



Estado do Rio Grande do Sul

CÂMARA DE VEREADORES DE BENTO GONÇALVES

DIRETORIA GERAL

PROTOCOLO

PROCESSO N.º



INTERESSADO: Vereador NELTO SCARTON

LOCALIDADE: Bento Gonçalves

ASSUNTO: Excessiva cobrança, pelas imobiliárias, de taxas nas
renovações de contratos de aluguel.

INICIADO EM: 28 de junho de 1982.

ARQUIVADO EM: 09/Dezembro 83

COMISSÃO DE:

VISTO

Y. Lima
Encarregado do Protocolo



Estado do Rio Grande do Sul

Câmara de Vereadores de Bento Gonçalves

INDICAÇÃO N.º 186/82 de 24 de 06 de 1982

AUTOR VEREADOR NELTO SCARTON

RELATOR

00044/82

SOLUÇÃO

Fl. N.º 01

Exmo. Senhor Presidente:

O (s) Vereador (es) abaixo firmado (s) requer (em) a V. Exa. que uma vez ouvido o douto plenário se dirija a Casa, Ao Presidente da Camara de Vereadores de Bento Gonçalves, Vereador Luiz Augusto Signor com objetivo de fazer uma denúncia, baseada por informações que nos foram prestadas a respeito de taxas cobradas há mais nas renovações de contratos de aluguel per algumas imobiliárias.

Em Bento Gonçalves, pelo progresso industrial e mesmo comercial - necessita de mão de obra de outros municípios, entretanto os preços de alugueis são elevados, dificultando a se estabelecerem nesta Cidade e quando o conseguem a um preço elevado devido a procura. No entanto fomos informados que na renovação dos contratos algumas das imobiliárias estão cobrando taxas de até R\$12.000,00 que são indevidas. Em vista disto solicitaria providencias urgentes, no sentido de consultar a CONSULTORIA JURÍDICA da Camara e se constatado a ilegalidade, procurar dar ampla divulgação na imprensa local, orientando especialmente os mais necessitados. Também que as Empresas coloquem em seus quadros as informações com objetivo de orientar seus empregados no sentido que não paguem estas taxas indevidas.

Esperamos o apoio de todos os vereadores desta casa no sentido de disciplinar a cobrança destas taxas.

Sala Fernando Ferrari, 24 de junho de 1982

Sérgio Foletto

Luiz Augusto Signor

VEREADOR NELTO SCARTON

Legado
Aurelio
Nilo Bertoni
José Fernando
Valério



Processo nº 044/82

Origem: Integrantes da Casa

Competência: Correta

Objetivo: Taxas de serviço cobradas pelas Imobiliárias

Finalidade: Pedir providências para evitar abusos.

Vereadores integrantes da Casa, representando as tres bancadas com assento legal nesta legislatura, encaminham expediente à Mesa, irresignados com as altas taxas cobradas pelas Imobiliárias, para a renovação ou feitura de contratos de locação.

Requerem que:

- a) O Departamento Jurídico examine a legalidade delas;
- b) Os resultados tenham ampla divulgação;
- c) e que, entre as medidas a se tomarem, se requeira às empresas que divulguem tais resultados, impedindo que os necessitados paguem o que não devem.

É a pretensão. Vamos à resposta.

A legislação locatícia, vigente, autoriza às imobiliárias cobrarem uma taxa (ou pelo menos não as proíbe de fazê-lo), pois que é justa a remuneração para todo e qualquer serviço prestado.

Os administradores imobiliários estão reunidos, sob a égide da "AGADEMI", Associação Gaúcha das Empresas Imobiliárias, Rua Visconde do Cairu nº 12, sala 704, telefone 24.80.25.

Consta-nos que sua orientação é dirigida para todo o Estado, e que a tabela para as locações seria a seguinte: Cr\$ 5.000,00 a serem pagos pelo Inquilino. 15% sobre o valor do contrato a serem pagos pelo proprietário.

O excesso deve ser considerado como "crime contra a economia popular."

A tal respeito, deveria ser denunciado - com provas e recibos - ao Dr. RENATO MOTTOLA, Porto Alegre.



Mas, para uma ação correta e perfeita, a Casa, através de Comissão especial ou outro caminho competente, deverá tomar as seguintes providências:

- a) Oficiar à AGADEMI, solicitando a orientação oficial a respeito;
- b) Idem, ao Dr. Renato Mottola, para que informe o que sabe sobre o assunto;
- c) Com as duas respostas, publicar o resultado e convocar os inquilinos ou fiadores que pagaram além do devido, com o respectivo documento;
- d) Com a documentação, denunciá-los à Justiça, por crime contra a economia popular.

Quer nos parecer ser este o caminho indicado para o momento.

Bento Gonçalves, 29 de junho de 1.982


Dr. Ulysses Vicente Tomasini
Consultor Jurídico Concursado

COMISSÃO ESPECIAL

A Presidência da Câmara Municipal de Vereadores, no uso das suas atribuições e tendo em vista a indicação nº.186/82, de 24 de junho de 1982, firmada pelo ilustre Vereador NELTO SCARTON do PMDB e, subscrita por quase a totalidade dos Edís que compõem esta Casa e que deu origem ao Processo nº.00044/82 - que trata sobre a excessiva cobrança, pelas imobiliárias, de taxas nas renovações de contratos de aluguel.

Após longo debate em Plenário, resolve designar Comissão Especial com prazo de 30 (trinta) dias para emitir o competente parecer.

Comissão esta composta pelos ilustres Vereadores:

FLÁVIO FRANCISCO FERRARI - PDS - Presidente da Comissão

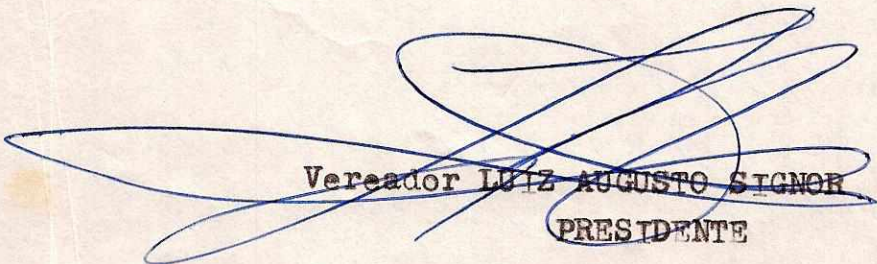
ITACYR LUIZ GIACOMELLO - PDS

PRIMO AGOSTO CONSOLI - PDS

ATDO JOSÉ BERTUOL - PMDB

ANTÔNIO DA RÉ FILHO - PDT

Sala das Sessões, em 1º de julho de 1982.


Vereador LUIZ AUGUSTO SIGNOR
PRESIDENTE



Fls. Nº 05

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Bento Gonçalves, 5 de julho de 1982.

C O N V O C A Ç Ã O

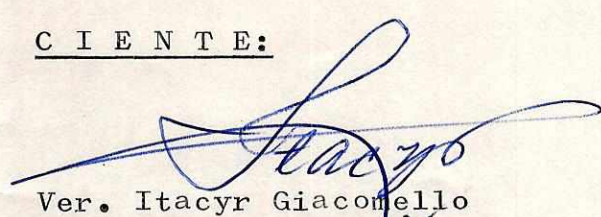
O Presidente da Comissão Especial, especialmente designada para da parecer ao processo nº 00044/82, indicação nº 186/82, convoca os Srs. Vereadores integrantes da Comissão, para se fazerem presentes a uma reunião que será realizada no próximo dia 8 de julho de 1982, às 17, 30 horas, no recinto da Câmara Municipal de Vereadores, afim de tratar o assunto em referência.

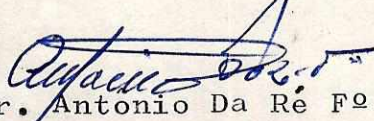
Agradecendo, antecipadamente, pela presença e solicitando seu ciente, subscrevo-me,

Atenciosamente,


Ver. Flávio Ferrari
Pres. Com. Especial.

C I E N T E:


Ver. Itacyr Giacomello


Ver. Antonio Da Rê Fº


Ver. Primo A. Consoli.


Ver. Aydo José Bertuol.



INFORMAÇÕES E PARECERES

Proc. n.º

PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL.

A comissão especial, especialmente designada para emitir parecer sobre o processo nº 00044/82, indicação nº 186/82, de autoria do Vereador Nelto Scarton, subscrita pela quase totalidade dos Vereadores com assento na Câmara de Vereadores, resolveu por sua maioria, a tomar as seguintes providências:

- 1- Oficiar a AGADEMI, solicitando a orientação oficial a respeito e
- 2- Idem, ao Dr. Renato Mottola, DD Presidente da Associação de Proteção ao Consumidor, para que informe o que sabe sobre o assunto.
- 3- Aguardar o pronunciamento das entidades acima citadas, para poder dar andamento ao processo e consequente emissão do parecer sobre o assunto.

Bento Gonçalves, 8 de julho de 1982.

Flavio F. Ferrari
Ver. Flavio F. Ferrari
Pres. da Comissão Especial.

Itacyr Giacomello
Ver. Itacyr Giacomello

Primo Agosto Consoli
Ver. Primo Agosto Consoli

Antonio Da Re Filho
Ver. Antonio Da Re Filho.

Aydo Jose Bertuol
Ver. Aydo Jose Bertuol.



Fls. Nº 07

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Bento Gonçalves, 12 de julho de 1982

Senhor Presidente:

Tendo em vista a divergência da opinião pública, em virtude de algumas Imobiliárias de Bento Gonçalves, estarem cobrando especificamente uma "Taxa" de renovação de contratos de locação, a Câmara Municipal de Vereadores, foi instada a verificar a legalidade ou não da referida cobrança.

A guisa de informação, não nos referimos as demais taxas usualmente cobradas pelas Imobiliárias.

Em atendimento a indicação nº.186/82, cuja cópia anexamos, foi constituída uma Comissão Especial, que após ouvir o Consultor Jurídico da Câmara de Vereadores, subscreve a presente, solicitando de Vossa Senhoria, a posição dessa entidade quanto a legalidade ou não da cobrança da referida "Taxa".

Como esta comissão tem pequeno prazo para emitir seu parecer, rogamos a gentileza de seu imediato pronunciamento.

Certos de sua atenção e no aguardo de seu atendimento subscrevemo-nos,

Atenciosamente

Vereador FLÁVIO FRANCISCO FERRARI
Presidente da Comissão Especial

La 704

EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS		
RECIBO DE POSTAGEM		
TOTAL PAGO		C.R. 319.00
rubrica do funcionário		Nº DO REGISTRO 9330
NATUREZA	VALOR DECLARADO	PESO
CEM	40	40
A SER PREENCHIDO PELO REMETENTE SEM RASURA		
NOME DO DESTINATÁRIO PRESIDENTE DA ALABEMI		
ENDEREÇO Rua Visc. do Cairu, 12 - Sala 704		
CEP 90000	CIDADE P. ALEGRE	U.F. RS



Fls. Nº 08

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Bento Gonçalves, 12 de julho de 1982

Senhor Presidente:

Tendo em vista a divergência da opinião pública, em virtude de algumas Imobiliárias de Bento Gonçalves, estarem cobrando especificamente uma "Taxa" de renovação de contratos de locação, a Câmara Municipal de Vereadores, foi instada a verificar a legalidade ou não da referida cobrança.

A guisa de informação, não nos referimos as demais taxas usualmente cobradas pelas imobiliárias.

Em atendimento a indicação nº.186/82, cuja cópia anexamos, foi constituída uma Comissão Especial, que após ouvir o Consultor Jurídico da Câmara de Vereadores, subscreve a presente, solicitando de Vossa Senhoria, a posição dessa entidade quanto a legalidade ou não da cobrança da referida "Taxa".

Como esta comissão tem pequeno prazo para emitir seu parecer, rogamos a gentileza de seu imediato pronunciamento.

Certos de sua atenção e no aguardo de seu atendimento subscrevemo-nos,

Atenciosamente

Membro FLÁVIO FRANCISCO FERRARI
Presidente da Comissão Especial

EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS			
RECIBO DE POSTAGEM		TOTAL PAGO	
		R\$ 319,00	
Rubrica do funcionário		Nº DO REGISTRO 933074	
NATUREZA	VALOR DECLARADO	PESO	
CE	40	40	
A SER PREENCHIDO PELO REMETENTE SEM RASO			
NOME DO DESTINATÁRIO DR. RENATO			
ENDEREÇO RUA JERONIMO COELHO, 102 - CUNJ 11			
CEP 90000		CIDADE P. ALEGRE U.F. RS	

Proteção ao Consumidor



CÂMARA DE VEREADORES DE BENTO GONÇALVES

Fls. Nº 09

INFORMAÇÕES E PARECERES

Proc. n.º

COMPROVANTE DE RECEBIMENTO DA AR PELA AGADEMI;

8568

PREENCHIDO PELO REMETENTE	NOME DO DESTINATÁRIO	PRESIDENTE DA AGADEMI		
	ENDEREÇO	RUA VISC. do Cairu, 12 - Sala 704		
	CEP	90.000	CIDADE	PORTO ALEGRE
			ESTADO	RS
	NÚMERO DO REGISTRO (OU DO VALE)	933075		
	VALOR DECLARADO (OU IMPORTÂNCIA DO VALE) Cr\$			
	NATUREZA DO OBJETO	Carta		
	DECLARAÇÃO SUMÁRIA DE CONTEÚDO			
PREENCHIDO NO DESTINO	DATA DO REGISTRO (OU EMISSÃO)	12.07.82		
	UNIDADE DE POSTAGEM	BGR		
	RECEBI O OBJETO A QUE SE REFERE ESTE "AR"			
	LOCAL E DATA	14/7/82		
PREENCHIDO NO DESTINO	ASSINATURA DO DESTINATÁRIO	[Assinatura]		
	ASSINATURA DO EMPREGADO	[Assinatura]		

CARIMBO DA UNIDADE DE DESTINO
6 JUL 1982
Bento Gonçalves - RS

7530-006-0410 A6-105x148 mm

COMPROVANTE DE RECEBIMENTO DA "AR" PELO DR RENATO MOTTOLA

8618

PREENCHIDO PELO REMETENTE	NOME DO DESTINATÁRIO	DR. RENATO MOTTOLA		
	ENDEREÇO	RUA JERONIMO COELHO, 102 - CONJ. 11		
	CEP	90.000	CIDADE	PORTO ALEGRE
			ESTADO	RS
	NÚMERO DO REGISTRO (OU DO VALE)	933074		
	VALOR DECLARADO (OU IMPORTÂNCIA DO VALE) Cr\$			
	NATUREZA DO OBJETO	Carta		
	DECLARAÇÃO SUMÁRIA DE CONTEÚDO			
PREENCHIDO NO DESTINO	DATA DO REGISTRO (OU EMISSÃO)	12.07.82		
	UNIDADE DE POSTAGEM	BGR		
	RECEBI O OBJETO A QUE SE REFERE ESTE "AR"			
	LOCAL E DATA	14/07/82		
PREENCHIDO NO DESTINO	ASSINATURA DO DESTINATÁRIO	[Assinatura]		
	ASSINATURA DO EMPREGADO	[Assinatura]		

CARIMBO DA UNIDADE DE DESTINO

7530-006-0410 A6-105x148 mm



CÂMARA DE VEREADORES DE BENTO GONÇALVES

INFORMAÇÕES E PARECERES

Fls. Nº 10

Proc. n.º

CÓPIA DE FONOGRAMA TRANSMITIDO AO SR PRESIDENTE DA AGADEMI
SOLICITANDO URGENCIA NA RESPOSTA DA POSIÇÃO DAQUELA ENTIDA-
DE. TRANSMITIDO EM 20/07/82.

FONOGRAMA



SR
SMR 20-7-82
1034 BENTO GONÇALVES RS CX 281 27 20-7-82 1630

12

CÓPIA 2111 - FERRARI, CONSTANÇOES
SALD. MARINHO 353
12 ANDAR

PRESIDENTE AGADEMI
RUA VISCONDE CAIRU 12 SALA 724
PORTO ALEGRE RS

199
FONOGRAFIA BENTONÇALVES
CRT

REITERAMOS URGENCIA RESPOSTA POSICAO DESSA ENTIDADE SOBRE
TAXA RENOVAÇÃO CONTRATOS PT
VEREADOR FLAVIO FERRARI PRESIDENTE COMISSAO ESPECIAL

CT/ 12 704



Fls. Nº 11

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Bento Gonçalves, 20 de julho de 1982.

CONVOCAÇÃO

O Presidente da Comissão Especial, encarregada de emitir parecer sobre o processo nº 00044/82, indicação nº 186/82, convoca pela presente, os Srs. Vereadores integrantes da Comissão, para uma reunião que será realizada no próximo dia 22 de julho de 1982, às 21 horas, no recinto da Câmara de Vereadores, afim de darem prosseguimento aos trabalhos atinentes ao processo acima referido.

Agradecendo, antecipadamente, pela presença e solicitando seu ciente, subscrevo-me,

Atenciosamente.

Ver. Flávio Ferrari

Pres. Comissão Especial.

C I E N T E

Ver. Itacyr Giacomello

Ver. Antônio Da Rê Fº

Ver. Primo A. Consoli

Ver. Aydo J. Bertuol.



