

CARTILHA IMOBILIÁRIA



Locare Imobiliária

Dicas para o Locador

- 1 Não faça contrato verbal. Prepare um contrato por escrito.
- 2 O contrato deve conter nome e qualificação das partes, prazo de duração o mesmo, valor do aluguel, período de reajuste, tipo de locação (residência).
- 3 Exija documentos pessoais do locatário (carteira de Identidade, CPF e carteira profissional).
- 4 Se o locatário é pessoa jurídica, exija contrato social da empresa, cartão do CGC, declaração do IR e documentos pessoais dos responsáveis legais.
- 5 Exija fiador com imóvel próprio. É conveniente tirar uma certidão atualizada de ônus reais, do imóvel oferecido em garantia.
- 6 Faça uma averiguação cadastral do locatário e do fiador.
- 7 Verifique atentamente os detalhes de conservação do seu imóvel antes de entregá-los ao seu inquilino. Faça um relatório de vistoria em duas vias, que deve ser assinada por você, o inquilino e seu fiador. No final do contrato, o imóvel deve ser entregue nas condições avaliadas nesta vistoria.
- 8 O contrato deve ter as assinaturas reconhecidas em tabelião.
- 9 Sempre contrate profissionais para orientá-lo.

Quais são os deveres do Locador?

São deveres do locador:

- Entregar o imóvel em condições de uso;
- Garantir o uso pacífico do imóvel;
- Manter a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos que antecederam à locação;
- Participar ao locatário através do Termo de Vistoria a descrição do estado do imóvel, relatando de forma expressa os defeitos apresentados pelo mesmo;
- Fornecer recibo detalhado das importâncias pagas pelo locatário;
- Responsabilizar-se pelo pagamento das taxas de administração imobiliária e de intermediações, compreendidas as despesas com relação a aferição de idoneidade do locatário ou fiador;
- Pagar os impostos, taxas e prêmio de seguro complementar contra fogo que incidam sobre o imóvel, ressalvando a hipótese de disposição contratual em contrário;
- Exibir ao locatário os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Dúvidas

1 O que é um contrato de locação de imóveis?

Todas às vezes em que duas pessoas combinam a respeito de um determinado objeto ou prestação de alguma obrigação tem-se aí, numa linguagem de simples compreensão, um contrato. Assim, uma pessoa tem um imóvel e deseja alugá-lo a outra, que aceita. Combinam o valor mensal do aluguel. As chaves são entregues ao inquilino. Independentemente de haver ou não formalização, o contrato verbal vale e produz todos os efeitos legais. É comum que o leigo diga que, na falta de contrato escrito, não há contrato. Contrato existe sempre que houver um acordo de vontades entre as duas partes. O que não há é contrato escrito. Um contrato de locação pode ser formulado verbalmente.

2 Existe diferença entre um contrato de locação escrito e um contrato de locação verbal?

Sim, uma vez que, no verbal, não se pode estabelecer prazo de locação, constituição de fiadores e nem transferir a obrigação do pagamento do IPTU para o locatário. Assim, se o contrato for verbal, não há fiador. A fiança, ou seja, a garantia que se pretende dar, não pode ser verbal. O prazo será sempre indeterminado. E o IPTU deverá ser pago pelo locador. Ao contrário, se o contrato for escrito, o prazo poderá ser fixado. O IPTU poderá ser transferido ao locatário. E poderá haver a participação de fiadores para garantir o contrato. O contrato escrito permite participação de fiador, fixação de prazo e transferência do IPTU ao inquilino.

3 - O locatário responde por danos no imóvel? É obrigado a pintá-lo se ocorreu apenas o envelhecimento natural da pintura?

De acordo com a lei do Inquilinato o inquilino não responde pelo desgaste natural do imóvel. Assim não é, por lei, obrigado a pintá-lo, se não causou nenhum dano à pintura que sofreu simples desgaste decorrente do tempo de uso, mas o contrato pode trazer uma cláusula que obrigue o locatário a isso. Se o inquilino, no entanto, causou danos ao imóvel, depredando-o terá de recompô-lo às condições anteriores. Dessa forma aconselha-se vistoriar a casa antes de alugá-la. O inquilino não responde pelo desgaste natural do imóvel. Dúvidas Frequentes

4 - O que fazer o inquilino se o imóvel precisar de um reparo urgente no telhado, por exemplo, e o locador se recusa a fazê-lo?

