

LEI Nº 12.112, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2009

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

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 A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa 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, proporcionalmente 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 união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a subrogação 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 contado 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." (NR)

"Art. 13.

.....

§ 3º (VETADO)"

"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." (NR)

"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." (NR)

"Art. 52.

.....

§ 3º (VETADO)"

"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 previsto no 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 dela, 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 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62." (NR)

"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, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, 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 (dez) dias, contado da intimação, que 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 n^{os} 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação." (NR)

"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.

§ 1^o

.....

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

....." (NR)

"Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9^o, 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.

....." (NR)

"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.

....." (NR)

"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;

....." (NR)

"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 (VETADO)

§ 2º (VETADO)

§ 3º (VETADO)" (NR)

"Art. 75. (VETADO)."

Art. 3º (VETADO)

Brasília, 9 de dezembro de 2009; 188º da Independência e 121º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Tarso Genro

Guido Mantega

Miguel Jorge

MENSAGEM DE VETO Nº 1004, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2009

Senhor Presidente do Senado Federal, Comunico a Vossa Excelência que, nos termos do § 1º do art. 66 da Constituição, decidi vetar parcialmente, por contrariedade ao interesse público, o Projeto de Lei nº 140, de 2009 (no 71/07 na

Câmara dos Deputados), que "Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano".

Ouvidos, os Ministérios Justiça e do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior manifestaram-se pelo veto aos seguintes dispositivos:

§ 3º do art. 13 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 2º do projeto de lei:

"§ 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)

Razões do veto

"Não é possível confundir a estruturação societária da pessoa jurídica, que, independentemente da formação do quadro de sócios, tem personalidade jurídica própria, com o contrato de locação havido entre o locador e a própria pessoa jurídica. Ou seja, em outras palavras, o contrato de locação firmado entre locador e pessoa jurídica não guarda qualquer relação de dependência com a estruturação societária de pessoa jurídica locatária, considerando, essencialmente, a distinção da personalidade jurídica de cada um (sócios e a própria pessoa jurídica), conferida pelo ordenamento jurídico pátrio para cada um dos entes.

Além do mais, cabe registrar que exigências assim impediriam ou dificultariam sobremaneira operações societárias de transferência de cotas sociais ou ações de sociedades empresárias, tal como, exemplificativamente, a incorporação, fusão ou aquisição da participação majoritária de grandes empresas."

§ 3º do art. 52 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 2º do projeto de lei:

"§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio se o locador, no prazo de 3 (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)

Razões do veto

"A idéia do projeto contempla situação com a qual não se pode concordar sob o ponto de vista do interesse público, considerando que, se por um lado a melhor proposta de terceiro tem todo o fundamento necessário para implementar a não-renovação da locação - por razões óbvias e de cunho mercadológico -, por outro, o locatário preterido poderá sofrer prejuízos em decorrência da necessária desocupação e da desvalorização do estabelecimento comercial, prejuízos esses que não podem permanecer sem a devida reparação."

§§ 1º, 2º, 3º do art. 74 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 2º do projeto de lei:

"§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, contados da intimação do locatário, por si ou por 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 previstos no § 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 em valor não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução."

Razões dos vetos

"Atualmente, são previstas três hipóteses em que 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, são elas: a) melhor proposta de terceiro; b) o locador não der o destino alegado; e c) o locador não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar. Todavia, os parágrafos do art. 74 somente prevêem procedimento diferenciado na concessão de providência liminar para a hipótese de melhor proposta de terceiro, sendo que para as outras, tão relevantes quanto a contemplada pelo texto projetado, nada se disse.

Tal previsão, se sancionada, ensejará previsão pouco sistêmica no contexto da lei de locações, o que é absolutamente indesejável e contrário ao interesse público, sendo que a regra prevista no caput certamente atenderá satisfatoriamente os provimentos judiciais relativos às três hipóteses mencionadas."

Art. 75 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 2º do projeto de lei

"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)

Razões do veto

"O texto proposto permite a execução provisória da decisão ou da sentença que ordena a desocupação em ação renovatória, impedindo a retomada da posse direta pelo locatário preterido, ainda que a decisão ou sentença seja reformada, ou seja, a desocupação empírica, por si só, transita em julgado em julgado independentemente do resultado do recurso que hostiliza a decisão correlata.

Ademais, o texto em vigor admite a fixação da indenização devida ao locatário pela desocupação na própria sentença, e o texto proposto remete a fixação de indenização a propositura de uma nova ação, fato este que milita contrariamente aos anseios de maior celeridade processual, razoável duração do processo e diretriz da resolução do maior número possível de litígios em uma mesma sentença, e até para se evite decisões contraditórias.

Também cabe frisar, que o texto em vigor estabelece responsabilidade solidária entre locador e o proponente da melhor oferta causadora da desocupação, e o texto projetado para o art. 75 suprime esta ferramenta facilitadora do recebimento, pelo locatário, da indenização devida, com o que não se pode concordar."

Ouvido também, o Ministério da Fazenda manifestou-se pelo veto ao seguinte dispositivo:

Art. 3º

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

Razões do veto

"Nos termos do art. 8º, caput, da Lei Complementar nº 95, e 26 de fevereiro de 1998, a entrada em vigor imediata somente deve ser adotada em se tratando de normas de pequena repercussão, o que não é o caso do presente projeto de lei.

Assim, de modo a garantir tempo hábil para que os destinatários da norma examinem o seu conteúdo e estudem os seus efeitos, propor-se que a cláusula de vigência seja vetada, fazendo-se com que o ato entre em vigor em quarenta e cinco dias, nos termos do art. 1º do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro."

Essas, Senhor Presidente, as razões que me levaram a vetar os dispositivos acima mencionados do projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.