INFORMAÇÕES E PARECERES

Proc. n.º

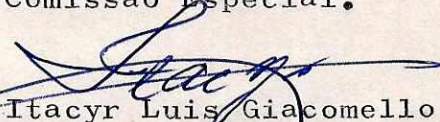
PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL

A Comissão especial, especialmente designada para dar parecer sobre o processo nº 00044/82, indicação nº 186/82, de 24/06/82, por sua maioria, tendo em vista que até o momento, o Sr. Presidente da Agademi, não ter dado resposta a nossa solicitação datada de 12/07/82, na qual solicitamos a posição daquela entidade, bem como não ter atendido nosso Fonograma, transmitido em 20/07/82, reiterando urgência na resposta s/ a taxa de renovação de contratos pelas Imobiliárias, aguardar até o próximo dia 27/07/82, último prazo para aquela entidade se manifestar sobre o assunto.

Salientamos que a APC- Associação de Proteção ao Consumidor, através de seu Presidente, Dr. Renato Mottola, prontamente atendeu nossa solicitação, cujo ofício faz parte integrante deste processo.

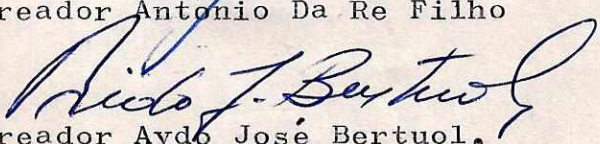
Bento Gonçalves, 22 de julho de 1982.


Vereador Flávio Ferrari
Pres. da Comissão Especial.


Vereador Itacyr Luis Giacomello


Vereador Primo Agostinho Consoli


Vereador Antonio Da Ré Filho


Vereador Aydo José Bertuol.

ASSOCIAÇÃO DE PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR

Fundada em 13 de maio de 1975

RUA JERÔNIMO COELHO, 102 — CONJUNTO 11 — FONE 24-00-62

PORTO ALEGRE — RS

Ilmo. Sr.
Vereador Flavio Francisco Ferrari~
MD. Presidente da
Câmara de Vereadores de Bento Gonçalves
Rua Marechal Deodoro, 248
BENTO GONÇALVES, RS

9 5 7 0 0

RPC



A P C

ASSOCIAÇÃO de PROTEÇÃO ao CONSUMIDOR

CGC 87998803/0001-65
RUA JERÔNIMO COELHO, 102 - CONJ. 11
FONE, 24-0062 - PORTO ALEGRE - RS

Fls. Nº 13

ENTIDADE DE UTILIDADE PÚBLICA
MUNICIPAL E ESTADUAL
Lei N.º 4745 de 27-8-80
Ato N.º 316 de 23-01-81

Porto Alegre, 13 de julho de 1982

Ilmos. Srs.

CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
Bento Gonçalves, RS

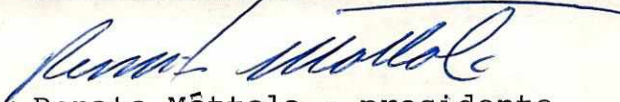
At. do Sr. Vereador Flavio F. Ferrari

Senhor Presidente,

Em referência ao ofício que nos enviou, consultando sobre a cobrança de taxa de renovação de contrato de locação, cabe-nos informar que, segundo a Lei nº 6.649, de 16.05.79, art. 18, inciso VI, o pagamento de taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio, é de responsabilidade do locador.

Consequentemente, a taxa acima referida, cobrada ao locatário, é ilegal.

Atenciosamente



Renato Mottola - presidente

Art. 1.º Nas locações de prédios utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino, somente caberá ação de despejo:

I — se o locatário não pagar o aluguel no prazo convencional ou, na falta de contrato escrito, até o décimo dia útil subsequente ao mês vencido;

II — se o locatário infringir obrigação legal ou contratual;

III — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma de que venha a resultar aumento mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área útil;

IV — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso anterior, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas pela autoridade pública competente, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, o locatário se recusar a nelas consentir.

Art. 1.º I. "A Lei n. 6.239, de 1975, não exige, para sua aplicação, que se trate de estabelecimento de ensino reconhecido, contentando-se em que o prédio seja utilizado para fins educativos" (RT 512/206).

"A Lei n. 6.239, de 1975, não se aplica às escolas de ensino livre e nem sequer fiscalizadas pelo Estado" (RT 512/200).

LEI N. 6.649, DE 16 DE MAIO DE 1979

Regula a locação predial urbana e dá outras providências.

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional

CAPÍTULO I — Disposições gerais

Seção I — Da locação em geral

Art. 1.º A locação do prédio urbano — Lei 6.649/79, por Donato João Sehnem (Ajuris 17/174); "Alterações na Lei do Inquilinato", por Dalton Toffoli Tavoraro (RT 533/264).

Parágrafo único. A ação de despejo será precedida de notificação, com o prazo de 30 (trinta) dias para os casos do inciso I do art. 1.º; e 90 (noventa) dias para as demais hipóteses.

Art. 2.º Nas ações de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino, dar-se-á ciência do pedido inicial aos eventuais sublocatários.

Art. 3.º Da sentença que decretar o despejo caberá apelação com efeito suspensivo, salvo no caso do inciso I, em que o efeito é devolutivo.

Art. 4.º

Art. 5.º Aplicam-se às ações de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde e ensino as demais disposições legais pertinentes, desde que não conflitem com esta lei.

Art. 6.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 19 de setembro de 1975; 154.ª da Independência e 87.ª da República — ERNESTO GEISEL — **Armando Falcão** — **Ney Braga** — **Paulo de Almeida Machado**.

Art. 1.º; 2.º v. RT 490/164.

Art. 2.º 1. No mesmo sentido, LP 35 § ún. **Art. 4.º** 1. O art. 4.º, implicitamente revogado pela LP 41, era do teor seguinte: "Na execução da sentença o juiz fixará prazo não inferior a 90 dias para desocupação do prédio, salvo se, entre a data da sentença de primeira instância e a execução da mesma, houverem decorridos mais de 6 meses; hipótese em que o prazo de desocupação será de 30 dias".

no¹ regula-se pelo disposto nesta lei.² **§ 1.º** Aplica-se à sublocação³ o disposto quanto à locação, no que couber.

§ 2.º As locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934.⁴

§ 3.º Não proposta a ação renovatória do contrato,⁵ prevista no Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta lei.⁶

§ 4.º A locação dos prédios urbanos de propriedade da União continua regida pela legislação que lhe é própria.⁷

Art. 1.º 1. residencial ou não, com a última ressalva do § 2.º **Art. 1.º** 2.º e, supletivamente, pelo CC (v. art. 47).

As locações para fins comerciais ou industriais que não sejam regidas pelo Dec. 24.150 (v. art. 1.º § 2.º) não se aplicam, portanto, supletivamente, o Cap. II (arts. 48 a 54), que é destinado, especificamente, às locações residenciais.

Art. 1.º 3.º s/ sublocação, v. arts. 10, 28, 40; s/ sublocatário, v. arts. 24 § 1.º, 27-40; s/ sublocatário, v. arts. 27, 35, 38.

Art. 1.º 4.º e, supletivamente, pelo CC; v. arts. 1.º § 3.º, 15 § 3.º, 24 § 5.º e 36 § 4.º, que alteram ou complementam o Dec. 24.150.

O texto supra está mal redigido. O que ele quer dizer é que as locações para fins comerciais ou industriais, desde que preencham as condições previstas pelo Dec. 24.150, são por ele disciplinadas; as demais locações para finalidade comercial ou industrial não são regidas pelo Dec. 24.150, porém pela lei acima.

Art. 1.º 5.º ou proposta fora de prazo. **Art. 1.º** 6.º A disposição supra revoga a Súmula 375, que era do teor seguinte: "Não renovada a locação regida pelo Dec. 24.150, de 20.4.34, aplica-se o direito comum e não a legislação especial do inquilinato".

Aplicam-se, portanto, os arts. 1.º a 47 da LP; sem aplicação, os arts. 48 a 54, que se referem unicamente a locações residenciais.

Art. 1.º 7.º v. Dec. lei 9.760, de 5.9.46 (RT 164/793; Lex 1946/712; RDA 6/361; RF 108/604), arts. 86 a 98; Lei 1.711, de 28.10.52 (RT 207/563 e 209/408; Lex 1952/491; RDA 30/443; RF 146/539), art. 159 (preferência do funcionário público federal para moradia, na locação de imóvel pertencente à União); Lei 5.285, de 5.6.67 (Lex 1967/1.250), s/ ocupação de próprio da União, por 30 a 90 dias, pelo servidor federal ou por sua família, em caso de aposentadoria, disponibilidade ou morte; Dec. 85.633, de 8.1.81 (Lex 1981/7, s/ ocupação, por servidores federais, de imóveis residenciais localizados no DF).

§ 5.º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários,⁸ se o contrário não se estipular.

Art. 2.º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo; se por mais de dez anos, depende de vênua conjugal.

Art. 3.º Havendo prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador, antes do vencimento, reaver o prédio alugado;¹ nem o locatário poderá devolvê-lo ao locador, senão pagando multa (VETADO).²⁻⁴

Art. 4.º A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta lei.¹

§ 1.º Seja qual for o fundamento do término da relação de locação,² a ação do locador para reaver o prédio alugado é a de despejo.³

Art. 1.º; 8.º v. CC 896 a 915.

Art. 3.º 1.º s/ alienação do prédio locado, v. art. 14.

Art. 3.º 2.º Foi vetada a parte final: "de 10% sobre o valor dos aluguéis correspondentes ao tempo que faltar".

Art. 3.º 3.º v. "A pena de multa em face da nova lei do inquilinato", por Claudineu de Mello (RT Inf. 264/37).

Art. 3.º 4.º O preceito derroga, quanto à locação de prédio urbano, o art. 1.196 (RT 548/153) e a parte final do parágrafo único do art. 1.193 do CC: "nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando o aluguel pelo tempo que faltar". A vista do disposto no art. 918 do CC, a multa contratual era alternativa concedida a benefício do locador, e não do locatário; este não poderia rescindir o contrato pagando a multa, pois devia pagar todo o aluguel até o seu término (STF-RTJ 78/946 e JTA 36/63).

Tendo sido vetada a parte final do artigo, a multa será a prevista no contrato, com o limite do art. 920 do CC, podendo o juiz reduzi-la proporcionalmente (CC 924).

Art. 4.º 1.º Quanto às locações residenciais, há normas especiais (arts. 48 a 50).

Art. 4.º 2.º i. e. vencimento do prazo contratual, rescisão, infração da lei ou do contrato; qualquer motivo, enfim. Em todos estes casos, o locador ou seu sucessor, se o imóvel não for restituído pelo locatário, somente poderá recuperar o prédio locado através da ação de despejo, e não através de possessória.

Art. 4.º 3.º v. art. 52, para as locações residenciais.

§ 2.º O disposto no parágrafo anterior não se aplica se a relação de locação termina em decorrência de desapropriação, com inibição do expropriante na posse do prédio alugado.

Art. 5.º O contrato por tempo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso, (VETADO).¹

Parágrafo único (VETADO), findo o prazo contratual (VETADO), presumir-se-á prorrogada a locação, nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.^{2,3}

Art. 6.º O locatário pode, mediante notificação ou aviso ao locador, com antecedência mínima de trinta dias, dar por findo o contrato por tempo indeterminado.

Art. 5.º: 1. Foi vetada a parte final do "caput": "ressalvada a hipótese do parágrafo único deste artigo".

O veto em nada alterou a situação, porque a ressalva era óbvia, uma vez que os parágrafos, 550/138, 550/142, ou complementam o "caput" ou lhe fazem exceção (v. § 1.º e nota 3, a seguir; v. tb. arts. 48 e 4.º).

Art. 5.º: 2. v. "Denúncia vazia nas locações residenciais: — Um veto inoperante", por Oswaldo Leite de Moraes (RT 539/249).

Art. 5.º: 3. A redação do texto, antes do veto, era esta: "Se, findo o prazo contratual, o proprietário ou o locador não houver promovido a notificação da renovação do prédio, na forma do art. 52, presumir-se-á prorrogada a locação, nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado".

Como o art. 52 só se referia às locações residenciais, a remissão a ele, no art. 5.º (que também disciplina as locações não residenciais), fazia com que os casos de despejo fossem os mesmos para todas as locações urbanas.

Em razão do veto, porém, aplicar-se-á supletivamente o CC às locações não residenciais (v. art. 47), e o despejo será permitido:

— nos casos dos arts. 7.º e 14;

— no caso de violação, pelo locatário, de obrigação legal (arts. 19 e 29) ou contratual;

— nas locações por tempo determinado: findo o prazo contratual (CC 1.194), ou se o locador rescindir ao locatário as perdas e danos resultantes (CC 1.193, § 1.º, 1.ª parte);

— nas locações por tempo indeterminado: se o locatário, notificado, não restituir, dentro de um mês, o prédio alugado (CC 1.209).

Neste sentido, a jurisprudência: tratando-se de imóvel comercial não amparado pela Lei de Luvas, é cabível a denúncia vazia (RT

Art. 7.º O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto¹ ou fideicomisso,² salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou o fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário.^{3,4}

Art. 8.º O empregador pode (VETADO) dar por findo o contrato de locação com o empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho e o prédio locado se destinar a moradia de empregado.^{1,2}

Parágrafo único. (VETADO).³

Art. 9.º (VETADO).¹

Art. 10. A cessão de locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, dependem do consentimento prévio, por escrito, do locador.^{1,2}

544/156, 544/162, 545/153, 545/160, 548/162, 550/138, 550/142), sendo admissível o julgamento antecipado da lide (RT 544/161).

Art. 7.º: 1. v. CC 739.

Art. 7.º: 2. v. CC 1.733.

Art. 7.º: 3. ou, por identidade de razões, se se consolidar no fiduciário (CC 1.738).

Art. 7.º: 4. v. art. 51-II.

Art. 8.º: 1. O texto, antes do veto, era este: "O empregador pode, mediante notificação ou aviso, dar por findo", etc.

Art. 8.º: 2. v. art. 52-VI.

Art. 8.º: 3. Era deste teor o § 1.º, vetado: "Na hipótese prevista neste artigo, o locatário terá o prazo de sessenta dias para desocupar o prédio".

Art. 9.º: 1. O texto vetado era deste teor: "Art. 9.º As notificações e avisos de que trata esta lei serão feitos judicialmente, por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou por registro postal, com aviso de recebimento (A. R.)".

Art. 10: 1. Havendo consentimento escrito, o sublocatário é legítimo; não havendo, é mero intruso, não gozando de qualquer dos direitos que esta lei assegura ao sublocatário. A sublocação não consentida constitui infração que enseja o despejo do locatário (art. 52-II).

Art. 10: 2. Súmula 411: "O locatário autorizado a ceder a locação pode sublocar o imóvel".

Esta Súmula foi aprovada na vigência da Lei 1.300, de 28.12.50, cujo art. 2.º, salvo quanto à redação, era no mesmo sentido do art. supra.

Parágrafo único. Não se presume o consentimento da simples demora a locador em manifestar formalmente a sua oposição.

Art. 11. Morrendo o locador, transferir-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado ou indeterminado.

Art. 12. Morrendo o locatário, terão direito a continuar a locação¹ ajustada por tempo indeterminado² ou por prazo certo:

I — nas locações residenciais, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do locatário, desde que residentes no prédio;

II — nas locações não residenciais, o espólio do inquilino falecido e, a seguir, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Seção II — Do aluguel

Art. 15. É livre a convenção do aluguel.¹

Art. 12: 1. Havendo sucessão na locação, o locador tem direito de exigir nova garantia, se a existente se extinguiu com a morte do primitivo locatário (v. arts. 13 § 2.º e 38.º "caput").

Art. 12: 2. Na locação por tempo indeterminado, o sublocatário poderá, por morte do locatário, suceder-lhe na locação, à falta de qualquer das pessoas previstas acima (v. art. 40).

Art. 14: 1. De acordo com o CC 1.197 § 1.º e art. 1.209, combinados, a denúncia deve ser feita mediante notificação, com o prazo de um mês para a desocupação; só em segunda é que o adquirente poderá propor a ação de despejo. Estas disposições continuam em vigor (v. art. 47).

Art. 14: 2. O preceito também abrange as locações residenciais (cf. art. 51-II).

Art. 14: 3. Súmula 158: "Salvo estipulação averbada no registro imobiliário, não responde o adquirente pelas benfeitorias do locatário".

Súmula 442: "A inscrição do contrato de locação no Registro de Imóveis, para a validade da cláusula de vigência contra o adquirente do imóvel, ou perante terceiros, dispensa

Art. 13. Extinta, por separação judicial ou divórcio, a sociedade conjugal do locatário, prosseguirá a locação com o cônjuge que, por acordo ou decisão judicial, continuar residindo no prédio.

§ 1.º Durante a separação de fato, sub-rogar-se-á na locação o cônjuge que permanecer no prédio.

§ 2.º Nos casos deste artigo e de seu § 1.º, a sub-rogação será comunicada ao locador, se o sub-rogado for pessoa diversa da que contratou a locação, e o locador terá direito de exigir, nos termos do art. 31, novo fiador ou depósito em caução.

Art. 14. Se, durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la,^{1,2} salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do Registro de Imóveis.³

§ 1.º A correção monetária do aluguel somente poderá ser exigida quando o contrato a estipular, fixando a época em que será efetuada e as condições a que ficará sujeita.

