

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 1º a 4º  
LEI N. 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

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

O Presidente da República Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I - DA LOCAÇÃO CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I - Da locação em geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações: 1-2

1. de imóveis de propriedade da União, 3 dos Estados e Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em "apart-hotéis", hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil,4 em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários1-2 se o contrário não se estipulou. Parágrafo único. Os documentos de habilitações coletivas multifamiliares3 presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos. Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o conjugue não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador1 reaver o imóvel alugado.2-3 O

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 4º a 7º

Locatário, todavia, poderá devolve-lo,4-5 pagando a multa pactuada no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.6 Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência , pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquele do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de , no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art.5º Seja qual for o fundamento do término da locação,1 a ação do locador2 para reaver o imóvel é a de despejo.3-4 Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art.6º O locatário poderá denunciar1 a locação por prazo indeterminado2 mediante aviso por escrito3 ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Parágrafo

único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fidei-comissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário. Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso Ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

LOCAÇÃO - LEI 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 7º a 9º

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercida no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita;

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. a 9º a 13º

I- por mútuo acordo;

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

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

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

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

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

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

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

Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o conjugue ou o companheiro que permanecer no imóvel. Parágrafo único. Nas hipóteses prevista neste artigo, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.

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

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

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

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 14 a 21

#### Seção II - Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações,1-2 no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações,1 assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador , quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

#### Seção III - Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel,1-1a-1ab vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou o salário mínimo. Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.2

Art. 18 É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel , bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos1 de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel,2-3 a fim de ajusta-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.1

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas

LOCAÇÕES - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 21 a 23

habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá a ser superior ao dobro do valor da locação. Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.1

#### Seção IV - Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I- entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II- garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III- manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

- IV- responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
  - V- fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
  - VI- fornecer ao locatário recibo<sup>1</sup> discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
  - VII- pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
  - VIII- pagar os impostos e taxas,<sup>2</sup> e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
  - IX- exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes,<sup>3</sup> relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
  - X- pagar as despesas extraordinárias<sup>4</sup> de condomínio.
- Parágrafo único. Por defesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;<sup>5</sup>
  - b) pintura<sup>6</sup> das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;<sup>7</sup>
  - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias<sup>8</sup> pela dispensa de empregados, ocorridas<sup>9</sup> em data anterior ao início da locação;<sup>10</sup>
  - e) instalação de equipamentos de segurança<sup>11</sup> e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado<sup>1</sup> a :

I- pagar<sup>2</sup> pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), art. 23

ou, em sua falta , até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servi-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III- restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o resolveu, salvo as determinações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba , bem como as eventuais turbações de terceiros;

V- realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou propostos;

VI- não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII- entregar imediatamente ao locador os documentos<sup>3</sup> e encargos condominiais,<sup>4</sup> bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário ;

VIII- pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX- permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante

combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27; 5

X- cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI- pagar o prêmio do seguro de fiança; 6

XII- pagar as despesas ordinárias de condomínio. 7

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendam as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; 10

b) consumo de água e de esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza e conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; 9

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; 10

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de salso devedor, salvo se referente a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI) art. 23 a 27

Referentes a período anterior ao início da locação. 11

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas. 12

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24 . Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente<sup>1</sup> o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente ser; a deferido com a comunicação, pela autoridade pública , da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio,<sup>1</sup> o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsa-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los. 1

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

## Seção V - Do direito de preferência

Art. 27 . No caso de venda, promessa de venda, cessão ou de promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento,1-2 o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio3 de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

### LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 28 a 35

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trintas dias.1

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta1 pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário1 e , em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos , em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo2 e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou de venda por decisão judicial, permuta , doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.1

Art. 33. O locatário1 preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou,2 depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis,3 desde que o contrato de locação esteja averbado4-5 pelo menos trinta dias antes da alienação6 junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.7

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino1 terá prioridade sobre a do locatário.

