, do ilustre Deputado Júlio Lopes, porque o artigo 236 da Constituição Federal alterou a denominação dos antigos “cartórios” extrajudiciais”, passando a denomina-los “serviços de registro”. E, dentre os serviços de registro, esses também são divididos em especialidades, cabendo, aos serviços de registro de títulos e documentos o registro de instrumentos de cessão de direitos e de créditos, conforme arts. 129, 9º e 127, I, da Lei nº 6.015/1973). Nesse sentido, a remissão que faz a obra do imortal Theotônio Negrão, no artigo 288 mencionado na redação do próprio §3º do Substitutivo:

“Art. 288.1. Também é **essencial o registro no registro de títulos e documentos** (LRP 129-9º; v.tb. LRP 127-I). V. ainda art. 221.” (in “Código Civil e Legislação Civil em Vigor”, 30ª ed., 2011, p.151).

Por tais fundamentos, propomos as alterações acima.

Sala das Comissões, em de 2011.

EDSON SANTOS
Deputado Federal (PT-RJ)