§ 2.º A correção monetária do aluguel não poderá ultrapassar a variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

§ 3.º Sem prejuízo do disposto no art. 31 do Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, é admitida a correção

a transcrição no Registro de Títulos e Documentos⁴.

Art. 15: 1. O art. 15 não se aplica às locações residenciais com prazos vencidos anteriormente à vigência desta lei, porque:

— se a locação foi contratada há mais de cinco anos (v. art. 53, nota 1), incidem o art. 53.º "caput" e §§ 1.º a 3.º;

— se depois, aplica-se o art. 49.

As partes podem, em qualquer das duas hipóteses, afastar a revisão judicial ou o reajustamento automático dos aluguéis, mediante acordo (arts. 53.º "caput" e 50).

monetária dos alugueres, na forma e pelos índices que o contrato fixar, limitada pelo disposto no § 2.º deste artigo.²

Art. 16. (VETADO).¹

Parágrafo único. (VETADO).¹

Art. 17. (VETADO).¹

Seção III — Dos deveres do locador e do locatário

Art. 18. O locador é obrigado:¹

I — a entregar o imóvel locado, ao locatário, em estado de servir ao uso a que se destina;²

II — a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico do prédio locado;³

III — a manter, durante o contrato de locação, a forma e o destino do prédio alugado;

IV — a pagar os impostos que incidam sobre o imóvel;⁴

V — a dar ao locatário recibos das importâncias por este pagas, com a discriminação do aluguel e de cada um dos encargos convencionados;

Art. 15: 2. A disposição supra resta a plena vigência do art. 31 do Dec. 24.150, que o STF entendeu revogado pelo art. 1.º do Dec. lei 4, de 7.2.66 (cf. RTJ 80/641, 81/694). Em sentido contrário, sustentando que os dois dispositivos coexistiam: o 2.º TASP, em sessão plenária (JTA 35/38 — 14 votos a 11), e o Min. Rodrigues Aklemin (RTJ 80/643).

Art. 16: 1. O texto vetado era do teor seguinte:

"Art. 16. O aluguel da sublocação não poderá exceder ao da locação e, quando parcial aquela, será fixado em função da área ocupada e da situação desta no prédio.

"Parágrafo único. Nas habitações coletivas, sujeitas a registro policial, o total dos alugueres das sublocações não poderá exceder ao dobro do aluguel da locação".

Art. 17: 1. Este era o texto vetado:

"Art. 17. Toda vez que for elevado o aluguel da locação, poderá ser, na mesma proporção, majorado o da sublocação".

Art. 18: 1. Outras obrigações do locador:

arts. 20 e 23.

Art. 18: 2. v. arts. 21 e 22.

Art. 18: 3. v. arts. 20 e 29 § 2.º.

Art. 18: 4. v. § 2.º.

Art. 18: 5. v. art. 45-II.

III — a levar ao conhecimento do locador as turbulações de terceiros;⁵

IV — a restituir o prédio, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;⁶

V — a pagar⁷ os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento, bem como as despesas ordinárias de condomínio.⁸

§ 1.º Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, a saber:

a) salários e demais encargos trabalhistas, além de contribuições previdenciárias dos empregados;

b) água, luz e força utilizadas nas instalações e partes de uso comum;

c) limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum;

e) manutenção e conservação de elevadores;

f) pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulicas e elétricas.

§ 2.º A indenização dos danos, no caso de descumprimento do disposto no inciso IV, ficará sujeita a correção monetária.

Art. 20. O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbulações de terceiros,¹ que tenham ou pretendam ter direitos sobre o prédio locado, e responderá pelos seus vícios ou defeitos, anteriores à locação.

Art. 19: 5. v. art. 20.

Art. 19: 6. v. inciso I, acima, e § 2.º; v. tb. arts. 21, 22 e 23.

Art. 19: 7. No caso de atraso, v. art. 30.

Art. 19: 8. v. § 1.º.

Despesas extraordinárias de condomínio: art. 18 § 1.º.

Art. 20: 1. v. arts. 19-III e 18-II.

Art. 21. Incumbem ao locador todas as reparações de que o prédio necessitar.¹

Art. 22. O locatário é obrigado a fazer por sua conta, no prédio, as reparações de estragos a que der causa, desde que não provenham de uso normal.

Art. 23. O locatário tem direito de exigir do locador, quando este lhe entregar o prédio, relação escrita do seu estado.

Art. 24. No caso de venda, promessa de venda, ou cessão de direitos, o locatário tem preferência para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros,¹ devendo o proprietário dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou comprovadamente efetuada.

§ 1.º Se o prédio estiver sublocado em sua totalidade, a preferência caberá ao sublocatário e, sendo vários os sublocatários, a todos em comum ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

§ 2.º Em se tratando de venda de mais de uma unidade imobiliária, a preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto de alienação.

§ 3.º Havendo pluralidade de condados, caberá a preferência ao locatário mais antigo.

§ 4.º O direito de preferência, previsto neste artigo, não alcança os casos de venda judicial, permuta e doação.

§ 5.º Aplica-se o disposto neste artigo às locações regidas pelo Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 6.º Caducará o direito de preferência não o exercendo o locatário nos trinta dias subsequentes àquele em que for notificado.²

Art. 21: 1. salvo o disposto nos arts. 22 e 19-IV c/c § 2.º.

O locatário é obrigado a consentir nos reparos urgentes (art. 29), sob pena de despejo (art. 52-IX).

Art. 24: 1. v. nota 1 ao art. 25.

Art. 24: 2. O § 6.º foi acrescentado pela Lei 6.698, de 15.10.79.

Art. 25. O locatário a quem não se notificar a venda, promessa de venda, ou cessão de direitos poderá, depositando o preço¹ e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses a contar da transcrição ou inscrição do ato competente no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1.º Ressalvada a prioridade do condômino (Código Civil, art. 1.139), o locatário só poderá exercer o direito assegurado neste artigo se, pelo menos trinta dias antes da venda, promessa de venda ou cessão de direitos, estiver inscrito no registro imobiliário, na forma a ser estabelecida em regulamento,² o contrato de locação.³

§ 2.º O locatário, preterido na sua preferência, poderá reclamar do alienante perdas e danos.⁴

Art. 26. Não é lícito ao locatário reter¹ o prédio alugado, exceto no caso de benfeitorias² necessárias,³ ou no de benfeitorias úteis,⁴ se estas houverem sido feitas com consentimento, por escrito, do locador.

Art. 27. O sublocatário responde, subsidiariamente, ao locador, pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos alugueres que se vencerem durante a lide.

§ 1.º Neste caso, notificado o sublocatário da ação,¹ se não declarar logo

Art. 25: 1. Se a preferência é concedida ao locatário "em igualdade de condições" com o adquirente (art. 24), basta que "deposite as prestações vencidas até a data da propositura da ação e que, nos devidos vencimentos, compareça às demais.

Art. 25: 2. Até agora, não houve regulamentação deste preceito de lei.

Art. 25: 3. O § 1.º foi introduzido pela Lei 6.698, de 15.10.79.

Art. 25: 4. O § 2.º foi introduzido pela Lei 6.698, de 15.10.79.

Art. 26: 1. v. CPC 744.

Art. 26: 2. v. nota 5 ao art. 35.

Art. 26: 3. v. CC 63 § 3.º.

Art. 26: 4. v. CC 63 § 2.º.

Art. 27: 1. Não há necessidade de nova notificação; basta a ciência a que se refere o art. 35 § ún.

que adiantou alugueres ao sublocador, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamentos adiantados, salvo se constarem de escrito com data autenticada.

§ 2.º Salvo o caso deste artigo, a sublocação não estabelece direitos nem obrigações entre sublocatário e locador.²

Art. 28. Rescindida ou finda a locação, resolvem-se as sublocações,¹ salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador.

Parágrafo único. Permanecendo sublocatários no prédio (VETADO), terão estes, mediante aviso ou notificação, o prazo de noventa dias para desocupá-lo.²

Art. 29. Se o prédio necessitar de reparos urgentes, o locatário será obrigado a consenti-los.¹

§ 1.º Se os reparos durarem mais de quinze dias, o locatário poderá pedir abatimento proporcional no aluguel.

§ 2.º Se durarem mais de um mês, e tolherem o uso regular do prédio, o locatário poderá rescindir o contrato.

Art. 30. O contrato pode estipular que, em caso de mora do locatário no pagamento de aluguel ou encargos convencidos,¹ a importância devida vencerá juros de até um por cento ao mês e que, se o atraso for superior a trinta dias, ficará também sujeita a correção monetária, com base na variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

Art. 27: 2. Como não? No caso do art. 24 § 1.º, o locador é obrigado a dar preferência ao sublocatário legítimo, se pretender alienar o prédio; e, mais, o sublocatário pode suceder ao locatário na locação, se purgar a mora deste (art. 38), ou no caso do art. 40.

Art. 28: 1. ressalvado o disposto no art. 40 (rescisão amigável da locação).

Art. 28: 2. O texto, antes do veto, era este: "Permanecendo sublocatários no prédio, após rescisão amigávelmente a locação, terão estes", etc.

Art. 29: 1. v. arts. 21 e 52-IX.

Art. 30: 1. v. art. 19-I, V e § 1.º.

Seção IV — Das garantias locatícias

Art. 31. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes garantias:¹

I — caução em dinheiro;²

II — garantia fidejussória, na forma do art. 1.481 do Código Civil;³

III — seguro de fiança locatícia.⁴

Parágrafo único. É vedada mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 32. A caução em dinheiro não poderá exceder ao valor de três meses de aluguel.

§ 1.º A caução será efetuada mediante depósito em carteira de poupança autorizada pelo Poder Público, pelo prazo de duração da locação, cabendo ao locatário as vantagens daí

Seção V — Da ação de despejo

Art. 35. A ação de despejo¹ a

Art. 31: 1. s/ exigência de nova garantia, v. arts. 13 § 2.º e 34.

Art. 31: 2. v. art. 32.

Art. 31: 3. v. art. 34.

Art. 31: 4. v. art. 33.

Art. 32: 1. v. CPC 585-VII.

Art. 35: 1. Casos em que cabe a ação de despejo: de prédio residencial, arts. 52 e 51-II (com remissão aos arts. 7.º, 14 e 54-II); de prédio não residencial, v. nota 3 ao art. 5.º. Outras disposições s/ despejo, fora desta Seção: arts. 4.º § 1.º, 53 § 4.º e 5.º, 55 (disp. transitória).

Art. 35: 2. Revogado o Dec. lei 890/60 (v. adiante, art. 59-X), não se restituiu o que dispunha, anteriormente, o art. 350 do CPC de 1939 (cf. LICC 2.º § 3.º). Logo, não existe mais nenhum texto de lei que estabeleça o procedimento a seguir nas ações de despejo.

Por força do que dispõe o art. 273 do CPC, todavia, esse procedimento somente pode ser o ordinário. Qualquer que seja o valor da ação, será inaplicável o procedimento sumariíssimo, pois este não é supletivo do procedimento especial, e a ação de despejo é procedimento especial.

Art. 35: 3. A ação de despejo não corre durante as férias (v. CPC 174, notas 10 e 11). Todavia, v. abaixo, nota 3 ao art. 36.

Art. 35: 4. Embora com raciocínios nem sempre coincidentes, na prática o 2.º TASP

tem concluído, para os casos concretos, que o valor da causa, nas ações de despejo, é o da renda anual do imóvel (RT 477/186, 482/202, 488/173, 488/157; JTA 35/357, 45/167). As disposições consignadas nos acordãos nunca se aplicaram às hipóteses em exame, prevalecendo sempre a velha regra do CPC ant., 46: "Na ação de despejo, o valor da ação será o da renda anual do imóvel".

Para esse cálculo, os encargos não devem ser levados em consideração, por não constituírem renda, e sim reembolso; além do mais, não são fixos, o que forçaria a um cálculo estimativo. Neste sentido: RE 51.047-SP, j. 6.6.63, DJU 16.8.63, ap. p. 720, Int. Em sentido contrário: RTJ 58/529.

Art. 35: 5. O STF tem admitido reconvenção, nas ações de despejo, para haver indenização por benfeitorias (RTJ 67/598; RT 478/211; STF-2.ª Turma, RE 68.276-GB, rel. Min. Eloy da Rocha, j. 21.11.72, conheceram e deram prov., em parte, v.u., DJU 2.3.73, p. 1.106, em.j.; v. nota 7, "in fine", e art. 26. Não admitem a reconvenção, por motivos especiais: RT 544/171 (falta de conexão), 547/147 (falta de contestação).

Art. 35: 6. Os honorários de advogado, na ação de despejo, ressalvado o caso de purgação da mora (art. 36), se fixam segundo o equitativo critério do juiz, de acordo com o CPC 20 § 4.º, porque nestas ações não há condenação (RTJ 81/289, 86/544 — voto do Min. Cunha Peixoto; RT 497/147, 509/282; ITA 38/380, 48/196, 48/211).

Art. 35: 7. s/ execução de despejo, v. art. 43 e notas.

será regulada pelo disposto nesta Seção.⁸

Parágrafo único. Além de citar-se o locatário, dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários,⁹ que poderão intervir no processo, como assistentes do réu (Código de Processo Civil, art. 50).

Art. 36. Fundando-se a ação de despejo em falta de pagamento,¹ poderá o réu evitar a rescisão da locação requerendo,² no prazo da contestação,^{3,4} lhe seja permitido o pagamento do aluguel e dos encargos⁵ devidos, inclusive os que se vencerem até a efec-

Em ação de despejo, não cabem embargos à execução (RT 512/192, 544/154; JTA 49/208; Bol. AASP 1.148/242). Mas a lei admite expressamente a retenção por benfeitorias (art. 26); v. tb. nota 5, acima.

Art. 35: 8. e tb. pelo que dispõem os arts. 52 (principalmente), 53 §§ 4.º a 6.º, e 55.

Art. 35: 9. v. nota 1 ao art. 27.

Art. 36: 1. v. art. 52-1.

O sublocatário legítimo também pode purgar a mora (art. 38).

Art. 36: 2. Não é necessário que constitua advogado, para o pedido de purgação da mora (JTA 36/376). Mas, se forem dois ou mais os réus e constituírem advogados diferentes, o prazo para contestação e, pois, para a purgação da mora, será de 30 dias (CPC 191), e não de 15; v. nota seguinte.

Art. 36: 3. O prazo é de 15 dias (CPC 297 c/c 241).

Há decisões entendendo que esse prazo é de direito material, e não de direito processual, e que, portanto, corre mesmo durante as férias forenses (RT 524/182; JTA 60/223, 61/210, 63/269; Bol. AASP 1.062/82, 1.102/17; contra: RT 508/164, 543/177, 545/144, JTA 59/311, Bol. AASP 1.141/206), embora a ação de despejo não corra durante estas (v. CPC 174, notas 10 e 11) e, portanto, fique suspenso o prazo para contestação. Tais decisões são, "data venia", contra a letra expressa da lei, pois não é possível falar-se em dois prazos para contestação: um, que corre, e outro, que não corre durante as férias. Se a tese fosse exata, o prazo de purgação da mora não poderia ser dilatado para 30 dias, na hipótese de terem os réus advogados diferentes, porque a duplicação de prazo é concedida pelo CPC, não pelo CC.

V. nota anterior e nota 10.

Art. 36: 4. Se o réu não contestar a ação, nem purgar a mora, o juiz decretará o despejo, fixando prazo de desocupação, que será no máximo de 15 dias, para as locações de prédios não residenciais (art. 37), e de trinta dias, nas locações residenciais (art. 53 § 4.º).

Art. 36: 5. Os encargos estão definidos no art. 19-V e § 1.º. Os impostos e taxas even-

tivação do pagamento; das multas,⁶ ou penalidades contratuais, quando aplicáveis; dos juros de mora; das custas e dos honorários do advogado do locatário, fixados estes, de plano, pelo juiz, em percentual sobre o valor do débito.^{7,8,9}

§ 1.º O juiz marcará dia e hora¹⁰ para que, dentro em quinze dias,¹¹ seja purgada a mora, procedendo-se ao depósito da importância, caso o locador se recuse a recebê-la.¹²

§ 2.º Não se admitirá a purgação da mora se o locatário já se houver beneficiado desta faculdade, por duas vezes, nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação,¹³ e se o débito, na data do ajuizamento da petição, for superior a dois meses de aluguel (VETADO).¹⁴

Art. 36: 6. Só as moratórias, não as compensatórias (RT 545/151, 547/148); v. tb. "Da multa contratual na purgação da mora em face da nova lei do inquilinato" por Lauro Laertes de Oliveira (Auris 19/149).

Art. 36: 7. e não sobre o valor da causa.

Art. 36: 8. Ainda que o locatário goze de assistência judiciária, a purgação da mora somente será possível se também pagar os honorários do advogado do autor, fixados pelo juiz (RT 522/168, 523/184; JTA 60/255; Bol. AASP 1.090/226).

Art. 36: 9. É irrecurável o despacho que fixa honorários de advogado, para a purgação da mora (JTA 60/241). Da sentença que julgar extinto o processo, poderá apelar o interessado, insurgindo-se contra essa fixação (ibidem).

Art. 36: 10. Porque a ação de despejo não corre em férias forenses, não pode recalar nestas a marcação de dia e hora para a purgação da mora (2.º TASP-AP. 130.188, j. 22.4.81, v.u.; no mesmo sentido: Ap. 97.469, j. 5.5.80). V., todavia, nota 3.

