

# O ANTEPROJETO DA NOVA LEI DO INQUILINATO

Dispõe sobre convenção e reajustamento de aluguéis nas locações residenciais de prédio urbano, e dá outras providências.

**O CONGRESSO NACIONAL decreta: ART: 1º** É livre a estipulação inicial do aluguel, nas locações residenciais de prédio urbano, estabelecido, em todas elas, o período mínimo de um ano para o respectivo contrato.

**Art. 2º** Ressalvadas as locações sociais, de que trata o artigo seguinte, o índice para reajuste, quando não adotado pelas partes outro sistema de indexação legalmente permitido, será o da variação nominal da Obrigação do Tesouro Nacional — OTN.

**Parágrafo único** Os aluguéis das locações residenciais serão reajustados semestralmente, podendo as partes pactuar periodicidade superior a seis meses.

**Art 3º** Quando se tratar de imóvel residencial, submetido ao regime de locação social, o índice de reajuste, observado o disposto no Parágrafo Único do artigo anterior, será indicado pelo Poder Executivo, que levará em conta o sistema vigente de reajuste de salários.

§ 1º O Poder Executivo editará regulamento definindo os critérios para a caracterização dos imóveis referidos neste artigo, qualificando-os de acordo com os seguintes fatores, sem prejuízo de outros considerados relevantes:

- região geoeconômica em que se situem;
- dimensão, estado e demais características físicas;
- valor inicial do aluguel;
- proporcionalidade ao Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU;
- zoneamento municipal.

§ 2º Nas locações sociais, observar-se-ão as seguintes regras em matéria tributária:

- o locador ficará isento do Imposto de Renda incidente sobre os alugueres por ele auferidos, qualquer que seja o número de imóveis por ele alugados;
- o locatário poderá abater da renda bruta, em seu valor integral, as despesas por ele realizadas com o pagamento dos alugueres.

§ 3º A recusa injusta do locador, em receber o aluguel ou fornecer o recibo correspondente, autorizará o locatário, no dia do vencimento da obrigação, a efetuar o depósito do valor devido em conta-corrente aberta em instituição financeira, no local do imóvel, comunicando-se ao credor por via bancária, com aviso de recebimento.

§ 4º Decorridos cinco dias após o recebimento da comunicação a que se refere o parágrafo anterior, considerar-se-á efetuado o pagamento e extinta a obrigação, a menos que o locador, alegando inadimplemento do locatário, ajuíze, imediatamente, ação de despejo por falta de pagamento.

**Art. 4º** O locador poderá requerer a revisão judicial do aluguel, após três anos de vigência do contrato.

§ 1º O novo valor do aluguel será arbitrado pelo juiz, que apreciará, para proferir a sentença, além das regras de direito, os

princípios de equidade, tendo em vista, sobretudo, as circunstâncias especiais de cada caso concreto.

§ 2º A revisão judicial do aluguel processar-se pelo rito sumaríssimo, independentemente do valor da causa.

§ 3º Os acréscimos de aluguel correspondente aos meses decorridos durante a ação de revisão serão pagos pelo locatário, corrigidos na proporção da variação do índice de reajuste aplicável ao regime da locação, em parcelas mensais fixadas pelo juiz, até o máximo de 12, a partir do mês seguinte ao em que transitar em julgado a sentença.

**Art. 5º** As ações de despejo e as revisionais de aluguel não terão curso durante as férias forenses e suspender-se-ão pela superveniência delas, ressalvado o disposto no Artigo 173 do Código de Processo Civil.

**Art. 6º** Quando se tratar de venda de imóveis ao próprio locatário, ficará isento de tributação o lucro imobiliário auferido pelo locador alienante na operação, desde que a locação tenha mais de dois anos, devidamente registrado o contrato no Registro de Títulos e Documentos.

**Art. 7º** Os dispositivos adiante indicados da lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, passam a vigorar com as seguintes alterações:

**"Art. 12**

I — nas locações residenciais, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários, a companheira que com ele viva, em união estável *more uxório*, há mais de um ano, e as pessoas que mantinham relação de dependência econômica com o locatário, desde que residentes no prédio;

**"Art. 13** Extinta, por separação judicial ou divórcio, a sociedade conjugal do locatário, ou dissolvida a sociedade de fato que o mantinha unido à sua companheira, ou declarada, judicialmente, a sua ausência, ou ordenada, ainda, nos termos da lei, a separação de corpos, prosseguirá a locação com o cônjuge ou companheiro que, por acordo ou decisão judicial, continuar residindo no prédio.

**"Art. 39** Ficará o retomante sujeito a pagar ao locatário multa arbitrada pelo juiz, que variará entre 12 a 48 meses de aluguel, e mais 20 por cento de honorários de advogados, se, salvo motivo de força maior, nos casos dos incisos III a V e VII a X do Artigo 52, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de 60 dias, ou nele não permanecer durante um ano.

§ 1º A multa será arbitrada pelo juiz, quando for o caso, com base no valor do novo aluguel, desde que superior ao que vinha sendo pago pelo locatário despejado, se o retomante vier, em desconformidade com o seu pedido, e nos prazos assinalados neste artigo, a alugar o imóvel a terceiro.

§ 2º Se o locador, antes de decorrido um ano, vender o imóvel, deixando de dar-lhe a destinação indicada em seu pedido, a multa a que se refere este artigo será arbitrada em dez por cento do valor da alienação, desde que superior ao máximo combinado no caput.