É o caso já citado da benfeitoria necessária. O reparo no telhado da casa constitui, sem dúvida, obrigação legal do proprietário e não do inquilino. Como tal, o proprietário deverá ser chamado a fazê-lo. Ante a urgência, no entanto, é de sugerir que o inquilino notifique o proprietário para o reparo e, se não for feito, faça-o, ele próprio, o inquilino, guardando os comprovantes de despesas para posterior ressarcimento. Os reparos no imóvel constituem ônus do locador se o dano não foi provocado pelo locatário.

5 - O proprietário pode alugar um imóvel que apresente graves infiltrações?

A lei obriga ao locador entregar o imóvel locado em condições de servir aos fins a que se destina. Logo, um imóvel com infiltrações graves não poderia ser locado, especialmente com desconhecimento do locatário. O imóvel deve ser entregue ao locatário em condições de servir aos fins a que se destina. Dessa forma, vale ressaltar a necessidade de se vistoriar o imóvel antes do início da locação.

6 - Ao assinar um contrato de locação, estabelece-se entre as partes (locador e locatário) uma multa de três vezes o valor do aluguel caso o imóvel seja entregue antes do término do contrato. O locatário entrega o imóvel pouco antes do prazo fixado no contrato. Estará sujeito a essa multa integral?

Não. A lei do Inquilinato permite ao juiz reduzir o valor dessa multa em razão do cumprimento parcial do contrato. Assim, poderá o magistrado considerar a multa proporcionalmente ao tempo que falta para cumprimento do contrato. Se a multa é, como no exemplo, de três vezes o valor do aluguel e prazo do contrato de trinta meses e o inquilino entrega o imóvel após vinte meses, a multa seria reduzida, por via da proporção, para uma vez o valor do aluguel. A multa contratual pode ser reduzida quando o imóvel é entregue antes da data fixada.

7 - É verdade que a multa moratória máxima que o locador pode cobrar é de 2% do valor aluguel?

O direito não tem a exatidão da matemática. É uma ciência mutável e controvertida. A questão é a seguinte: O Código de Defesa do Consumidor estabelece que multa máxima a ser cobrada do consumidor é de 2%. Acontece que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica nos contratos de locação, onde valeria, então, a multa estabelecida no contrato. Há juízes, no entanto, que mandam cobrar, no caso de atraso no pagamento de alugueis, apenas a multa de 2% do inquilino. A multa de 2% não se aplica aos contratos de locação de imóveis.

8 - O que é denúncia vazia e denúncia cheia?

A expressão “denúncia vazia”, melhor denominada de denúncia imotivada, é aquela em que o proprietário ou locador, ao retomar o imóvel do inquilino, não precisa justificar os motivos da retomada. Retoma por sua simples conveniência. Ela pode acontecer naqueles contratos superiores à 30 meses em que, ao término do mesmo, o proprietário do imóvel poderá ajuizar uma ação de despejo, alegando apenas que deseja o fim da locação. A denúncia vazia não exige motivação do pedido de despejo. A “denúncia cheia”, também denominada motivada, é aquela em que o proprietário é obrigado a justificar o seu pedido. Ela acontece nos casos dos contratos com o prazo inferior a 30 meses. Sua motivação tem que ser justificada, sendo cabível principalmente nos casos: em que há mútuo acordo entre as partes; em decorrência do cometimento de infração legal ou contratual; na falta de pagamento do aluguel e demais encargos; para a realização de reparos urgentes a mando do Poder Público, nos quais não possam ser feitos normalmente com a permanência do locatário no imóvel ou, caso possa

permanecer, ele recuse a consenti-las. Ademais, fora esses casos, o locador não poderá reaver o imóvel alugado até que se termine o prazo estipulado em contrato. A denúncia cheia exige a motivação do pedido de retomada. Dúvidas Frequentes

9 - O fato do contrato de locação de um imóvel residencial fixar um prazo de 1 (um) ano obriga o locatário a entregar o imóvel, ao término desse prazo?