Art. 36: 11. Súmula 173: "Em caso de obstáculo judicial, admite-se a purga da mora, pelo locatário, além do prazo legal".

Art. 36: 12. Cabe agravo da sentença que, julgando extinta a ação de despejo, pelo pagamento, determina que esta prossiga, para apreciação de outro pedido, por fundamento diverso, cumulado pelo autor. A sentença, no caso, não põe termo ao processo, mas apenas o extingue parcialmente (contra, admitindo apelação e não concedendo do agravo: RT 482/180; RF 256/247).

Art. 36: 13. v. § 3.º (disposição transitória).

ção inicial, for superior a dois meses de aluguel (VETADO).¹⁴

§ 3.º Para os fins do disposto no parágrafo anterior, não serão consideradas as purgações realizadas até a entrada em vigor desta lei.

§ 4.º O disposto neste artigo aplica-se às locações amparadas pelo Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934.¹⁵

Art. 37. O juiz, ao julgar procedente a ação de despejo, assinará ao réu o prazo^{1,2,3} de sessenta dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, tiverem decorrido mais de três meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54, quando o prazo para a desocupação não excederá de quinze dias.⁴

Art. 36: 14. O veto suprimiu a parte final do parágrafo: "salvo se justificáveis, a critério do juiz, os motivos de uma ou de outra dessas circunstâncias".

Art. 36: 15. A disposição supra revoga a Súmula 123 do teor seguinte: "Sendo a locação regida pelo Dec. 24.150, de 20.4.34, o locatário não tem direito à purgação da mora, prevista na Lei 1.500, de 28.12.50". Através dos tempos, o STF sempre considerou dita Súmula em vigor.

Art. 37: 1. Os prazos para desocupação estão disciplinados em dois lugares diferentes: no art. 37 e no art. 53 §§ 4.º e 5.º O art. 37 é disposição genérica, ao passo que o art. 53 somente se refere às locações residenciais.

Para estas, aplica-se, portanto, o art. 53 §§ 4.º e 5.º; o art. 37 rege apenas os casos não abrangidos por esses parágrafos, ou seja, as locações não residenciais e as locações para temporada (art. 54-II).

Art. 37: 2. Prazo especial de desocupação para hospitais, escolas e asilos: art. 41.

Art. 37: 3. O prazo para desocupação corre da notificação (v. art. 43).

Art. 37: 4. Casos em que o prazo para a desocupação é no máximo de 15 dias, de acordo com o art. 37:

— falta de pagamento dos impostos e taxas, que o contrato incumbir ao locatário, nas locações não residenciais (art. 18 § 2.º);

— falta de pagamento do aluguel e encargos, nas locações não residenciais (art. 19-II e V);

Art. 38. Ressalvada a preferência do locatário, o sublocatário legítimo,¹ desde que satisfaça as exigências do art. 35² e ofereça uma das modalidades de garantia previstas no art. 31, subrogar-se-á nos direitos³ decorrentes desta, com relação ao prédio.

Parágrafo único. Se houver mais de um pretendente, o juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos interessados.

Art. 39. Ficará o retomante sujeito a pagar ao locatário multa¹ arbitrada pelo juiz, até o máximo de vinte e quatro meses de aluguel, e mais vinte por cento de honorários de advogado, se, salvo motivo de força maior, nos casos dos incisos III a V e VII a X do art. 52, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias, ou nele não permanecer durante um ano.

Parágrafo único. A cobrança da multa e honorários far-se-á nos próprios autos da ação de despejo (VETADO).²

Art. 40. Se, rescindida amigavelmente a locação escrita ou verbal, ou sendo a locação por prazo indeterminado, morrer o locatário sem qualquer dos sucessores previstos no art. 12, o sublocatário legítimo¹ poderá continuar a

— necessidade de reparos urgentes no prédio locado para fins não residenciais (art. 29);

— locação para temporada (art. 54-II).

Quanto ao despejo em razão de rescisão de contrato de trabalho entre locador e locatário (art. 52-VI), como o prazo para desocupação é disciplinado, de maneira tradicional, tanto pelo art. 37, quanto pelo art. 53 § 5.º, deve prevalecer o prazo deste último, por ser disposição específica.

Art. 38: 1. i.e., autorizado pelo locador (art. 10).

Art. 38: 2. Engano; a remissão deve ser ao art. 36.

Art. 38: 3. e obrigações.

Art. 39: 1. v. tb. art. 45-IV e V.

Art. 39: 2. Parte final, vetada: "pelo processo de execução".

Em razão do veto, a cobrança da multa e honorários deverá ser feita pelo procedimento comum — ordinário ou sumário (CPC 272 e 275-I).

Art. 40: 1. i.e., o autorizado pelo locador (v. art. 10).

locação,² desde que ofereça qualquer das garantias previstas no art. 31.

§ 1.º Havendo mais de um sublocatário legítimo, é facultado ao locador optar entre reconhecer a todos, daí por diante, como locatários diretos, ou indicar aquele que deve continuar como locatário sublocador, o qual manterá as sublocações existentes.

§ 2.º Não aceita a indicação pelo sublocatário escolhido, nem por qualquer daqueles que, em substituição, o locador indicar, todos os sublocatários serão havidos como locatários diretos.

Art. 41. A sentença que julgar procedente a ação de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde ou de ensino, ou assimilos, assinará ao réu o prazo de um ano para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de um ano, caso em que o prazo para a desocupação não excederá de seis meses.¹

Parágrafo único. Em se tratando de estabelecimento de ensino, o juiz, respeitado o prazo mínimo de seis meses, disporá de modo a que a desocupação se dê durante as férias escolares.

Art. 42. Será recebida, somente no efeito devolutivo, a apelação interposta contra sentença que decretar o despejo por infração ao disposto no § 2.º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54.^{1,2,3}

Art. 40: 2. v. art. 28.

Art. 41: 1. Continuum em vigor os arts. 1.º a 3.º e 5.º da Lei 6.239 de 19.9.75 (v. texto neste tit.); s/ o assunto, v. nota 2 ao art. 59.

Art. 42: 1. A disposição acima se aplica tanto às locações residenciais quanto às não residenciais.

Casos em que a apelação não tem efeito suspensivo:

— não pagamento de impostos e taxas (art. 18 § 2.º) ou de aluguel e encargos (art. 19-II e VI);

— necessidade de reparos urgentes no prédio (art. 29);

Art. 43. A execução da sentença^{1,2,3} que decretar o despejo far-se-á por notificação ao réu, e, quando presentes, às pessoas que habitem no prédio, para que o desocupem no prazo assinado, sob pena de despejo.

§ 1.º Findo o prazo, o prédio será despejado por dois oficiais de justiça, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 2.º Os oficiais entregarão os móveis à guarda de depositário judicial, se não os quiser retirar o despejado.

§ 3.º Sob pena de suspensão ou de missão, os oficiais não executarão o despejo até o sétimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que o habitem, e o sobrestarão, até nova ordem, quando houver no prédio pessoa acometida de enfermidade grave.

Art. 44. Quando, após ajuizada a ação, o prédio for abandonado, o juiz, se o requerer o autor, verificado o fato, expedir-lhe-á mandado de imissão de posse, aplicando-se, se for o caso, o disposto no § 2.º do art. 43.

— rescisão de contrato de trabalho (art. 52-VI);

— locação para temporada (art. 54-II).

Art. 42: 2. A apelação interposta de sentença que julgou ação de despejo por mais de um fundamento deve ser recebida em ambos os efeitos, desde que o reclamante desses fundamentos (RT 502/138, 503/203; RF 256/301; JTA 48/35; RP 1/201, em 57).

Art. 42: 3. De acordo com o art. 3.º da Lei 6.239, de 19.9.75 (neste tit., int.), cabe apelação com efeito suspensivo da sentença que decreta o despejo de hospital ou escola, salvo por falta de pagamento, hipótese em que o recurso tem efeito tão-somente devolutivo.

Este texto de lei não foi revogado (v. art. 59, nota 2).

Art. 43: 1. s/ não cabimento de embargos a execução, v. art. 35, nota 7.

Art. 43: 2. "Não constituindo o despejo um ato de apreensão judicial, contra sua execução não são cabíveis os embargos de terceiro" (Bol. AASP 1.167/87; cf. RT 548/160).

Art. 43: 3. É definitiva a execução de despejo, na pendência de recurso extraordinário, dispensando-se, por isso, caução (RT 541/194). Contra: RT 541/177, maioria.

Seção VI — Das penalidades

Art. 45. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, ou multa entre o valor de um a dez aluguéis 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 nos casos dos incisos I e II do art. 54;¹

IV — deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio, nos casos dos incisos III, V e

X do art. 52, de usá-lo para o fim declarado;²

V — não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos dos incisos VIII e IX do art. 52, a demolição ou a reparação do prédio, dentro de sessenta dias contados da entrega do imóvel, salvo motivo de força maior.³

Art. 46. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, e, nomeadamente, aquele que profira a sua prorrogação.

Art. 47. No que for omissa esta lei, aplica-se o direito comum.¹

CAPÍTULO II — Disposições especiais sobre locações residenciais

Seção I — Da prorrogação contratual e do reajustamento do aluguel

Art. 48. Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado todas as locações que se vencerem na vigência desta lei,^{1,2} continuando em vigor as demais cláusulas contratuais.³

Parágrafo único. Regulam-se, igualmente, por esta lei os reajustamentos de alugueres.⁴

Art. 49. No silêncio do contrato, o aluguel será reajustável anualmente.^{1,2}

Art. 45: 1. O inciso I do art. 54 foi vetado.

Art. 45: 2. v. art. 39.

Art. 45: 3. v. art. 39.

Art. 47: 1. i. e., o CC e o CPC (sobre este, v. nota 2 ao art. 35).

Art. 48: 1. As locações residenciais que se venceram anteriormente haviam sido prorrogadas pelo Dec. lei 1.534, de 13.4.77 (em CPCLPV, 7.ª ed., p. 543, int.), pelos prazos que este determinou.

Agora, com a revogação do Dec. lei 1.534 (v. art. 59-XIV), a prorrogação continua, por força do art. 48 supra, porém não mais pelos prazos estabelecidos no diploma legislativo revogado, ficando o locatário, desde logo, sujeito a despejo, nas hipóteses dos arts. 51-II e 52.

Art. 48: 2. v. tb. art. 5.º, no mesmo sentido.

Art. 48: 3. Se a fiança for por prazo determinado, e não até a entrega das chaves, o locador tem o direito de exigir nova garantia (v. arts. 31 a 33).

Art. 48: 4. v. arts. 49 e 50.

Art. 49: 1. Redação de acordo com a Lei 6.698, de 15.10.79.

Art. 49: 2. O art. 2.º da Lei 6.698, de 15.10.79 (v. ementário), contém disposição transitória para aplicação do art. 49, em sua nova redação. Esta disposição é do teor seguinte:

"Art. 2.º Ressalvadas as disposições do contrato, o primeiro reajuste do aluguel residencial, após a publicação desta lei, só será exigível:

I — a partir de 1.º de novembro de 1979, se o aluguel em vigor foi fixado antes de 1.º de agosto de 1978;

II — a partir de 1.º de dezembro de 1979, se fixado entre 1.º de agosto e 30 de setembro de 1978, inclusive;

III — a partir de 1.º de janeiro de 1980, se fixado entre 1.º de outubro e 30 de novembro de 1978, inclusive;

IV — a partir de 1.º de fevereiro de 1980, se fixado após 30 de novembro de 1978".

§ 1.º Na locação contratada por tempo determinado, sem cláusula de reajuste, o locador só poderá exigí-lo ao término do prazo contratual e a cada ano subsequente.³

§ 2.º O aluguel será reajustado proporcionalmente, à variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, desde o dia do reajuste anterior ou, na falta deste, desde o início do contrato.⁴

§ 3.º É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo aluguel.⁵

§ 4.º Não tendo havido acordo, nos termos do parágrafo antecedente, o lo-

cador, após cinco anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, aplicando-se o disposto nos §§ 2.º e 3.º do art. 53.⁶

§ 5.º A revisão judicial poderá ser requerida de cinco em cinco anos, contados do acordo, ou, na falta deste, do início do contrato.⁷

Art. 50. O locador e o locatário podem, na vigência das prorrogações de que trata o art. 48, ajustar novo aluguel, fixado por mútuo acordo, assim como seu reajustamento nos termos do art. 49.

Seção II — Da rescisão e retomada

Art. 51. A locação somente poderá ser rescindida:

I — (VETADO);¹

II — nos casos dos arts. (VETADO). 7.º, (VETADO) 14, 52 e 54;²

III — por mútuo acordo ou por denúncia do locatário.³

Art. 49: 3. Redação de acordo com a Lei 6.698, de 15.10.79.

Art. 49: 4. Redação de acordo com a Lei 6.698, de 15.10.79.

Art. 49: 5. Redação de acordo com a Lei 6.698, de 15.10.79.

Art. 49: 6. Redação de acordo com a Lei 6.698, de 15.10.79.

Art. 49: 7. Redação de acordo com a Lei 6.698, de 15.10.79.

Art. 51: 1. O inciso vetado era deste teor: "I — em decorrência de infração a obrigação legal ou contratual".

A disposição era redundante; já consta do art. 52-II.

Art. 51: 2. O veto a este inciso suprimiu as remissões aos arts. 5.º e 8.º, a primeira por inexistência (uma vez que, nas locações residenciais, não se admite a denúncia vazia), e a segunda por desnecessária, à vista do art. 52-VI.

Art. 51: 3. O locador não pode denunciar o contrato de locação para fins residenciais. Tal direito somente assiste ao adquirente do prédio, ainda assim com a restrição do art. 14, e ao nu-proprietário ou ao fideicomissário (art. 7.º).

Casos de denúncia do contrato pelo locatário: arts. 6.º e 29 § 2.º.

Art. 52. O despejo¹ (VETADO) será concedido:²

I — se o locatário não pagar o aluguel da locação e demais encargos³ no prazo convencional ou, na falta deste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

II — se o locatário infringir obrigação legal⁴ ou cometer infração a obrigação contratual;

III — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente que não dispuser, nem

Art. 52: 1. s/ despejo, v. tb. arts. 35 a 44, 53 §§ 4.º a 6.º e 55 (disposição transitória).

Art. 52: 2. O veto suprimiu o adverbio "semente", porque há outros casos de despejo (v. art. 51-II), onde vêm referidas as hipóteses dos arts. 7.º, 14 e 54-II).

Art. 52: 3. s/ aluguel e encargos, v. art. 19-II, V e § 1.º, bem como art. 30; s/ purgação da mora, v. arts. 36 e 38.

No caso do art. 18 § 2.º (não pagamento de impostos e taxas, expressamente pactuadas a cargo do locatário), também cabe despejo (cf. arts. 37 e 42).

Art. 52: 4. v. art. 19.

o respectivo cônjuge, de prédio residencial próprio;^{5,6}

IV — se o locador pedir parte do prédio que ocupa ou em que reside, para seu uso próprio ou para residência de descendente, ascendente ou de seu cônjuge;⁷

V — se o locador que residir ou utilizar prédio próprio, ou de que seja promitente comprador ou promitente cessionário, pedir para seu uso outro de sua propriedade, ou do qual seja promitente comprador ou promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com imissão de posse e título registrado, comprovada em juízo a necessidade do pedido;^{8,9}

VI — se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho, e a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;¹⁰

Art. 52: 5. v. arts. 39 e 45-IV.

Art. 52: 6. Súmula 175: "Admite-se a retomada de imóvel alugado, para uso de filho que vai contrair matrimônio".

Súmula 484: "Pode, legitimamente, o promitente comprador pedir o prédio para a residência de filho, ainda que solteiro, de acordo com o art. 11, n. III, da Lei n. 4.494, de 23.11.64".

A última Súmula confirma a anterior, que foi editada na vigência da Lei 1.300, de 28.12.50. O inciso III supra reproduziu, com pequena alteração de redação, o art. 11-III da Lei 4.494.

Art. 52: 7. v. arts. 39 e 45-IV.

Art. 52: 8. v. tb. inciso X (hipótese semelhante), bem como arts. 39, 49-IV e 53 § 6.º.

Art. 52: 9. Súmula 409: "Ao retomante, que tenha mais de um prédio alugado, cabe optar entre eles, salvo abuso de direito".

Súmula 410: "Se o locador, utilizando prédio próprio para residência ou atividade comercial, pede o imóvel locado para uso próprio, diverso do que tem o por ele ocupado, não está obrigado a provar a necessidade, que se presume". Esta Súmula continua em vigor (contra: TAPR-RT 440/239).

Súmula 483: "É dispensável a prova da necessidade, na retomada de prédio situado em localidade para onde o proprietário pretende transferir residência, salvo se mantiver, também, a anterior, quando dita prova será exigida".

Art. 52: 10. v. art. 8.º.

IX — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse em consenti-las;¹³

X — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nas condições do inciso III, residindo em prédio alheio ou dele se utilizando, pedir, pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio, ou se, já o havendo retornado anteriormente, comprovar em juízo a necessidade do pedido.¹⁴

Art. 53. A atualização dos aluguéis das locações residenciais, contratadas antes de 7 de abril de 1967,¹ será feita por arbitramento judicial ou por acordo.