§ 3º A cobrança da multa e honorários far-se-á nos próprios autos da ação de despejo pelo procedimento comum.

§ 4º. Incorrente o motivo alegado, é devida a multa a que se refere este artigo, mesmo que a desocupação do imóvel, por provocação do locador, não tenha resultado de ação de despejo.

**"Art.43**

§ 4º. Os oficiais de justiça, sob as mesmas penas referidas no parágrafo anterior e sem prejuízo de sua responsabilidade penal, não executarão o despejo se constatarem que, no imóvel, convertido em habitação coletiva ou multifamiliar, residem sublocatários ilegítimos.

§ 5º. Na hipótese do parágrafo anterior, os oficiais de justiça certificarão o fato ao juiz do processo, o qual marcará dia e hora para que, dentro de 15 dias a contar de sua intimação, procedam, os sublocatários ilegítimos, à emenda da mora.

§ 6º. A importância depositada em juízo é compensável com os alugueres devidos pelos sublocatários ilegítimos ao seu sublocador.

**"Art.45.** Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, e multa entre o valor de cinco a dez alugueres vigentes à época da infração.

I — Exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos.

II — Recusar-se a fornecer recibo de aluguel ou de encargos.

III — Cobrar o aluguel antecipadamente salvo no caso do inciso II do artigo 54.

IV — Exigir, cobrar ou receber, abusivamente, do locatário ou da pessoa que pretenda alugar o imóvel, valores não autorizados por esta lei, mesmo que para atender a despesas de intermediação, de administração, de elaboração de contrato ou de realização de pesquisa e outras diligências associadas à celebração do contrato de locação.

§ 1º. A multa pode ser aumentada até o triplo, se o juiz considerar que, em virtude da situação econômica do réu, é ineficaz, embora aplicada no máximo.

§ 2º. O valor da multa imposta pelo juiz reverterá em favor da vítima.

§ 3º. Na cobrança da multa penal reparatória, observar-se-á o que dispõe os artigos 164 e seguintes da Lei nº 7.210, de 11 de julho de 1984 (Lei de Execução Penal).

**"Art. 52.** O despejo será concedido:

XI — Se não mais convier ao locador, nos contratos por prazo indeterminado, continuar a locação de imóvel, cujo "habite-se" tenha sido expedido após a vigência deste dispositivo.

**Art. 8º.** Constitui crime, punível com detenção, de seis meses a dois anos, e multa entre o valor de dez a vinte alugueres vigentes à época da infração:

I — Deixar o retomante, dentro de 180 dias após a entrega do prédio, nos casos dos incisos III, V e X do artigo 52, da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, de usá-lo para o fim declarado;

II — Não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos dos incisos VIII e IX do citado artigo 52, a demolição ou reparação do prédio, dentro de 60 dias contados da entrega do imóvel, salvo motivo de força maior.

III — Não permanecer no imóvel, salvo motivo de força maior, durante um ano, nos casos dos incisos III a V e X do mesmo artigo 52;

IV — Promover, ordenar ou executar, sem ordem judicial, a retomada do imóvel locado com oposição do locatário;

V — Estipular, por motivo de locação ou sublocação, cláusula de reajuste do aluguel, em desacordo com o que esta Lei determina.

**Parágrafo único.** Aplica-se à multa de que trata o caput deste artigo o disposto nos §§ 1º, 2º, e 3º do artigo 45 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, na redação dada por esta Lei.

**Art. 9º.** A União Federal, na realização de seu programa habitacional, poderá:

I — Instituir sistemas de incentivos fiscais a empresas privadas, na execução de projetos de construção de habitações populares, determinadas à locação por pessoas de baixa renda;

II — Estimular e apoiar a construção ou construir, diretamente, quando julgado necessário ou conveniente, unidades habitacionais populares, destinadas à pessoas de reduzida ou insuficiente capacidade econômica-financeira, valendo-se, inclusive, do que dispõe o artigo 7º Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

**Parágrafo único** Na hipótese de construção direta de habitações sociais, o Poder Público poderá dá-las em locação ou sobre elas conceder o direito real de uso por tempo determinado e sob condições resolútivas, transmissíveis *inter vivos*, com anuência do poder concedente, ou por sucessão legítima ou testamentária.

**Art. 10.** Observadas as condições e os limites estipulados pelo Conselho Monetário Nacional, os agentes do Sistema Financeiro da Habitação destinarão, até 31 de dezembro de 1990, um percentual periodicamente fixado por aquele Órgão, que incidirá sobre o total de suas aplicações no setor habitacional com o objetivo de viabilidade e concessão de empréstimos a locatários para aquisição do imóvel em que residam, qualquer que seja a data da concessão do "habite-se", desde que nele estejam morando, comprovadamente, há mais de um ano.

**Art. 11.** O Poder Executivo, em 60 dias, contados da vigência desta lei, editará os atos a que se refere o artigo 3º e o Banco Central do Brasil disciplinará o depósito nele previsto.

**Art. 12.** Esta Lei não se aplica às locações residenciais em que figure pessoa jurídica como locatária, as quais reger-se-ão pelas mesmas normas que disciplinam a locação de imóveis para fins não-residenciais.

**Art. 13.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 14.** Revogam-se as disposições em contrário e em especial o disposto no § 2º do artigo 18 da lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979.