Não. Na locação residencial o prazo contratual automaticamente se prorroga por prazo indeterminado, quando ao término do fim do contrato, o locatário permanece no imóvel por um prazo de 30 dias. Quando a locação é contratada por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, o locador poderá retomar o imóvel, findo o prazo, de imediato, por ação de despejo (denúncia vazia). Se o prazo, contudo, for inferior a trinta meses, a retomada somente poderá ocorrer de forma motivada (denúncia cheia). O contrato de locação residencial se prorroga, com prazo indeterminado, após 30 dias do vencimento do contrato e da permanência do locatário no imóvel.

10 - Qual a diferença entre revisão e reajuste do aluguel?

O reajuste é a atualização monetária do valor do aluguel tendo em vista a desvalorização da moeda. O reajuste do aluguel é feito anualmente de acordo com o índice previsto no contrato. Já a revisão é diferente: visa adequar o valor do aluguel pago ao valor de mercado. Não havendo acordo do período de revisão, ela acontecerá após três anos de vigência do contrato. Em razão da revisão, o valor do aluguel pode ser aumentado ou reduzido. A revisão visa a adequar o valor locatício ao de mercado.

11 - O locador é obrigado a dar recibo do aluguel?

Sim, o locador não é obrigado tão-somente a dar recibo do aluguel como a discriminar as importâncias pagas. De acordo com a Lei do Inquilinato, o recibo de aluguéis não pode ser genérico. Deve mencionar, de modo expresso, detalhado, o valor e o mês a que se referem e, se houver encargos, também discriminá-los. O recibo de locação deve ser discriminado.

Orientações ao comprador

Uma vez fechado o negócio, as partes envolvidas devem assinar um contrato, normalmente um recibo de sinal ou uma promessa de compra e venda na qual o Vendedor promete vender ao Comprador uma determinada unidade imobiliária com preço e condições de pagamento previamente combinados.

Na verdade, o Negócio Imobiliário é um ato que requer atenção. Por isso mesmo contando com o auxílio do corretor, o vendedor e, especialmente, o Comprador, devem realizar o negócio segundo procedimentos os mais conscientes possíveis. Desta maneira, nunca será demais informar-se minuciosamente sobre todos os aspectos do negócio. Tal atitude é uma garantia de tranquilidade futura.

O comprador deve sempre ter o cuidado de ver as certidões negativas do imóvel a ser comprado e deve ter sempre a assistência no negócio que pretende realizar de um advogado especializado.

Fique Atento!

Venda de imóvel:

Esta tabela simples exemplifica o comportamento do mercado:

Preço do m2	Tempo de venda
ACIMA de todos os produtos disponíveis no mercado	NÃO VENDE - É visto com desinteresse, pois, aparenta ser de difícil negociação. - Invariavelmente recebe menor número de propostas - Esse imóvel tende a ficar mais tempo na carteira de imóveis do corretor ou da imobiliária e acaba ficando marcado como "IMÓVEL CARO".
Valor IGUAL ao MAIS ALTO oferecido pelo mercado	VENDA DEMORADA
MÉDIA DO MERCADO	VENDA EM TEMPO INTERMEDIÁRIO
ENTRE A MÉDIA E O MAIS BAIXO	VENDA RÁPIDA
MENOR OFERECIDO PELO MERCADO	VENDA IMEDIATA - Desde que não apresente problemas; estruturais, infiltrações, problemas de segurança no bairro, documentação, etc. Ou destina-se à demolição

Legislação

LEI nº 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 Alocação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

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

- a) as locações: 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos 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, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou. Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares 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 cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente. Art.

4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela lei nº 12.112 de 9.12.2009)

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá

devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. COMENTÁRIOS: A alteração ocorreu na redação da lei, a rigor a norma não sofreu modificação, já que o pagamento da multa resilitória devida pelo locatário em razão da sua saída antecipada deverá ser calculada levando-se em conta os meses do contrato que já foram cumpridos e os meses faltantes, conforme já determinava a lei, com respaldo da jurisprudência dominante, deixando de mencionar o art. 924, eis que modificado pelo Código Civil de 2002.