Art. 52: 11. v. art. 39.

Art. 52: 12. v. arts. 39 e 45-V.

Art. 52: 13. v. arts. 29, 39 e 45-V.

Art. 52: 14. v. tb. inciso V (hipótese semelhante), bem como arts. 39 e 45-IV.

Art. 53: 1. Os §§ 4.º e 5.º do art. 49, introduzidos pela Lei 6.698, de 15.10.79, alteraram a disposição supra: para a revisão do aluguel de prédio residencial, basta que o contrato tenha mais de cinco anos de vigência (cf. Bol. AASP 1.168/93, em. 9).

do entre as partes. Após, reajustar-se-á na forma do art. 49 desta lei.³

§ 1.º A ação poderá ser proposta: a) para as locações contratadas até 30 de novembro de 1957;

b) a partir de 1.º de agosto de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1957 e 30 de novembro de 1964;⁴

c) a partir de 1.º de dezembro de 1979, para as locações contratadas entre 1.º de dezembro de 1964 e 6 de abril de 1967.

§ 2.º Na falta de acordo, o aluguel será arbitrado pelo juiz.

§ 3.º Os acréscimos de aluguel correspondentes aos meses decorridos durante a ação de revisão serão pagos pelo locatário, corrigidos na proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, em parcelas mensais fixadas pelo juiz, até o máximo de seis, a partir do mês seguinte ao em que a sentença da ação de revisão transitar em julgado.

§ 4.º Fundando-se a ação de despejo nos casos previstos nos incisos III, IV, V, VII, VIII e X do art. 52, se o locatário, no prazo de quinze dias, declarar nos autos que concorda com o pedido de desocupação do prédio, o juiz homologará o acordo por sentença, na qual fixará o prazo de seis meses, contados da citação, para desocupação, e importará ao mesmo o ônus do pagamento das custas, fixando os honorários do advogado em vinte por cento do valor da causa. Se, findo o prazo, o locatário houver desocupado o imóvel, ficará isento do pagamento das custas e dos honorários. Em caso contrário, será expedido mandado de despejo.⁴⁻⁵

Art. 53: 2. s/ atualização de aluguéis, v. nota 1 ao art. 15.

Art. 53: 3. Nesta disposição se encaixa um contrato firmado em junho de 1964 (RT 545/159).

Art. 53: 4. para desocupação imediata.

Art. 53: 5. Os §§ 4.º a 6.º deste artigo deveriam constituir artigos independentes, porque não se relacionam com o "caput".

Art. 53: 6. Esta disposição somente se aplica às locações para fins residenciais.

§ 5.º Contestada a ação, o juiz, se a julgar procedente, assinará ao réu o prazo de cento e vinte dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de seis meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida com fundamento nos incisos I, II, VI e IX do art. 52, casos em que o prazo para a desocupação não excederá de trinta dias.⁷⁻⁸⁻⁹

§ 6.º No caso do inciso V do art. 52, o retomante é obrigado a dar ao locatário, em igualdade de condições com terceiros, a preferência para a locação do prédio que ocupa e do qual se queira mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio por autoridade pública.¹⁰

Art. 54. É vedado ao locador, nas locações residenciais, cobrar antecipadamente o aluguel,¹ salvo:

I — (VETADO);³

II — se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três

Art. 53: 7. v. nota 5.

Art. 53: 8. cf. art. 37, que dispõe sobre locações para fins não residenciais e sobre a hipótese do art. 54-II (locação para temporada).

Art. 53: 9. Casos de locações residenciais em que o prazo para desocupação é, no máximo, de 30 dias, com início a partir da notificação (art. 43):

— falta de pagamento (art. 52-I c/c 18 § 2.º e 19-II e V);

— infração de obrigação legal ou contratual (art. 52-II);

— rescisão de contrato de trabalho (art. 52-VI c/c 8.º);

— reparos urgentes no prédio (art. 52-IX c/c 29).

Art. 53: 10. v. nota 5.

Art. 54: 1. v. art. 45-III.

Art. 54: 2. Texto do inciso vetado: "I — se as obrigações do locatário não tiverem garantia real ou fidejussória, caso em que poderá exigir o pagamento adiantado do aluguel correspondente a um mês; ou".

Em razão desse veto, a cobrança de aluguel adiantado passa a ficar sujeita à penalidade do art. 45-III.

meses a pessoa domiciliada em outra cidade, caso em que poderá ser con-

vencionado o pagamento antecipado do aluguel pela temporada.³

CAPÍTULO III — Das disposições transitórias

Art. 55. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso, (VETADO).¹

Art. 56. (VETADO).¹

Parágrafo único. (VETADO).¹

Art. 57. Observadas as condições e os limites fixados pelo Banco Nacional da Habitação, as Caixas Econômicas e demais entidades do Sistema Financeiro de Habitação poderão, até 31 de dezembro de 1983, destinar até quarenta por cento de suas aplicações, no setor habitacional, a empréstimos a inquilinos para aquisição do prédio em que residam, qualquer que seja a data da concessão do "habite-se".

Art. 58. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 59. Ficam revogadas as disposições contrárias,^{1 a 4} especialmente:

Art. 54: 3. No caso de não ser entregue o prédio ao termo do contrato, a locação pode ser rescindida (art. 51-II) e proposta ação de despejo, com prazo máximo de 15 dias para desocupação após a sentença (art. 37), não tendo a apelação efeito suspensivo (art. 42).

Art. 55: 1. Foi vetada a parte final do artigo: "Desde que haja sentença de primeira instância".

Art. 56: 1. O artigo vetado era deste teor: "Art. 56. Aos contratos de locação rural anteriores à Lei n. 4.504, de 25 de novembro de 1964, e que a ela não se tenham ajustado, na forma do art. 80 do Decreto n. 59.566, de 14 de novembro de 1966, aplicam-se as normas dos incisos I, II e III do art. 52 e do § 6.º do art. 53 desta lei.

"Parágrafo único. No caso de retomada, o locatário deve ser notificado judicialmente para desocupar o imóvel arrendado, no prazo de seis meses".

Art. 59: 1. Algumas das leis referidas neste artigo já estavam implicitamente revogadas, tais como o art. 9.º da Lei 1.521/51 (revogado pelo art. 17 da Lei 4.494/64), o Dec. lei 6/66 (revogado pelo art. 1.º da Lei 6.146/74) e a Lei 5.441/68 (revogada implicitamente pelo art. 2.º da Lei 6.146/74). Mas, pelo menos, de agora em diante não haverá dúvida quanto à sua revogação.

I — o Decreto-lei n. 7.959, de 17 de setembro de 1945;⁵

II — o art. 9.º da Lei n. 1.521, de 26 de dezembro de 1951;⁶

III — a Lei n. 4.494, de 25 de novembro de 1964;⁷

IV — os arts. 17 e 28 da Lei n. 4.864, de 29 de novembro de 1965;⁸

Art. 59: 2. A enumeração não é completa. Ainda foram revogados:

— os arts. 350 a 353 do CPC de 1939 (Dec. lei 1.608, de 18.9.39); o art. 350 ficou abrogado, pela revogação do Dec. lei 890/69, que lhe deu nova redação; os arts. 351, 352 e 353 foram reproduzidos, embora em outra ordem, nos arts. 43 e 44 da nova lei; — os arts. 2.º e 4.º da Lei 6.239, de 19.9.73, reproduzidos, respectivamente, nos arts. 35 § 1.º (mais amplo) e 41 da nova lei; — o art. 5.º da Lei 5.049, de 29.6.66 (RT 372/368 e 373/403 — partes vetadas: Lex 1966/956 e 1.224; RDA 85/447);

— a Lei 5.232, de 20.1.67 (Lex 1967/163; RF 218/445).

Os arts. 1.º e 3.º da Lei 6.239, de 19.9.75 (RT 479/431; Lex 1975/413; RDA 122/470; Bol. AASP 876/2; CPCLPV, 9.ª ed., p. 564), continuam em vigor. O art. 5.º não foi revogado, mas é inócuo, porque dispõe sobre o óbvio.

Art. 59: 3. Continua em vigor, salvo engano, o disposto no art. 1.º do Dec. 19.573, de 7.1.31: "O funcionário público civil, ou militar, poderá rescindir a locação, de tempo determinado, do prédio de sua moradia, quando removido para servir em outra localidade que não lhe permita manter residência na de situação do prédio locado; ou reduzidos os vencimentos de seu cargo na proporção de mais de 25%; ou dispensado do cargo público que exercia".

Art. 59: 4. v. em CPCLPV, 7.ª ed., p. 532, nota 1 ao art. 42, toda a legislação sobre locação, desde 1942 até a Lei 4.494, de 25.11.64, ora revogada.

Art. 59: 5. v. Lex 194/473.

Art. 59: 6. v. RT 197/530; Lex 1951/521; RF 139/563; DLF 773.

Art. 59: 7. v. RT 352/575; Lex 1964/1.014; RF 209/438; CPCLPV, 7.ª ed., p. 520, com todas as modificações.

Art. 59: 8. v. RT 364/349; Lex 1963/1.686; CPCLPV, 7.ª ed., p. 520, nota 3 ao art. 1.º.

V — o Decreto-lei n. 4, de 7 de fevereiro de 1966;⁹

VI — o Decreto-lei n. 6, de 14 de abril de 1966;¹⁰

VII — o Decreto-lei n. 322, de 7 de abril de 1967;¹¹

VIII — a Lei n. 5.334, de 12 de outubro de 1967;¹²

IX — a Lei n. 5.441, de 24 de maio de 1968;¹³

X — o Decreto-lei n. 890, de 26 de setembro de 1969;¹⁴

Art. 59: 9. v. RT 367/336; Lex 1966/210; RF 214/421; Bol. AASP 374/ap. II; CPCLPV, 7.ª ed., p. 536, com todas as alterações.

Art. 59: 10. v. RT 369/361; Lex 1966/496; RF 215/391.

Art. 59: 11. v. RT 381/414; Lex 1967/1.113. RF 221/445; CPCLPV, 7.ª ed., p. 540, int.

Art. 59: 12. v. RT 385/365; Lex 1967/1.864; RF 223/452.

Art. 59: 13. v. RT 391/443; Lex 1968/572; RF 223/452.

Art. 59: 14. v. RT 407/448; Lex 1969/1.361; Bol. AASP 564/ap.

XI — os arts. 8.º e 16 da Lei n. 6.014, de 27 de dezembro de 1973;¹⁵

XII — os arts. 3.º, 5.º e 6.º da Lei n. 6.071, de 3 de julho de 1974;¹⁶

XIII — a Lei n. 6.146, de 29 de novembro de 1974;¹⁷

XIV — o Decreto-lei n. 1.534, de 13 de abril de 1977;¹⁸

Brasília, em 16 de maio de 1979; 158.º da Independência e 91.º da República — JOÃO B. DE FIGUEIREDO — Pe-trônio Portella — Carlos Rischbieter — Mário Henrique Simonsen.

Art. 59: 15. v. RT 458/496; Lex 1973/1.992; RF 245/645; CPCLPV, 9.ª ed., p. 292, int.

Art. 59: 16. v. RT 465/414; Lex 1974/836; RF 248/483; RTJESP 30/528; CPCLPV, 9.ª ed., p. 296, int.

Art. 59: 17. v. RT 470/468; Lex 1974/1.093; RF 149/432; CPCLPV, 7.ª ed., p. 541, int.

Art. 59: 18. v. RT 498/421; Lex 1977/228; RF 259/360; Bol. AASP 957/2; CPCLPV, 7.ª ed., p. 543, int.

MAGISTRATURA

Lei Complementar 35, de 14.3.79 — Dispõe sobre a Lei Orgânica da Magistratura Nacional (Lex 1979/311; RDA 136/337; RF 265/485; Bol. AASP 1.058/ap.; v. abaixo, texto integral). V. C arts. 112 § ún., 115-I e III, 120 § 1.º, 121 § 2.º, 142 § 2.º, 144-“caput” e VII, 144 § 1.º-“a” e § 6.º, 202-“caput” e § 1.º, e 207; v. tít. ORGANIZAÇÃO JUDICIAL, SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, TRIBUNAL FEDERAL DE RECURSOS.

Lei Complementar 37, de 13.11.79 — Altera a Lei Complementar n. 35, de 14 de março de 1979, Lei Orgânica da Magistratura Nacional (Lex 1979/311; RDA 136/337; RF 265/485; Bol. AASP 1.058/ap.; v. abaixo, texto integral). V. C arts. 112 § ún., 115-I e III, 120 § 1.º, 121 § 2.º, 142 § 2.º, 144-“caput” e VII, 144 § 1.º-“a” e § 6.º, 202-“caput” e § 1.º, e 207; v. tít. ORGANIZAÇÃO JUDICIAL, SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, TRIBUNAL FEDERAL DE RECURSOS.

LEI COMPLEMENTAR N. 35, DE 14 DE MARÇO DE 1979

Dispõe sobre a Lei Orgânica da Magistratura Nacional.¹

O Presidente da República,

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

TÍTULO I — DO PODER JUDICIÁRIO

CAPÍTULO I — Dos órgãos do Poder Judiciário

Art. 1.º O Poder Judiciário é exercido pelos seguintes órgãos:¹

I — Supremo Tribunal Federal;²

II — Conselho Nacional da Magistratura;³

III — Tribunal Federal de Recursos⁴ e juízes federais;⁵

IV — Tribunais e juízes militares;

V — Tribunais e juízes eleitorais;

VI — Tribunais e juízes do trabalho;

VII — Tribunais e juízes estaduais;⁶

VIII — Tribunal e juízes do Distrito Federal e dos Territórios.⁷

Art. 2.º O Supremo Tribunal Federal, com sede na Capital da União e jurisdição em todo o território nacional, compõe-se de onze Ministros vitais, nomeados pelo Presidente da República, depois de aprovada a escolha pelo Senado Federal, dentre cidadãos maiores de trinta e cinco anos, de notável saber jurídico e reputação ilibada.¹

Art. 3.º O Conselho Nacional da Magistratura,¹ com sede na Capital da União e jurisdição em todo o território

Tít.: 1. v. “A Lei Orgânica da Magistratura e a Federação”, por Balthazar G. Barbosa (Ajuris 22/121); “Limites constitucionais da Lei Orgânica da Magistratura Nacional”, por Alcides Munhoz Netto (Ajuris 22/204).

Art. 1.º: 1. v. C 112.

Art. 1.º: 2. v. arts. 2.º e 98.

Art. 1.º: 3. v. arts. 3.º, 50 a 60; 133 e 135 (disp. transitórias).

Art. 1.º: 4. v. arts. 4.º, 89 a 90 e 130-“caput”, parte final (competência em acidente do trabalho).

Art. 1.º: 5. v. art. 5.º.

Art. 1.º: 6. v. arts. 16 e 95 a 113.

Art. 1.º: 7. v. arts. 130 e 20.

Art. 2.º: 1. v. C 118.

Art. 3.º: 1. v. arts. 50 a 60; 133 e 135 (disp. transitórias).



RECORTE DO JORNAL ZERO HORA, DO DIA 19.07.82, PÁGINA 26
A TÍTULO DE ILUSTRAÇÃO, QUE FALA SOBRE TAXA DE CADASTRO:
UMA COBRANÇA ILEGAL.

ZERO HORA — Segunda-feira, 19.07.82 — PÁGINA 26

Taxa de cadastro: uma cobrança ilegal

As imobiliárias estão burlando, impunemente, a chamada lei do inquilinato, a nº 6649/79: ignoram que qualquer despesa de intermediação imobiliária deve ficar por conta do locador e as empresas da cidade estão cobrando a "taxa de cadastro" de todas as pessoas que procuram uma casa ou um apartamento para alugar.

Esta prática ilegal, segundo denuncia a presidente da Associação Rio-grandense de Proteção aos Inquilinos, Sereneida Angeli, está sendo tolerada, com resignação, por todos os inquilinos, "porque não há nenhuma ação contra essa verdadeira máfia e as pessoas são praticamente coagidas a aceitá-la pois, do contrário, não vão ter onde morar".

Sem molestações — nenhum órgão oficial se mexe e nem mesmo a Delegacia de Economia Popular age contra essa prática —, as imobiliárias vão fazendo muitas vítimas. A aposentada Maria Madalena Guerreiro da Costa, residente na Rua Doutor Pereira Neto, 1065, que procura uma casa para seu sobrinho, Daltro Ramos Teixeira, é uma delas. Com ela, a coisa foi ainda pior: se não conseguir outro fiador, vai perder os Cr\$ 5.621,00 que pagou à Imobiliária Simões Pires e Companhia Limitada, a título de "taxa de cadastro". Depois de levar todos os documentos, a

Exportação de 1982 a empresas e de experiência entre os empresários e administradores públicos é o objetivo principal do I Seminário sobre Exportações do Rio Grande do Sul, com a promoção do Ano Econômico-Zero Hora, Governo do Estado e Cacex, Banco do Brasil. O Seminário será realizado nos dias 10, 11 e 12 de agosto e contará com a presença dos ministros Delfim Neto, Ermano Gal-



Maria Madalena da Costa: perde os Cr\$ 5 mil e fica sem a casa

perder os documentos e o dinheiro. "Eles afirmaram que não devolvem nem uma coisa nem outra".