## Seção VI - Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição

### LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI) , arts. 35 a 40

Contratual em contrário,1-2 as benfeitorias necessárias3 introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis,4 desde que autorizadas, serão indenizáveis, e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias<sup>1</sup> não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.<sup>2</sup>

#### Seção VII - Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I- caução;<sup>1</sup>

II- fiança;<sup>2</sup>

III- seguro de fiança;<sup>3</sup>

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.<sup>4</sup>

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; <sup>1</sup> a em bens imóveis deverá ser averbada ` a margem da respectiva matrícula.<sup>2</sup>

§ 2º A caução em dinheiro,<sup>3</sup> que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefícios do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.<sup>1</sup>

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

I- de morte do fiador;

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

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

IV- exoneração do fiador;

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

VI- desaparecimento dos bens móveis;

VII- desapropriação ou alienação do imóvel.

#### LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 41 a 45

Art. 41. O seguro de fiança locatícia<sup>1</sup> abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador, poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

#### Seção VIII - Das penalidades criminais e civis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor além de aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I- exigir, por motivo de locação ou sublocação,<sup>1</sup> quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II- exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de

garantia num mesmo contrato de locação; 2

III- cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada. 3

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I- recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos; 1

II- deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, 2 de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fazer pelo prazo mínimo de um ano;

III- não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega

IV- executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer hipótese prevista neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, 3 multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

#### Seção IX - Das nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 46 a 47

### CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

#### Seção I - Da locação residencial

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, 1-2 independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar 3 a 7 o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias 8 para desocupação. 9

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorrogar-se automaticamente, 1-2-3 por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: 4 nos casos do art. 9º, 5

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 47 a 50

I- em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego; 6

II- se for pedido para o seu uso próprio, de seu conjugue ou companheiro, ou para uso residencial de ascendentes ou descendentes que não disponham assim como seu conjugue ou companheiro, de imóvel residencial próprio; 7

III- se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou de pensão, em cinquenta por cento;<sup>8</sup>

IV- se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos<sup>9</sup>.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

- a) o retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;
- b) o ascendente ou descendentes, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III, e IV, o retomante deverá comprovar ser o proprietário,<sup>10</sup> promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo. <sup>11</sup>

## Seção II - Da locação para temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 371 para atender obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado,<sup>1</sup> se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não sendo mais exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar<sup>2</sup> o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 51 a 52

## Seção III - Da locação não residencial<sup>1</sup>

Art. 51 Nas locações e imóveis destinados ao comércio,<sup>1</sup> o locatário terá direito a renovação do contrato,<sup>2</sup> por igual prazo,<sup>3</sup> desde que cumulativamente:

- I- o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
- II- o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos<sup>4</sup> dos contratos escritos seja de cinco anos;
- III- o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação;<sup>5</sup> no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.<sup>6</sup>

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano,<sup>7</sup> no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

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

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras<sup>1</sup> que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação<sup>1a</sup> de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

LOCAÇÃO - Lei 8.245 , de 18.10.91 (LI), arts. 52 a 54

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio<sup>2</sup> ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu conjugue,<sup>3</sup> ascendente ou descendente.<sup>4</sup>

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.<sup>5</sup>

§ 2º Nas locações de espaço em "shopping-centers",<sup>6</sup> o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário<sup>7</sup> terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver arcar com a mudança , perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro,<sup>8</sup> em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido: 1

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa<sup>1a</sup> ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.<sup>2</sup>

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de "shopping-center",<sup>1</sup> prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

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

- a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "de" do parágrafo único do art. 22; e
- b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 54 a 58

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário,

a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

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

Art. 56. Nos demais casos<sup>1</sup> de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.<sup>2</sup>

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado<sup>1</sup> por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.<sup>2</sup>

## TÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS<sup>1</sup>

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório<sup>1</sup> da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação,<sup>2</sup> observar-se-á o seguinte :

I- os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II- é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III- o valor de causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV- desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex, ou fc-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;<sup>3</sup>

V- os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.<sup>4-5</sup>

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 59 a 61

### CAPÍTULO II - DAS AÇÕES DE DESPEJO<sup>1</sup>

Art. 59. Com as modificações constantes deste Capítulo, as ações de despejo<sup>1</sup> terão o rito ordinário.<sup>2-3-4</sup>

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I- o descumprimento do mútuo acordo ( art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contando da assinatura do instrumento;

II- o disposto do inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho<sup>5</sup> ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III- o término do prazo da locação para temporada,<sup>6</sup> tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV- a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V- a permanência do sublocatário no imóvel,<sup>7</sup> extinta a locação,<sup>8</sup> celebrada com o locatário.