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 daquela 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, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do 13 expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito 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 nuproprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário. Parágrafo único. Adenúncia 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.

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 Adenúncia deverá ser exercitada 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 Alocação também poderá ser desfeita: 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; 14 IV - para a realização 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 cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus , 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 união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. § 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia. § 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009) COMENTÁRIOS: No caput do artigo a lei apenas menciona as locações residenciais, embora no parágrafo primeiro a lei cite o artigo 11, que trata dos casos de morte do locatário, caso que agora se obriga comunicar ao locador e o fiador da sub-rogação. Além disto, o inciso II do art. 11 prevê a subrogação nas locações não residenciais. O parágrafo segundo, com a sua redação mais clara do que a anterior, dispõe expressamente acerca da possibilidade do fiador pedir a exoneração da fiança, se responsabilizando por esta no prazo de 120 dias após notificação ao locador contendo o pedido da exoneração, caso não concorde com a subrogação.

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. § 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. § 3º (Vetado). SEÇÃO II Das sublocações

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

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem - se as sublocações, 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, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo. Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

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 locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá - 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.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá 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. 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 17 minuciosa do estado do

imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; VI - fornecer ao locatário recibo 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, 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 relativos às parcelas que estejam sendo exigidas; X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio. Parágrafo único. Por despesas 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; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; e) instalação de equipamento de segurança 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 a: I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado 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 - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; 18 III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações 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, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos; 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 de cobrança de tributos e encargos condominiais, 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; X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos; XI - pagar o prêmio do seguro de fiança; XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio. §1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente: a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; 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 19 eletrônico e antenas coletivas; g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes 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 referentes a período anterior ao início da locação. § 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. § 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 o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público. § 1º O levantamento dos depósitos somente será 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 das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel. 20 21

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, 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 reembolsá - lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los. 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 promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, 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 meio 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.

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

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, 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 sublocatário 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 antigo, 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 venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação. Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, 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, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação 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.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário. 22 23 SEÇÃO VI Das benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. SEÇÃO VII Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia. IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005) Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. Acaução poderá ser em bens móveis ou imóveis. § 1º Acaução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula. § 2º Acaução em dinheiro, 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 benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva. § 3º Acaução 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, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009)

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel. COMENTÁRIOS: Com o novo texto, fica consolidada a posição de que as garantias se estendem até a efetiva devolução do imóvel, mesmo que prorrogada a locação por prazo indeterminado por força desta lei.

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: I - morte do fiador; II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;(Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9. 12. 2009). II - a u s ê n c i a , i n t e r d i ç ã o , f a l ê n c i a o u i n s o l v ê n c i a do fiador, declaradas judicialmente; COMENTÁRIOS: O texto da nova lei somente acrescentou no inciso II o termo “recuperação judicial”, ampliando a necessidade de substituição do fiador pessoa jurídica caso a empresa esteja em processo de recuperação judicial. Tal inserção vem ao encontro com a lei 11.101/2005. 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. VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005) IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.196, 24 de 2005). X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009) Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. (Incluído pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009) COMENTÁRIOS: O acréscimo do inciso X garante ao fiador o direito de exonerar-se nos casos de locações que estejam por prazo indeterminado. O parágrafo único apresenta a possibilidade de o locador notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação, caso o fiador manifeste o desejo de se exonerar.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia 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 do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário: I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, 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; III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 25 e da locação para temporada.

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; II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando - o , não o fizer 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 II 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 das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, 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. CAPÍTULO II Das Disposições Especiais 26 27 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, 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 o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se

automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: I - Nos casos do art. 9º; II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego; III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; IV - 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 pensão, em cinquenta por cento; V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos. § 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 nas mesmas localidades ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente; b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, 28 residir em imóvel próprio. § 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

SEÇÃO II Das 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. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, 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 mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47. SEÇÃO III Da locação não residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, 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 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; 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 subrogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo. § 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, 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 que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade; II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente. § 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences. § 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo. § 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

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. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996) I - nas hipóteses do art. 9º; II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa 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.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center , 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 d 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. § 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 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.