Isso mesmo. A imobiliária ameaça ficar com a "taxa de cadastro". O próprio diretor da imobiliária, Simões Pires, con-

começa no dia 10



CÂMARA DE VEREADORES DE BENTO GONÇALVES

INFORMAÇÕES E PARECERES

Fls. n.º **Nº 24**

Proc. n.º

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

INQUILINO: _____

IMOBILIÁRIA: _____

PROPRIETÁRIO: _____

DECLAROU QUE:

DOCUMENTOS JUNTADOS: 1 recibo de _____;

_____?

DATA: _____

NOME E ASSINATURA.

ENDEREÇO.

CPF.



Fls. Nº 25

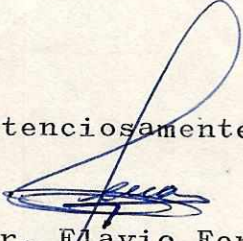
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

CONVOCAÇÃO.

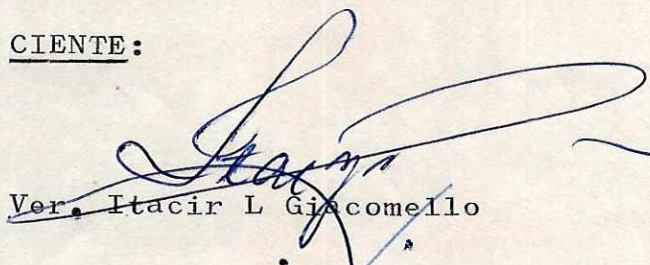
O Presidente da Comissão Especial, encarregada de emitir parecer sobre o processo nº 00044/82, indicação nº 186/82, de 24 de junho de 1982, convoca pela presente os Srs. Vereadores integrantes da Comissão, para uma reunião que será realizada no próximo dia 29 de julho de 1982, às 18,30 horas, no recinto da Câmara de Vereadores, a fim de darem prosseguimento aos trabalhos atinentes ao processo acima referido.

Agradecendo, antecipadamente, pela presença e solicitando seu ciente, subscrevo-me.

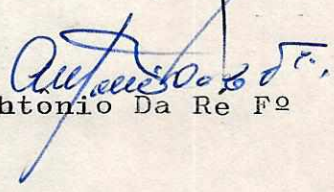
Atenciosamente.


Ver. Flavio Ferrari
Pres. da Comissão Especial.

CIENTE:


Ver. Itacir L. Giacomello


Ver. Primo Agosto Consoli.


Ver. Antonio Da Re Filho


Ver. Aydo José Bertuol.

PARECER FINAL DA COMISSÃO ESPECIAL.

A Comissão Especial, especialmente designada para emitir parecer sobre o processo nº 00044/82, indicação nº 186/82, de 24 de junho de 1982, composta pelos Vereadores : Flávio Ferrari- Presidente, Itacyr Luis Giacomello, Primo Agôsto Consoli, Antônio Da Ré Filho e Aydo José Bertuol, seguiu a orientação exarada pelo Sr. Dr. Ulisses Vicente Tomasini, Consultor Jurídico da Camara de Vereadores de Bento Gonçalves.

O Assunto da referida indicação, que estabelece a excessiva cobrança, por parte de algumas Imobiliárias, de taxas na renovação de contrato de aluguel, após criteriosa análise do assunto, buscando informações e subsídios em torno do problema, tem a informar a esta Casa Legislativa o que segue, dentro do que pode apurar de forma clara e objetiva :

Em data de 12 de julho de 1982, enviamos correspondências ao Sr. Presidente da Agademi e ao Sr. Dr. Renato Mottola, Presidente da APC- Associação de Proteção ao Consumidor, conforme comprovantes nºs 933075 e 933074 do ECT, respectivamente, tendo sido recebidos pelos destinatários no dia 14/07/82, portanto 48 horas aproximadamente após a expedição.

Procuramos da mesma forma, a nos inteirar da Lei nº 6649 de 16 de maio de 1979, que regula a Locação Predial urbana e dá outras providências.

Efetuamos 3 reuniões , tratando do assunto, sendo que chegamos pela maioria das opiniões as seguintes decisões:

- 1- Solicitar ao Sr. Presidente da Camara de Vereadores , Sr. Vereador Luis Augusto Signor, para que, caso julgue necessário, através da Consultoria Jurídica da Camara, interpele Judicialmente ao Sr. Presidente da Agademi, para que atenda nossa solicitação enviada em 12/07/82 e reratificada através de fonograma datado de 20/07/82, as quais não foram respondidas até o presente momento, o que demonstra uma falta de atenção aos poderes constituídos, negando-se a colaborar com esta comissão especial, pelo seu silêncio.
- 2- Basear-se na carta enviada pelo Dr. Renato Mottola, Pres. da APC- Associação de Proteção ao Consumidor, por ser por si só elucidativa sobre o assunto em voga, cujo teor transcreve-mos:



"Em referência ao ofício que nos enviou, consultando sobre a cobrança de taxa de renovação de contratos de locação, cabe-nos informar que, segundo a Lei nº 6.649 de 16.05.79, art. 18, inciso VI, o pagamento de taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio, é de responsabilidade do locador.

Consequentemente, a taxa acima referida, cobrada ao locatário, é ilegal."

3- Sugerir ao Sr. Presidente da Camara de Vereadores, Sr. Ver. Luis Augusto Signor, para que tome as seguintes providências:

- a) Oficiar a todas as Imobiliárias de Bento Gonçalves, para que suspendam imediatamente a cobrança de taxas nas renovações de contratos, enviando-lhes inclusive se necessário, xerox da carta da APC- Associação de Proteção ao Consumidor, e da Lei nº 6649 de 16 de maio de 1979, que regula a Locação Predial Urbana e dá outras providências.
- b) Divulgar pela imprensa local e regional o resultado a que se chegou sobre o assunto.
- c) Destacar um funcionário da Camara, para atender as reclamações das pessoas que são lesadas, procurando colher todos os dados possíveis (vide modelo de declaração anexa), para futura ação judicial contra as Imobiliárias que persistirem em cobrar tais taxas.
- d) Efetuado o levantamento, nomear uma comissão especial para que emita parecer sobre as denúncias, bem como verificar a validade dos documentos anexados. Esta comissão especial, deverá ter a assessoria de advogado ou advogados para contribuírem com as informações necessárias.

Feita a exposição de nosso trabalho, devemos dizer que lamentamos, mais uma vez, o não atendimento de nossa solicitação enviada a Agademi, pois a mesma poderia nos esclarecer melhor este assunto.

Esta falta de informação, nos faz retirar parte do parecer exarado pelo consultor juridico da Camara de Vereadores, o qual diz: "A legislação vigente, autoriza as imobiliárias a cobrarem uma taxa (ou pelo menos não as proíbe de fazê-lo) pois que é justa a remuneração para todo e qualquer serviço prestado".

A Agademi, é segundo consta, a que orienta as Imobiliária de todos o Estado, e que a tabela para as ...



locações seria a seguinte: @ \$ 5.000,00 a serem pagos pelo inquilino e 15% sobre o valor do contrato a serem pagos pelo proprietário.

Como podemos notar, se a Agademi, tivesse nos atendido em nossa solicitação estas afirmações poderiam ser confirmadas ou não.

Este é o parecer da comissão, por sua maioria, sendo que os seguintes documentos fazem parte deste processo:

- a) Cópia da indicação nº 186/82 de 24/06/82
- b) Parecer do Consultor Jurídico da Câmara de Vereadores.
- c) Nomeação da comissão especial.
- d) Convocação da Comissão Especial.
- e) Parecer de Comissão Especial.
- f) Cópia da carta enviada ao Pres. da Agademi e respectivo documento do ECT, nº 933075.
- g) Idem, ao Dr. Renato Mottola, Presidente da APC, e recibo do ECT nº 933074.
- h) Comprovantes de recebimento das correspondências A.R.
- i) Cópia do fonograma transmitido ao Pres. da Agademi.
- j) Convocação dos Participantes da Comissão Especial.
- k) Parecer da Comissão Especial
- l) Carta c/envelope recebido da APC:
- m) Xerox da Lei do Inquilinato, nº 6649, de 16/5/79.
- n) Modelo de formulário para o levantamento das pessoas que são lesadas.
- o) A título de ilustração, anexamos recorte do jornal Zero Hora do dia 19/07/82, pag. 26, que trata de assunto idêntico, ou, seja, taxa de cadastro.
- p) Convocação da Com. Especial e q) Este Parecer.

Bento Gonçalves, 28 de julho de 1982.

Ver. Flavio Ferrari

Pres. Comissão Especial.

Ver. Itacir Giacomello

Ver. Antônio Da Ré Fº

Ver. Primo A. Consoli

Ver. Aydo José Bertuol.



INFORMAÇÕES E PARECERES

Proc. n.º

EM TEMPO: Após concluirmos os trabalhos de verificação sobre as taxas de renovação de contratos, retiramos um recorte do jornal Folha da Tarde do dia 29 de julho de 1982, no qual o Presidente da Agademi declara: "As administradoras de imóveis podem cobrar dos pretendentes à locação as despesas com buscas cadastrais". Explicou que isto é possível por determinação do Código Civil, em seu artigo 1.489, no qual consta que "ninguém está obrigado a aceitar fiança, sem que haja comprovação da idoneidade do fiador, além de possuir bens suficientes para garantir a obrigação". Explica que, dessa forma, as taxas, digo, as imobiliárias associadas cobram uma taxa mínima de cadastro, no valor equivalente a três ORTNs.

Para orientação dos Srs. Inquilinos, informamos que os valores das ORTNs, para o mês de agosto e setembro é de R\$ 2.094,99 e R\$ 2.241,64, respectivamente.

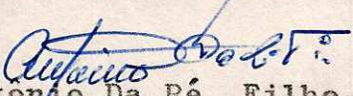
Complementando, informamos aos Srs. interessados, que esta comissão, por sua maioria, entende que esta taxa somente pode ser cobrada no ato da contratação do imóvel, e não na renovação de contratos imobiliários.

Bento Gonçalves, 29 de julho de 1982.


Ver. Flávio Ferrari
Pres. Com. Especial.


Itacyr Giacomello


Primo Agostinho Consoli


Antonio Da Ré Filho.


Aydo José Bertuol.



RECORTE DO JORNAL FOLHA DA TARDE DO DIA 29/07/82-
QUE DIZ: AGADEMI DIZ QUE TAXAS DE CADASTRO SÃO ILEGAIS

Agademi diz que taxas de cadastro são legais

"As administradoras de imóveis podem cobrar dos pretendentes à locação as despesas com buscas cadastrais", segundo afirmou ontem o presidente da Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário (AGADEMI), Avelino Viana. Explicou que isso é possível por determinação do Código Civil, em seu artigo 1.489, no qual consta que "ninguém está obrigado a

aceitar fiança, sem que haja comprovação da idoneidade do fiador, além da posse de bens suficientes para garantir a obrigação". Explica que, dessa forma, as imobiliárias associadas cobram uma taxa mínima de cadastro, no valor equivalente a três ORTNs.

Avelino Viana salienta que antes de as imobiliárias buscarem as informações cadastrais do futuro inquilino, primeiro é necessário que ele apresente os documentos exigidos. "Isto porque", frisou, "se as administradoras ainda tivessem que solicitar o fornecimento dos documentos nos órgãos competentes, o custo da taxa de cadastro seria bem superior às três ORTNs".

Diz ainda que mesmo no caso de uma ficha cadastral ser rejeitada a taxa cadastral é cobrada, uma vez que o serviço não deixou de ser realizado. Por isso, o presidente da AGADEMI alerta que antes de entregar uma ficha à administradora, primeiro, o futuro inquilino deve analisar a sua capacidade própria e a de seu fiador. O dirigente observa que grande parte das discussões que ocorrem entre imobiliárias e candidatos à locação, quando as fichas dos fiadores são negativas, é motivada pelo fato dos mesmos não atenderem perfeitamente às exigências legais do suporte afiançável.



5x SEM ACRÉSCIMO.

A Cambial dá as dicas para quem volta às aulas.



CALCULADORA
TEXAS - TI 58 C
Programável com
memória constante
de 10 dígitos e no
científica.

63.700, à vista

5x 12.74
= 63.700,



TEXAS INSTRUMENTOS
ELETRÔNICOS DO BRASIL LTDA

Revelando e copiando seus filmes no Laboratório da Cambial, você ganha um filme Kodak de

29 DE JULHO DE 1982

- 23 -

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO
AGADEMI-82

Porto Alegre,
28 de julho de 1982.

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador Flávio Francisco Ferrari
Digníssimo Presidente da
Comissão Especial da
Câmara Municipal de
Bento Gonçalves - RS

Vereador,

Acusamos o recebimento do Ofício de 12 de julho corrente dessa Ené-
rita Comissão Especial, consultando sobre a posição desta Entidade
quanto à legalidade, ou não, da cobrança da "taxa" de renovação de
contratos de locação.

Em resposta, temos a honra de informar-lhe que a AGADEMI, tem inva-
riavelmente se manifestado no sentido de se dar estrito cumprimento
à legislação do inquilinato, particularmente a Lei 6.649, de 16 de
maio de 1979, com suas posteriores alterações.

Com relação ao tema específico da consulta, informamos que há pare-
ceres abalisados de juristas renomados, inclusive do eminente Desem-
bargador Luiz Antonio de Andrade, e manifestações da jurisprudência,
entendendo ser perfeitamente válida a cobrança das despesas cadas-
trais necessária à concretização da locação, e, portanto, no nos-
so entender, também quando for necessária e cabível a renovação do
contrato locatício. (Lei 6.649/79, art.s 3º, 5º, 48, levando-se em
conta que este último artigo somente se refere às locações residen-
ciais, segundo consta no título do Capítulo II.)

Cabe porém ao Judiciário dar em cada caso a interpretação legal. A
AGADEMI, entidade de caráter privado, não tem evidentemente compe-
tência para fazê-lo, e suas manifestações limitam-se tão somente ao
aconselhamento de suas Associadas.

...

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO
AGADEMI-82 - cont.

Nossa Entidade, ao longo de seus 10 anos de atividades, dentro dos objetivos e finalidades que norteiam sua atuação, tem propugnado pe la normatização e o aperfeiçoamento dos serviços prestados por nos sas Associadas e uma orientação segura para que, dentro do que es tabelece a Lei, desenvolva-se a atividade.

Viabilizando esta conduta, a AGADEMI estabelece TABELAS DE HONORÁRIOS MÍNIMOS, condizentes com a realidade de mercado, as quais pro porcionam uma paridade de comportamento na remuneração de nossos serviços.

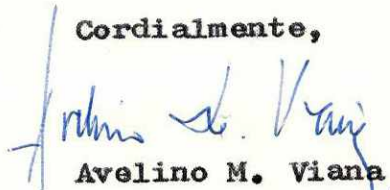
Enfatizamos que as determinações e orientações emitidas por nossa Associação destinam-se exclusivamente às empresas Associadas.

Por oportuno, enviamos, em anexo, os Pareceres: do Desembargador Luiz Antonio de Andrade e do Professor Sylvio Capanema de Souza e as Tabelas de Honorários Mínimos, como já dissemos, de uso exclusi vo de nossas Associadas.

Ao finalizarmos, agradecemos a deferência da consulta, à Câmara Municipal de Bento Gonçalves, e, em especial à Presidência da Comissão Especial e, procedimentos desta natureza, tenham certeza, de monstram o interesse e a correção de Vossas Excelências em bem conduzir este assunto.

Com votos de êxito para suas atividades, ficamos ao inteiro dispor de Vossa Excelência para quaisquer outras informações.

Cordialmente,


Avelino M. Viana
Presidente.

CWMFS/lf.

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Porto Alegre,
29 de julho de 1982.

Ao
Vereador Flávio Francisco Ferrari
Bento Gonçalves - RS

Vereador,

Por um lapso de nossa parte, não incluímos na correspondência dirigida a Vossa Excelência os anexos mencionados na mesma. Esusando-nos pela falta, encaminhamos por meio deste os referidos anexos, os quais solicitamos sejam incluídos em nossa correspondência. Antecipando nossos agradecimentos por sua compreensão, enviamos nos

Cordiais Saudações.

Lya Ferraz
Lya Ferraz.
Secretária-Executiva

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

TABELA DE TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO

Em Reunião Geral, realizada dia 30 de outubro do corrente ano, na sede de nossa Associada Habitat-Comércio de Imóveis Ltda., considerando os inconvenientes de uma concorrência predatória entre as empresas que se dedicam a Administração de Imóveis, ficou estabelecido o seguinte:

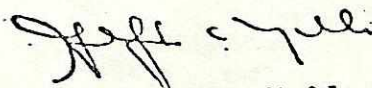
- 1.- Para valores mensais até 40 "ORTNS" deverá ser cobrada uma Taxa de Administração de, no mínimo, 7% do valor cobrado;
- 2.- Para valores mensais superiores a 40 "ORTNS" a Taxa de Administração poderá ser livremente ajustada entre a Administradora e o cliente.
- 3.- A Taxa de Administração mínima não poderá ser inferior a 30% do valor da "ORTN".
- 4.- Ficou decidido ainda recomendar às Administradoras associadas a cobrança, no mínimo, de 50% das despesas com os anúncios.
- 5.- Examinado o aspecto legal de ser fixado um desconto para o pagamento de aluguel até determinado dia, concluiu-se ser válida tal estipulação.
Foi entendido ainda que o contrato poderá prever que no caso de atraso no pagamento, o locatário, além de perder o direito ao desconto, ficará sujeito ao pagamento de multa.