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários,<sup>9-10</sup> que poderão intervir no processo como assistentes.<sup>11</sup>

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art.9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53 , a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade<sup>1</sup> do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts 61 a 62

O locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando o prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.<sup>1</sup>

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento<sup>1</sup> de aluguel e acessórios da locação,<sup>2</sup> observar-se-á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação<sup>3</sup> poderá ser cumulado<sup>4-5</sup> com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;<sup>6</sup>

II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação,<sup>7</sup> autorização par o pagamento de cálculo e mediante do débito atualizado,<sup>8</sup> independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;

b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

c) os juros de mora;

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III- autorizada a emenda da mora<sup>9</sup> e efetuado o depósito judicial até quinze dias<sup>10</sup> após a intimação do deferimento, <sup>11</sup> se o locador alegar<sup>12</sup> que a oferta não é integral, justificando a diferença , o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação;

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 62 a 64

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

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

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, <sup>13</sup>, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

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

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo,<sup>1</sup> o juiz fixará prazo<sup>2-3</sup> de trinta dias para a desocupação voluntária, ressalvado, o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º O prazo será de quinze dias se :

- a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou  
b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.

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

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º, 4º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipóteses em que o prazo será de seis meses.5

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução6 para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipótese das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º,1 a execução provisória do despejo dependerá da caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução. § 1º A caução poderá ser real2 ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.3

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts, 64 a 67

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

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contando da data da notificação,1 será efetuado o despejo se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.2

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

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do conjugue, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.3

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

### CAPÍTULO III - DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO1

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação,1 será observado o seguinte:

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

II - determinada a citação2 do réu o autor será intimado a, no prazo de vinte quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

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

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

V - a contestação<sup>3-4</sup> do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 67 a 68

a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;

b) ter sido justa a recusa;

c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;

d) não ter sido efetuado o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial,<sup>5</sup> na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

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

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta só poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos. Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não pende controvérsia.

#### CAPÍTULO IV - DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL<sup>1</sup>

Art. 68. Na ação revisional de aluguel<sup>1</sup>, que terá o rito sumaríssimo,<sup>2</sup> observar-se-á o seguinte:

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

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;<sup>3</sup>

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

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

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel ( arts. 46, § 2º, e 57 ),<sup>4-5</sup> ou

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91, (LI), arts. 68 a 71

Quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade<sup>6</sup> pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão

pagas corrigidas<sup>1</sup>, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.<sup>2</sup>

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador,<sup>3</sup> a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandato de despejo.<sup>1</sup>

## CAPÍTULO V - DA AÇÃO RENOVATÓRIA<sup>1</sup>

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial<sup>1</sup> da ação renovatória deverá ser instruída com :

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos, I, II, e III<sup>2</sup> do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe<sup>3</sup> incumbia;

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

### LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts 71 a 72

V- indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;

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

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.<sup>4</sup>

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou da parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes,<sup>5</sup> salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber<sup>1</sup>, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei; <sup>2</sup>

II - não entender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar; <sup>3</sup>

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores; <sup>4</sup>

IV - não estar obrigado a renovar a locação ( incisos I e II<sup>5</sup> do art. 52).

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

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo locatário<sup>6</sup>. Nessa hipótese o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

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

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir,7 ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

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

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts 73 a 78

Art. 73. Renovada a Locação, as diferenças dos aluguéis vencidos<sup>1-2</sup> serão executadas<sup>3</sup> nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação<sup>1</sup>, o juiz fixará o prazo de até seis meses após o trâmite em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência de não prorrogação da locação solidariamente devida pelo locador e o proponente.<sup>1</sup>

Título III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

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

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.<sup>1</sup>

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas<sup>1</sup> a 4 pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.<sup>5</sup>

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 78 a 85

aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia <sup>6</sup> somente poderá ser exercida após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal,<sup>1</sup> as ações de despejos poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973,<sup>1</sup>

Passam a vigorar com as seguintes alterações:<sup>2</sup>

'Art 167...