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

TÍTULO II Dos Procedimentos

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, 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 da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, 31 32 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 fac-símile , ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil; V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II Das Ações de Despejo Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário. § 1º Conceder - se - a 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, contado da assinatura do instrumento; II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia; III - o término do prazo da locação para temporada, 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, extinta a locação, celebrada com o locatário. VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; 33 COMENTÁRIOS: Como o novo inciso VI, temos a possibilidade de concessão de liminares para desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, quando o imóvel necessitar de reparos urgentes determinados pelo Poder Público. VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; COMENTÁRIOS: Com a inserção desse inciso, o locador poderá requerer o despejo liminar caso o locatário não apresente, no prazo de 30 dias, nova garantia na hipótese de pedido de exoneração por parte do fiador. VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; COMENTÁRIOS: No inciso VIII deste artigo temos mais uma hipótese de pedido de despejo liminar quando o locador manifesta o desejo de retomada do imóvel nas locações não residenciais, devendo a ação ser proposta no prazo de 30 dias a

contar da notificação formalizando o desfazimento do contrato. IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009).

COMENTÁRIOS: O inciso IX apresenta a possibilidade de pedido de despejo liminar quando o locatário estiver inadimplente com o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação, estando o contrato desprovido de quaisquer das garantias.

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo 34 como assistentes. § 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (Incluído pela Lei nº 12.112 de 9.12. 2009).

COMENTÁRIOS: Neste caso o locatário poderá evitar a rescisão e, por conseguinte, o despejo liminar, efetuando o pagamento do débito dentro dos 15 dias concedidos para a desocupação. Os acréscimos ao artigo 59, vieram, sem sobra de dúvida, a preencher várias lacunas percebidas ao longo dos anos de vigência do texto primitivo, o que certamente irá pacificar tais situações, dentre as quais, a dificuldade de retomada do imóvel para reparações urgentes determinadas pelo poder público, que por falta de previsão não contemplava o despejo liminar, pondo por vezes em risco o próprio locatário e demais usuários do imóvel quando este apresentava perigo em sua estrutura. Igualmente quando da perda da garantia da locação estando o locatário adimplente ou inadimplente, cujo trâmite comum, impedia a retomada do imóvel com a urgência necessária, diante do prejuízo que seria suportado pelo locador pela demora da prestação jurisdicional. Tais alterações visam dar a celeridade necessária evitando o prejuízo iminente a ser suportado pelo locador, não afetando em absoluto o bom locatário cumpridor de seus deveres, que agora poderá, inclusive, caso aceito pelo locador, manter a locação sem qualquer garantia diante da facilidade de retomada contemplada na nova redação do texto legal.

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, 35 inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade 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 o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando 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. Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar - se - á o seguinte: COMENTÁRIOS: No novo texto, temos a inclusão das expressões “aluguel provisório, diferenças de aluguéis ou somente quaisquer dos acessórios da locação” pacificando as questões ligadas ao rol de encargos contratuais e legais inadimplidos por parte do locatário, ensejadores da ação de despejo. I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, 36 devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; COMENTÁRIOS: Neste caso, temos o locatário citado para responder ao pedido de rescisão da locação e o locatário e fiador serão acionados para responderem ao pedido de cobrança, quando a ação for cumulada. II – o locatário e ou fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009) II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: COMENTÁRIOS: Para evitar a rescisão, locatário ou fiador poderão efetuar o pagamento do débito cobrado dentro de 15 (quinze) dias contados da citação da ação de despejo. No texto revogado tal direito só era concedido ao locatário e este tinha que apenas requerer a purga da mora. Agora o pagamento tem de ser efetuado dentro de 15 (quinze) dias, afastando a morosidade causada pelo requerimento prévio. 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 – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, cuja intimação poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por

carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; 37 III - autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar 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; COMENTÁRIOS: Com este texto, a complementação para emenda da mora poderá ser dirigida ao advogado do locatário, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador, podendo o locatário complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias. Caso o locatário esteja pela defensoria pública, a intimação terá de ser pessoal. IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009) IV - não sendo complementado o depósito, pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; COMENTÁRIOS: O inciso diz que se o depósito não for integralmente complementado, o locador poderá levantar a quantia depositada, prosseguindo, assim, o pedido de rescisão pela diferença. V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-los desde que incontroversos; VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, 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 nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. (Redação 38 dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009) 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. COMENTÁRIOS: A legislação atual alterou o período da impossibilidade de ser purgada a mora pelo locatário.