OBSERVAÇÕES:

- 1.1 os valores acima referem-se ao total de cada imóvel em administração, mesmo que o cliente possua imóveis cujo valor mensal cobrado esteja acima das 40 "ORTNS" mensais.
No total mensal inclui-se: aluguel; condomínio; impostos e taxas municipais; DEAE e seguro.
A despesa com telefone, a critério da Administradora, poderá não ser considerada para efeito da cobrança da Taxa de Administração.
- 3.1 A correção da "ORTN" deverá ser feita sempre em 1º de janeiro e 1º de julho de cada ano.

Esta Tabela de Taxas de Administração entrará em vigor a partir de 1º de dezembro de 1979.

Porto Alegre, 27 de novembro de 1979.


Alfredo E. Mello
Presidente

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

TABELA DE HONORÁRIOS MÍNIMOS PARA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E/OU COMERCIAIS

A Diretoria da AGADEMI, após ouvir as Empresas que administram Condomínios, aprovou a seguinte Tabela de Honorários Mínimos, em vigor a partir de 1º de maio e com validade até 30 de setembro de 1982.

UNIDADES			VALOR
de 01	a	05	CR\$-5.884,00
de 06	a	10	CR\$-8.208,00
de 11	a	15	CR\$11.752,00
de 16	a	20	CR\$14.923,00
de 21	a	25	CR\$17.721,00
de 26	a	30	CR\$20.146,00
de 31	a	35	CR\$22.198,00
de 36	a	40	CR\$23.877,00
de 41	a	50	CR\$27.981,00
de 51	a	60	CR\$31.338,00
de 61	a	70	CR\$33.950,00
de 71	a	80	CR\$35.815,00
de 81	a	90	CR\$36.935,00
de 91	a	100	CR\$37.308,00
acima de 100			CR\$-- 373,00 por unidade.

OBSERVAÇÕES:

- a remuneração cobrada pelas Administradoras aos Condomínios deve ser líquida, cobrando-se à parte as despesas de material de expediente, portes, transportes, despesas e emolumentos sobre eventual saldo devedor em conta corrente, assistência às Assembléias fora da sede ou além do expediente comercial e honorários de advogado em quaisquer feitos judiciais;
- a taxa de representação nas Assembléias Gerais, realizadas fora da sede da Empresa Administradora e/ou fora do horário comercial, deverá ser, no mínimo de CR\$3.715,00 (três mil, setecentos e quinze cruzeiros) pelas primeiras duas (2) horas, acrescidos de CR\$2.229,00 (dois mil, duzentos e vinte e nove cruzeiros) por hora, ou fração de hora, excedente;
- a elaboração da Convenção de Condomínio passou a ter a seguinte orientação de custos: prédio com até dez (10) unidades: CR\$22.290,00 (vinte e dois mil, duzentos e noventa cruzeiros). Acima de dez (10) unidades, deverá ser cobrada a quantia de CR\$1.857,00 (hum mil, oitocentos e cinquenta e sete cruzeiros), por unidade, além do valor básico de CR\$22.290,00.
- esta Tabela é de honorários mínimos, admitindo, portanto, a cobrança a maior, dependendo da categoria do edifício, sua localização e outras peculiaridades de valorização e desenvolvimento de atividades;
- esta Tabela se aplica a todos os contratos de Administração de Condomínios, sem exceção.

Porto Alegre, 30 de abril de 1982.

Avelino M. Viana
Avelino M. Viana
Vice-Presidente da área de
Condomínios.

.../lf.

P A R E C E R

Assunto: Interpretação do artigo 18, nº VI da Lei 6649/79

Objeto da consulta: Legalidade da cobrança, pelas administradoras de imóveis, aos pretendentes à locação, de taxas ou emolumentos, para a realização de cadastro e elaboração de contrato.

A lei 6649/79, reproduzindo, quase integralmente, o que já dispunha o Código Civil, e em muito boa hora, entendeu fazer constar de seu texto, os deveres impostos ao locador e ao locatário.

A orientação foi extremamente feliz, já que os locadores e os locatários, quase sempre leigos, raramente tinham acesso ao Código Civil, desconhecendo, assim, os deveres que a lei lhes impunha, em decorrência do contrato de locação.

Tratando-se de contrato caracteristicamente sinalagnático, a estabelecer direitos e deveres recíprocos, era difícil a cada parte pugnar pelos seus direitos, sem conhecer as obrigações e onus correspondentes, o que gerava um grande número de litígios.

Trazendo para o corpo da Lei do Inquilinato a relação expressa dos deveres de ambas as partes do binômio, mais facilmente se poderá equilibra-lo.

O artigo 18 enumera os deveres do locador, enquanto que no artigo 19 são estabelecidos os do locatário.

Entre as obrigações impostas ao locador, se inclui, no item VI do artigo 18, a de pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária.

Tais onus, em decorrência, não podem ser repassados ao locatário, no todo ou em parte, ainda que assim se admita no contrato, já que, na espécie, não se aplica o princípio da liberdade contratual, em se tratando de matéria de ordem pública, objetivando a proteção da parte economicamente mais fraca.

Sabendo-se que as administradoras de imóveis costumam cobrar dos pretendentes à locação uma determinada quantia, para cobrir os seus custos operacionais, na aferição da idoneidade do futuro locatário e de seu fiador, e para a elaboração do instrumento de contrato, discute-se se tal cobrança, à luz do preceito acima referido, é legal.

Fácil é perceber que o cerne da questão é definir o que seja despesa de intermediação ou administração imobiliária.

A definição quanto à administração, não pode suscitar a menor dúvida. É a contrapartida, paga pelo locador, pelo serviço prestado pela administradora, ao receber os alugueis, extrair os recibos, recolher, nos prazos legais, os impostos e taxas que recaem sobre o imóvel, etc.

Não seria justo que tal onus seja suportado pelo locatário, já que o serviço é prestado no exclusivo interesse do locador.

E nem é obrigatório ou necessário que o locador contrate uma administradora, podendo, ele mesmo, diretamente, realizar tal serviço, no seu próprio interesse.

Se o faz, por comodidade, ou para melhor proteger o seu patrimônio, entregando sua gestão a uma empresa especializada, é natural que pague pelo serviço.

A relação contratual se estabelece exclusivamente entre locador-administradora, a ela sendo estranho o locatário.

Por despesas de intermediação, entendemos sejam aquelas feitas pela administradora para conseguir locar o imóvel, tais como publicação de anúncios, manutenção de funcionários e empregados para mostrar o imóvel aos pretendentes, tal como ocorre, por exemplo, na corretagem imobiliária.

Intermediar é aproximar as partes, fazê-las entrar em contacto, no mundo do direito, torna-las conhecidas, oferecer a mercadoria, ou o negócio, e captar os interessados.

Nas grandes cidades, especialmente no Rio de Janeiro, vem se tornando comum a locação de unidades, por temporada, a preços elevadíssimos.

Quase sempre tais imóveis se destinam à ocupação por turistas estrangeiros, que aqui pretendem passar as suas férias.

Além do mais, o preço dos alugueis dos imóveis vem subindo extraordinariamente, sendo hoje a sua locação, sob o ponto de vista econômico, atividade tão complexa e responsável quanto a de compra e venda.

Dai porque muitos locadores entregam tais imóveis a administradoras, que os anunciam, até no exterior, atraindo os eventuais clientes.

Aí é a função de intermediação, típica do corretor, e que importa em custos elevados, a serem suportados pelo locador, já que o serviço é realizado no seu exclusivo interesse.

Tal serviço em nada se confunde com o trabalho realizado na aferição da idoneidade do pretendente e de seu fiador, ou para a elaboração do contrato, e que se desenvolve no interesse do candidato à locação.

É mais do que sabido que o onus da prova da idoneidade financeira do fiador incumbe ao devedor principal, e não ao credor.

Tal aferição importa em custo operacional, e cada vez mais elevado, com pesquisas em arquivos, cadastros bancários, serviços de proteção ao crédito, cartórios e ofícios de protestos e distribuição.

Vários funcionários são empregados em tal função, dependendo muitas horas de trabalho. Outras vezes, a administradora paga a uma terceira empresa, especializada, o serviço de aferir ou apurar a idoneidade do candidato à locação, e de seu fiador.

A elaboração do contrato é também prestação de serviço ao pretendente, muitas vezes prestado por terceiro, advogado, a quem a administradora remunera.

O fundamental, para o deslinde da controvérsia, é que a Lei 6649/79 inclui o inciso VI, ora interpretado, no artigo

18, que trata das obrigações do locador. É fácil perceber que deve haver, então, já constituída, a relação "ex-locato". Se há um locador, existe, em contrapartida, um locatário. A relação contratual já estaria constituída.

Ora, na espécie examinada, ainda não há locador, e muito menos locatário. O trabalho se desenvolve na fase pré-contratual.

O que existe é alguém que procura uma administradora e a encarrega de conseguir-lhe um imóvel para locação.

O que se verifica, então, é um contrato de prestação de serviço, que se constitui entre quem quer ser locatário e a administradora, que tem imóveis para alugar.

A relação contratual, agora, se estabeleceu entre o candidato à uma locação e a administradora, e a ela é estranho o proprietário do imóvel.

Nosse entendimento pessoal, para melhor preservar e resguardar os interesses das administradoras, e coloca-las à salvo de interpretações tendenciosas, seria a assinatura de um contrato padrão, de prestação de serviços, entre o candidato e a administradora, quando esta fosse procurada por aquele, para conseguir-lhe um imóvel.

Ao se apresentar na administradora, o candidato firmaria o contrato de prestação de serviços, em que se especificaria o tipo de trabalho que, em seu benefício, desenvolveria a administradora, e o respectivo preço.

Claro está que, se com isto não concordasse o pretendente, não assinaria tal contrato, ficando a administradora liberada de atendê-lo.

Anexamos ao presente parecer a reprodução "ipsis literis" do trecho de conferência pronunciada recentemente pelo Dr. Onurb Bruno, Juiz de Direito do Rio de Janeiro, e na qual desenvolve ele idêntico raciocínio.

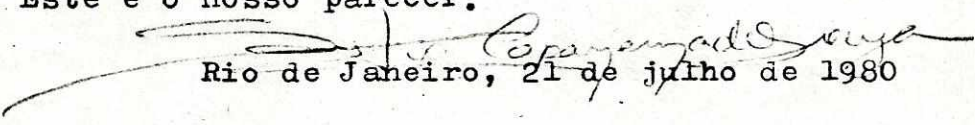
Convem frisar que o referido conferencista, além de respeitado magistrado, que exerce, inclusive cargo de direção, na Associação dos Magistrados do Brasil, é conceituado Professor de Direito Civil em duas Faculdades de Direito do Rio de Janeiro, e conhecido como um dos maiores estudiosos da legislação inquilinatória.

Na jurisprudência, ainda não há decisões à respeito.

Podemos ainda comentar que, no Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte, Recife e Curitiba, cidades em que nos foi possível verificar, as administradoras vem cobrando aquelas taxas dos pretendentes à locação, sem qualquer reação, quer dos candidatos, quer das autoridades policiais ou judiciais.

Entendemos, assim, que, embora exista interpretação divergente, e de renomados especialistas, devem as administradoras proceder a cobrança referida na consulta, dos pretendentes à locação, já que a mesma não viola do inciso VI do artigo 18, da lei 6649/79, revestindo-se de absoluta e cristalina legalidade.

Este é o nosso parecer.


Rio de Janeiro, 21 de julho de 1980

I - O texto legal

1. É o seguinte o teor da disposição legal apontada como infringida pelos dois atos que teriam sido praticados pelo acusado:

" Art.45. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, ou multa entre o valor de um 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 - Intermediação imobiliária

2. A primeira questão que se põe é a de saber se a elaboração do instrumento de contrato de locação é de ser considerada "despesa de intermediação imobiliária", que a lei considera obrigação do locador (art.18, nº VI).

A resposta negativa se impõe, pois, por definição, "intermediário" é "agente de negócios; corretor; negociante que exerce suas atividades, colocando-se entre o produtor e o consumidor" (AURÉLIO BUARQUE DE HOLANDA, Novo Dicionário, 1.^aed., 3.^a impressão, ed. Nova Fronteira). Sua função é a de indicar e aproximar os interessados, através da publicação de anúncios ou de qualquer outro meio de comunicação.

Assim, ao preceituar, no inciso VI de seu art.18, que o locador é obrigado a pagar quaisquer despesas de intermediação imobiliária, o que a Lei do Inquilinato pretendeu foi obstar a que o senhorio carregasse à conta do inquilino, deste cobrando, percentagem paga ao corretor pela obtenção de candidato à locação, como ocorre, com mais frequência, nas transações de compra e venda de imóveis. Na síntese de SILVIO CAPANEMA DE SOUZA, "despesas de intermediação" são as "comissões pagas para a locação da coisa" (A Nova Lei do Inquilinato, ed. Forense, 1979, p.110).

III - Administração imobiliária

3. Compreender-se-ia, então, a confecção de contrato, entre as despesas de "administração imobiliária" - ônus também do locador segundo o inciso VI já aludido ?

Por certo que não, pois despesas de administração são aquelas

"pagas pelo proprietário do imóvel à pessoa física ou jurídica, incumbida de cuidar da execução do contrato, como receber o aluguel e dar quitação, promover a defesa judicial da avença e do imóvel, propor ação de despejo, em fim, cuidar do prédio dentro dos limites dos poderes outorgados na procuração" (LUCY RODRIGUES DOS SANTOS, Manual da Locação Predial, ed. Saraiva, 1979, p.48).

Coincidente é o entender do Prof. SILVIO CAPANEMA DE SOUZA, ao conceituar as despesas de administração como constituídas pelas

"comissões pagas a terceiros (pessoa física ou jurídica) que se incumbem de administrar o imóvel, representando o locador perante o locatário, recebendo alugueres, expedindo recibos, pagando tributos e encargos, e tudo mais fazendo que se torne necessário em decorrência da utilização do imóvel" (ob.cit.p.111).

IV- Intermediação e administração

4. SANTO ROMEU NETTO, por sua vez, apreciando em conjunto as duas expressões - intermediação e administração - alerta os tribunais contra os exageros na interpretação do inciso VI do art.18, salientando estarem

"as taxas referentes ao contrato (reconhecimento de firmas e emolumentos referentes ao registro do mesmo no Cartório de Títulos e Documentos) e fichas cadastrais, correspondentes às informações pessoais, ambas, segundo nossa opinião, excluídas do âmbito do sentido "intermediação" ou "administração" (A Nova Lei do Inquilinato Interpretada, ed. Saraiva, 1979, p.57).

V - Destinatário da norma

5. Como da simples leitura do texto desde logo se percebe, destinatário da norma consignada no art.45, e seus incisos I a V, da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, ou seja, da chamada "Lei

do Inquilinato", é, tão só, o locador. Nem seria curial que em lei destinada a regular as relações entre inquilinos e senhorios se inserissem preceitos estranhos a essa relação, endereçados a terceiros.

Em todos os cinco casos enumerados no citado artigo, é presuposto essencial a existência de locação já celebrada, com a transferência da posse indireta do prédio feita pelo locador ao locatário. É o que claramente se infere das referências aí feitas aos "alugueres vigentes à época da infração" (caput), à exigência de quantia ou valor "por motivo de locação" (item I), à recusa do fornecimento de "recibo de aluguel" (item II), à cobrança antecipada "do aluguel" (item III) e à insinceridade da retomada (itens IV e V).

Elementar de todas essas situações é, como se vê, a existência pretérita de uma locação; de uma locação que já se perfez, se concluiu e passou a ter vida, com o acordo de vontades - a consensualidade - já manifestada, por ambas as partes, e com a integração de todos os fatores que a compõem, nos termos da quase definição contida no art. 1.188 do Código Civil: coisa, retribuição e consentimento. "Se um deles faltar" - adverte AGOSTINHO ALVIM - "locação não haverá" (Aspectos da Locação Predial, 2ª ed., 1966, p. 27).

Tudo, pois, que se passa antes de estabelecida a relação ex locato é matéria que escapa à incidência do art. 45 em foco. Até então não há que falar em locador ou em locatário, ^{dada} a inexistência de qualquer liame ou vínculo jurídico entre ambos, por ainda não surgida a locação.

E porque assim é - como o próprio senso comum evidencia - as tratativas e quaisquer atos ou fatos que antecedam a conclusão do acordo justo, não se inserem ainda no campo da locação.

6. Assentados tais princípios elementares, vê-se que, no caso da consulta, a elaboração dos contratos de locação, ou, mesmo, o preenchimento dos claros neles existentes, necessariamente precederam a formação do acordo de vontades. Locação, então, não havia.

Como, pois, falar em contravenção

Precisa, a respeito, a lição de OSWALDO OPITZ e de SILVA OPITZ:

"A contravenção só se concretiza se o recebimento for por motivo de locação. Fora daí não há infração" (Locação Predial Urbana, ed. Saraiva, 1979, p.216).

7. Ao pagarem ao acusado honorários pela elaboração dos contratos de locação, dele recebendo os respectivos recibos, fizeram-no os supostos lesados livre e espontaneamente, remunerando o serviço de profissional na prática normal de seu mister.