"II...

"16) do contrato de locação, para os fins de exercícios de direito de preferência".

'Art 169...

"III - o registro<sup>3</sup> previsto no n. 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n. 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja

matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador".

Art. 82. O art. 3º da Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido o seguinte inciso VII :

"Art. 3º..2

"VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação".

Art. 83. Ao art. 24 da Lei n.4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido o seguinte § 4º :

"Art. 24...

"§ 4º Nas decisões da assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça".2

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel<sup>1</sup> quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 86 a 90

Art. 86. O art. 8º da Lei n. 4.380 de 21 de agosto de 1964,1 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O Sistema Financeiro da Habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:" 2

Art. 87. (VETADO)

Art. 88. (VETADO)

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.1

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, 1 especialmente:

I - o Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934;

II - a Lei n. 6.239, de 19 de setembro de 1975;

III - a Lei n. 6.649, de 16 de maio de 1979;

IV - a Lei 6.698, de 15 de outubro de 1979;

V - a Lei n. 7.355, de 31 de agosto de 1985;

VI - a Lei n. 8.538, de 24 de setembro de 1986;

VII - a Lei n. 7.612, de 9 de julho de 1987; 3 e

VIII - a Lei n. 8.157, de 3 de janeiro de 1991.4

Brasília, em 18 de outubro de 1991; 170º da independência e 103º da República -  
FERNANDO COLLOR - Jarbas Passarinho.

LEI N. 8.494, DE NOVEMBRO DE 1992

Dispõe sobre a extinção do Índice de Salários Nominais Médios e o reajuste dos contratos de locação residencial, e dá outras providências.

O Vice-Presidente da República no exercício do cargo de Presidente da República. Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º É extinto, a partir de 1º de agosto de 1992, o índice de Salários Nominais Médios - ISN, de que trata o art. 18 da Lei n. 8.178, de 1º de março de 1991.

Art. 2º Nos contratos de locação residencial vinculados ao ISN, vigentes na data de publicação da emenda provisória que deu origem a esta lei, o primeiro reajuste que ocorrer será calculado por um índice composto pelas variações acumuladas:

LOCAÇÃO - Lei 8.494, de 23.11.92, arts. 2º a 7º

I - do ISN entre o mês do reajuste imediatamente anterior à publicação da medida provisória que deu origem a esta lei e o mês de julho de 1992, inclusive;

II - do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pela Fundação Instituto de Geografia e Estatística - IBGE entre o mês de agosto de 1992, inclusive, e o mês imediatamente anterior ao reajuste de que trata este artigo.

§ 1º Nas hipóteses de impossibilidade técnica de divulgação de IPCA até o décimo sétimo dia do mês seguinte ao de referência, caberá ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento fixá-lo com base nos índices divulgados por entidades idôneas.

§ 2º O índice composto de que trata o "caput" deste artigo substitui o ISN para os fins do disposto no art. 16 da Lei n. 8.178, de 1991.1

Art. 3º A partir do reajuste de que trata o artigo anterior, as partes deverão convencionar um novo índice para os reajustes futuros, vedada a vinculação:

I - ao Salário Mínimo;

II - a Taxa de Câmbio;

III - a Taxa Referencial de Juros - TR;

IV - a Unidade Fiscal de Referência - UFIR.

Art. 4º Na ausência de acordo, poderão as partes propor arbitragem a cargo de árbitro por ambas eleito, a quem incumbirá decidir sobre o índice que regerá o reajuste.

Art. 5º O índice convencionado pelas partes nos termos desta lei não estará sujeito à limitação de que trata o art. 16 da Lei 8.178, de 1991.

Parágrafo único. Fica mantida a vedação ao estabelecimento de cláusula de reajuste com periodicidade inferior à semestral.

Art. 6º As relações jurídicas decorrentes da Medida Provisória n. 304, de 28 de agosto de 1992, serão disciplinadas pelo Congresso Nacional, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 23 de novembro de 1992;

171º da Independência e 104º da República - ITAMAR FRANCO - Gustavo Krauser Gonçalves Sobrinho.