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009). Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes: COMENTÁRIOS: Adaptação técnica ao artigo, uma vez que anteriormente não se mencionava que a desocupação se daria por meio de mandado de despejo. § 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 no art. 9º ou no § 2º do art. 46. (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12. 2009). b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.

COMENTÁRIOS: O despejo será concedido no prazo de quinze dias em todas as hipóteses do artigo 9º da Legislação Inquilinária, ou seja, tanto no caso de mútuo acordo quanto para a realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las. § 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 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 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, hipótese em que o prazo será de seis meses. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996) § 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009). Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução. COMENTÁRIOS: A novel excluiu do pagamento da caução todas as hipóteses do artigo 9º, quais sejam: mútuo acordo, prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento do aluguel e demais encargos e realização 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, mantendo nos demais casos a necessidade de ter que ser prestada a referida caução para promoção da execução provisória do despejo. § 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória. § 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, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento. § 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 cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

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 Locação

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, 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 citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e 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 41 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 do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a: 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 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, 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 somente 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 penda controvérsia. CAPÍTULO IV Da Ação Revisional de Aluguel Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009).

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte: COMENTÁRIOS: Atualização técnica da expressão “sumaríssimo”, uma vez que, com a modificação do Código de Processo Civil, alterou-se para “sumário” o rito do processo. 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 conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: 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; COMENTÁRIOS: Alteração técnica da legislação, corrigindo-a para o termo correto, sem modificação no campo jurídico, uma vez que a audiência preliminar no rito sumário é a conciliatória. a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; COMENTÁRIOS: Ficou mais clara a aplicação do aluguel provisório quando a ação revisional for proposta pelo locador, não podendo este exceder a 80% (oitenta por cento) do pedido. b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009). 42 43 COMENTÁRIOS: Na ação revisional onde o locatário é o autor, o aluguel provisório a ser fixado não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente. 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 conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009). IV- na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta 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. COMENTÁRIOS: Alterações de ordem técnica processual, adequando as audiências nas ações revisionais para o rito sumário. Primeiro será marcada a audiência de conciliação e sendo frustrada a composição de um acordo, será designada a audiência de instrução e julgamento. V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. (Incluído pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009). COMENTÁRIOS: Tal dispositivo visa erradicar eventuais polêmicas quanto ao

prazo para interposição do recurso do agravo, quando a parte requer previamente pedido de reconsideração quanto ao valor do aluguel provisório. § 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente. § 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade 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, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel. § 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, 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 das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V Da Ação Renovatória

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com: I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III 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 incumbia; IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação; V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12. 2009) 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, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira; COMENTÁRIOS: Alteração da nomenclatura de Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento para, somente, Ministério da Fazenda. Inclusão da expressão “alteração do fiador e atual idoneidade financeira”, revelando a necessidade de apresentação das atuais condições do fiador mesmo que não haja modificação do mesmo. 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. Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, 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, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte: I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei; II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar; III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições 46 melhores; IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II 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 do 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 do locatário. 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, 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.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez. Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009)

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na

contestação. COMENTÁRIOS: Na nova versão, quando a locação não for 47 renovada, o juiz determinará expedição de mandado de despejo com prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, tendo 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 da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente. 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. 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 pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação. Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada 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, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade. Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações: 48 "Art. 167. II -

..... 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência." "Art. 169.

..... III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 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 nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII: "Art. 3º

..... VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação." Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4º: "Art. 24.

..... 4º Nas decisões da assembleia

que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça." 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 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, com 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. 49 Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 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." Art. 87. (Vetado). Art. 88. (Vetado). Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação. Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente: I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934; II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975; III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979; IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979; V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985; VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986; VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991. Brasília, 18 de outubro de 1991; 170º da Independência e 103º da República. FERNANDO COLLOR Jarbas Passarinho