VI - A cobrança da multa

8. A segunda parte da consulta diz respeito à cobrança de multa moratória, prevista em contrato, já em curso a locação.

O disposto no art.30 da Lei nº 6.649, de 16.05.79, não constitui obstáculo a que no contrato se estipule multa moratória para o caso e infração de qualquer de suas cláusulas, inclusive no que concerne ao aluguel. É o que ressalta evidente do estatuído no art.36 da própria Lei, condicionando a purgação da mora ao pagamento, entre outras parcelas, "das multas, ou penalidades contratuais".

Óbvio, pois, que a previsão de multa é perfeitamente legítima e admissível.

Como informam os Professores ROGÉRIO LAURIA TUCCI e ALVARO VILLÇA AZEVEDO, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo,

" Tem-se tornado usual, nas locações formalizadas por escrito, a estipulação de multa (grifo no original) pela impontualidade do locatário, ou seja, quando deixa este de "pagar pontualmente o aluguel no prazo ajustado" (Tratado da Locação Predial Urbana, ed. Saraiva, 1980, 2º vol. pág. 437).

E mais adiante, ainda acentuam, referindo-se à multa moratória:

"...nada obsta a que os contratantes a pactuem, também, nos contratos de locação, especificando-a, inclusive, para o caso de inadimplemento do inquilino, relativamente ao pagamento do aluguel no prazo consignado. E, conseqüentemente, sua cumulação com o valor deste e dos demais acréscimos em lei previstos, como da ocorrência de mora e da verificação do débito do demandado interessado em emendá-la.

Tanto isso é certo que, cuidando de afastar qualquer questionamento sobre a admissibilidade de afiançada cumulação, fez inserir, o legislador pátrio, no art.36, ora comentado, a inclusão do valor correspondente às "multas, ou penalidades contratuais, quando aplicáveis", entre as parcelas estabelecidas para a apuração da quantia e cuja exibição deverá o réu proceder, a fim de purgar a mora" (ob.e vol.cits., pág.438).

É de lembrar, por fim, que a cláusula penal - e entre elas a multa moratória - vem disciplinada, com todas as letras, no Código Civil, arts.926/27 aplicáveis aos contratos em geral, inclusive os de locação predial, por força da norma inscrita no art.47 da lei que ora se trata.

Conclusão

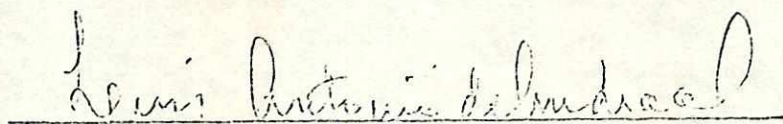
Ante o exposto, verifica-se que não há tipicidade na conduta atribuída ao acusado, e sendo a tipicidade antecedente lógico necessário da injuridicidade, é evidente a inexistência de justa causa indispensável ao procedimento punitivo.

Respondo, assim, pela negativa ao quesito único da consulta.

É o meu parecer,

s.m.j.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 1981.



LUIS ANTONIO DE ANDRADE



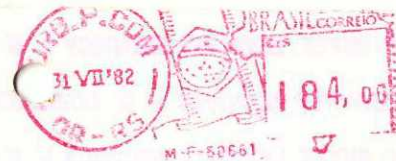
ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO I

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador Flavio Francisco Ferrari
Digníssimo Presidente da
Comissão Especial da
Câmara Municipal de
95.700 Bento Gonçalves - RS

134

R 720603

Largo Visconde do Cairú, 12 - Conj. 704 - Fone: 24-8025 - 90000 - Porto Alegre - RS





ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador Flavio Francisco Ferrari
Digníssimo Presidente da
Comissão Especial da
Câmara Municipal de
Bento Gonçalves - RS

95.700

R 146275

134

DH



DR/RS



Largo Visconde do Cairú, 12 - Conj. 704 - Fone: 24-8025 - 90000 - Porto Alegre - RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

DESPACHO

Ilmo. Sr.

Vereador LUIZ AUGUSTO SIGNOR

DD. Presidente da Câmara de Vereadores

NESTA

- 1) - Como requer
- 2) - À Secretaria Geral para as providências cabíveis.

Em 02.08.82

Vereador ~~LUIZ AUGUSTO SIGNOR~~
Presidente

Vereador FLÁVIO FRANCISCO FERRARI, abaixo firmado, Presidente da Comissão Especial para relatar o Processo nº 044/82, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Senhoria solicitar a devolução do referido Processo, bem como a prorrogação do prazo por mais 15 (quinze) dias, em virtude de ter recebido correspondência DA AGADEMI, através da qual há necessidade de reformular o Parecer.

NESTES TERMOS

P.DEFERIMENTO

BENTO GONÇALVES, 02 de agosto de 1982.

Vereador FLÁVIO FRANCISCO FERRARI
Presidente da Comissão Especial



Fls. Nº 45

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Bento Gonçalves, 2 de agosto de 1982.

CONVOCAÇÃO

O Presidente da Comissão Especial, encarregada de emitir parecer sobre o processo nº 00044/82, indicação nº 186/82, de 24 de junho de 1982, convoca pela presente, os Srs Vereadores integrantes da Comissão, para uma reunião que será realizada no próximo dia 4 de agosto de 1982, às 11,15 hs no recinto da Câmara de Vereadores, afim de analisarem correspondência recebida da AGADEMI, que trata do assunto em voga, ou seja, taxa de renovação de contratos imobiliários.

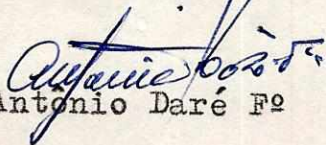
Agradecendo, antecipadamente, pela presença e solicitando seu ciente, subscrevo-me.

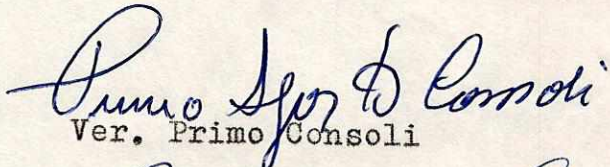
Atenciosamente.

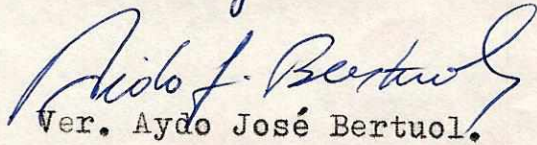

Ver. Flávio Ferrari
Pres. Com. Especial.

CIENTE


Ver. Itacyr Giacometello


Ver. Antonio Daré Fº


Ver. Primo Consoli


Ver. Aydo José Bertuol.



APROVADO:

P/

SALA FERNANDO FERRARI - EM

PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL

...../...../.....

Presidente

A Comissão especial, especialmente designada para emitir parecer sobre o processo nº 00044/82, indicação nº 186/82, de 24 de junho de 1982, composta pelos Vereadores : Flávio Ferrari- Pres., Itacyr Giacomello, Primo Agôsto Consoli, Antônio Da Ré Fº e Aydo José Bertuol, tendo em vista o recebimento de Correspondência da AGADEMI-Associação Gaucha de Empresas do Mercado Imobiliário, após a emissão do parecer final, ou seja , em 2 de agosto de 1982, e dado a complexidade da matéria recebida, resolve, por sua maioria, encaminhar o processo em referência ao Consultor Jurídico da Câmara , Dr Ulisses Vicente Tomasini, para que faça a análise necessária e emita seu parecer, bem como o procedimento a ser seguido.

Bento Gonçalves, 4 de agosto de 1982.

A COMISSÃO

SALA FERNANDO FERRARI - EM

Presidente

Ver. Flávio Ferrari

Pres. Com. Especial.

Ver. Itacyr Giacomello

Ver. Primo Agôsto Consoli

Ver. Antônio Da Ré Fº.

Ver. Aydo José Bertuol.

A COMISSÃO

ESPECIAL

SALA FERNANDO FERRARI - EM

Presidente

APROVADO: por unanimidade

SALA FERNANDO FERRARI - EM

Presidente



INFORMAÇÕES E PARECERES

Processo 0044/82

2º Parecer da Consultoria Jurídica.

Cabe, inicialmente, louvar a Comissão Especial e, de modo mais saliente, seu Presidente, pela maneira com que conduziu este processo, no interesse de obter uma solução / que venha a favorecer os munícipes.

Aqui está, condensado, um dos inúmeros trabalhos do Poder Legislativo, sem maiores divulgações ou falsa / demagogia, a dar valor aos representantes do Povo na Casa, cumprindo com a missão que lhes foi delegada pela população.

E os documentos juntados já são suficientes para formar um Juízo de valor.

Assim, e resumidamente, com amparo nos pareceres já juntados (de per se bastante amplos e bem escudados), / podemos transmitir, em linguagem simples, o que significam:

1. A Lei diz, exclusivamente ao locador ou proprietário, compete pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.
2. Diz, também, que o inquilino poderá ser compelido a pagar impostos e taxas municipais, se assim estiver escrito no contrato;
3. Diz, ainda, que deverá pagar as despesas ordinárias de condomínio. As extraordinárias (embelezamento do prédio) são do proprietário;

Ora, em assim sendo e em que pese o esforço interpretativo, concluímos que as taxas que os inquilinos estão pagando são de responsabilidade do proprietário, uma vez que se valeram das imobiliárias por sua própria comodidade, mandando / terceiros executar um serviço que eles mesmos poderiam fazer.

Quem contrata alguém para trabalhar por ele, deve pagar.

Desse modo, entendo que as imobiliárias, ao exigirem as despesas do inquilino, fazem-no erradamente.



É claro que fazem-no por Ordem do Proprietário, que fica - assim- incurso nas penas do art.45 da Lei das / contravenções penais, que pode redundar em prisão simples de cinco dias a seis meses.

O parecer de fls.39 é correto, mas tenta, ao nosso entender, "forçar" a interpretação em favor da imobiliária. Cabem-lhe reparos, e eu discordo pessoalmente dele.

Porque entendo que o artigo em tela deve ser interpretado "em conjunto" com a legislação locatícia, em vigor.

A Câmara Municipal de Vereadores cabe, agora, alertar a população diante da conclusão a que chegou, para que cada usuário faça valer a lei em seu favor, quando o quiser.

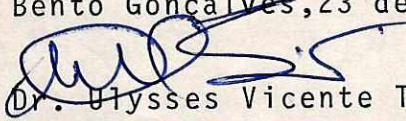
Uma vez que os senhores Vereadores não têm condições de ajuizar ações contra as imobiliárias ou os proprietários de imóvel.

Cumpre alertar, finalmente, que fatalmente ocorrerá um aumento dos alugueres, pois que os proprietários / pretenderão se ver ressarcidos "por dentro", dos valores que irão despende com as imobiliárias

Ao menos, enquanto existir a atual crise de moradias.

É, sub censuram, nosso parecer.

Bento Gonçalves, 23 de agosto de 1.982


Dr. Ulysses Vicente Tomasini

Consultor Jurídico Concursado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

DESPACHO

Ilmo. Sr.

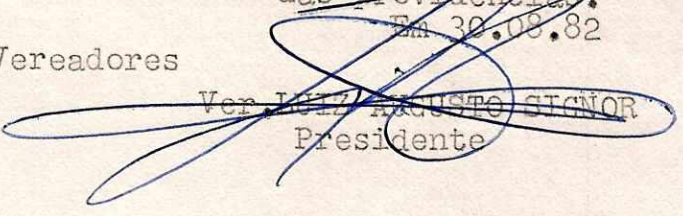
Vereador LUIZ AUGUSTO SIGNOR

DD. Presidente da Câmara de Vereadores

NESTA

1) -Como requer

2) -À Secretaria para as devidas providências.
Em 30.08.82


Ver. LUIZ AUGUSTO SIGNOR
Presidente

Vereador FLÁVIO FRANCISCO FERRARI, abaixo firmado, Presidente da Comissão Especial para relatar o Processo nº 044/82, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Senhoria solicitar a prorrogação de prazo, por mais 15 (quinze) dias, a contar de 23 de agosto de 1982.

NESTES TERMOS

Ø.DEFERIMENTO

SALA DAS SESSÕES, 30 de agosto de 1982.


Vereador FLÁVIO FRANCISCO FERRARI
Presidente da Comissão Especial



Fls. Nº 50

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CAMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Bento Gonçalves, 30 de agosto de 1982

CONVOCAÇÃO

O Presidente da Comissão Especial, encarregada de emitir parecer sobre o Processo nº 044/82, Indicação nº 186/82, de 24 de junho de 1982, convoca pela presente, os Senhores Vereadores integrantes da Comissão para uma reunião que será realizada nesta data, após a Sessão Extraordinária, com vista ao Parecer da Consultoria Jurídica da Câmara de Vereadores.

Agradecendo, antecipadamente, pela presença e solicitando seu ciente, subscrevo-me

ATENCIOSAMENTE

Ver. FLÁVIO FRANCISCO FERRARI
Pres. Comissão Especial

CIENTE:

Ver. ITACYR LUIZ GIACOMELLO

Ver. ANTÔNIO DA RÊ FILHO

Ver. PRIMO AGOSTO CONSOLI

Ver. AYDO JOSÉ BERTUOL

PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL

A Comissão Especial designada para emitir parecer sobre o Processo nº 044/82, originário da Indicação nº.. 186/82, de 24 de junho de 1982, de autoria do Vereador Nelto Scarton, integrada pelos Vereadores Flávio Francisco Ferrari, Itacyr Luiz Giacomello, Primo Agosto Consoli, Antônio Da Ré Filho e Aido José Bertuol, sob a presidência do primeiro, após exaustiva investigação no interesse de obter uma solução que venha a favorecer os munícipes, condensou informações e subsídios em torno do problema criado com as Imobiliárias de Bento Gonçalves, bem como interpretações da Lei nº 6649 que regula a Locação Predial Urbana.

Após termos dado parecer final constante de fls. 26 do presente Processo, houve por bem a Presidência da Câmara ouvir a Consultoria Jurídica, cujo parecer se encontra exarado a fls. 47.

Nada mais resta a esta Comissão Especial não só acatar, como endossar por inteiro teor, a manifestação do Consultor Jurídico da Câmara de Vereadores no que tange a este rumoroso caso, que é a excessiva cobrança, pelas Imobiliárias, de taxas nas renovações de contratos de aluguel.

É o nosso Parecer, pela sua maioria dos integrantes.
BENTO GONÇALVES-RS, 30 de agosto de 1982.

Vereador FLÁVIO FRANCISCO FERRARI
Presidente

Vereador ITACYR LUIZ GIACOMELLO
Membro

Ver. PRIMO AGOSTO CONSOLI
Membro

Ver. ANTÔNIO DA RÉ FILHO
Membro

Ver. AIDO JOSÉ BERTUL
Membro

DESARQUIVAMENTO DE PROCEESO

O Presidente da Câmara de Vereadores, no uso de suas atribuições, e tendo em vista persistirem as denúncias, RESOLVE desarquivar o Processo nº 044/82 - que trata sobre a excessiva cobrança, pelas Imobiliárias, de taxas nas renovações de contratos de aluguel, para que a Câmara proceda a um reestudo sobre tais denúncias.

RESOLVE, outrossim, nomear uma Comissão Especial composta dos Vereadores abaixo designados para proceder a um reestudo, atendo-se, também, sobre denúncias de excessiva cobrança de juro, correção monetária e multa sobre pagamentos de alugueis em atraso.

A Comissão, compõe-se dos seguintes Vereadores:

JOSÉ ALBERTO BERTUOL

LUÍZ MARTINELLI

LÍRIO TURRI

JACURI DA SILVEIRA PEIXOTO

STACYR LUIZ GIACOMELLO

A Comissão terá 15 de prazo para dar o parecer.

SALA DAS SESSÕES, 02 de junho de 1983.


Vereador OLINTO DE ROSSI
Presidente



INFORMAÇÕES E PARECERES

Proc. n.º 044/82

APPROVADO: *Unanimidade*
de 10 votos
SALA FERNANDO FERRARI — EM
08/12/83
Presidente *[assinatura]*

PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL

Os Vereadores integrantes da Comissão Especial encarregada para emitir parecer sobre cobrança pelas imobiliárias de taxas nas renovações de contratos de aluguel, após estudos sobre o assunto, e tendo em vista não ter levantado dados concretos e as denúncias serem muito vagas, sugerem:

1º - que a Presidência da Câmara Municipal de Vereadores destaque um funcionário da Casa, credenciado, devidamente orientado, conhecedor do assunto, para que atenda as pessoas que se julgarem prejudicadas, munidas de documentos comprobatórios, com os quais serão orientados no sentido de reaver os valores pagos indevidamente.

2º - Sugerimos que seja dado conhecimento, inclusive com o fornecimento de cópia deste Processo, a todos os Vereadores, para que os mesmos possam orientar-se e orientar os que se acharem lesados com a cobrança desta taxa.

3º - Sugerimos que o Processo nº 044/82, seja encaminhado à Consultoria Jurídica da Casa para que emita o seu parecer.

É o nosso parecer, pela maioria dos integrantes.

SALA DAS SESSÕES, 08 de dezembro de 1983.

[assinatura]
Vereador JOSÉ ALBERTO BERTUOL
Presidente

[assinatura]
Vereador ITACYR LUIZ GIACOMELLO
Membro

[assinatura]
Vereador JAURI DA SILVEIRA PEIXOTO
Membro

[assinatura]
Vereador ENIO BENVENUTTI
Membro

[assinatura]
Vereador LÍRIO TURRI
Membro