

## TÍTULO I - DA LOCAÇÃO

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### SEÇÃO I - DA LOCAÇÃO

##### EM GERAL

1. Abrangência da presente lei.

**Artigo 1º** - A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo Único - Continuam reguladas 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-residências 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.

**Artigo 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.

2. A duração do contrato de locação.

**Artigo 3º** - O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a 10 anos.

Parágrafo Único ? Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

3. A vigência do contrato de locação.

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

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.

#### 4. Da ação para reaver o imóvel locado

**Artigo 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 de expropriante na posse do imóvel.

#### 5. Desistência da locação pelo locatário.

**Artigo 6º** - O locatário poderá denunciar o locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a 1 (um) mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

#### 6. Denúncia da locação celebrada por usufrutuário.

**Artigo 7º** - Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo Único - A denúncia deverá ser exercitada no prazo de 90 (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.

#### 7. A alienação do imóvel e a continuação da locação.

**Artigo 8º** - Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (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.

§ Primeiro: 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.

§ Segundo: A denúncia deverá ser exercitada no prazo de 90 (noventa) dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

#### 8. Rescisão do contrato de locação.

**Artigo 9º** - A locação também poderá ser desfeita:

I - por muito 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 a realização de reparações 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.

9. Morte das partes e a situação do contrato de locação.

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

**Artigo 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.

10. Separação, divórcio, dissolução de concubinato e a continuação da locação.

**Artigo 12** - Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

Parágrafo Único - Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de 30 (trinta) dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta Lei.

11. Cessão, sublocação e empréstimo do imóvel locado.

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

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

§ Segundo: Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar formalmente a sua oposição.

12. A sublocação e seus efeitos.

## **SEÇÃO II DAS SUBLOCAÇÕES**

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

**Artigo 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.

**Artigo 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.

13. O aluguel.

## **SEÇÃO III - DO ALUGUEL**

**Artigo 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 observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

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

**Artigo 19** - Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após 3 (três) anos de vigência do contrato, ou do acordo anteriormente, realizado, poderão pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

**Artigo 20** - Salvo as hipóteses do artigo 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

**Artigo 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.

**14. Deveres do locador.**

#### **SEÇÃO IV - DOS DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO**

**Artigo 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 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** - exhibir 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) pinturas das fachadas, em penas, poços de areação e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e providenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos 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.

#### 15. Deveres do locatário.

**Artigo 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 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;
- 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, provocados 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.

**§ Primeiro** - 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 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;

**§ Segundo** - 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.

**§ Terceiro** - 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.

**16.** Os cortiços em condição precária e o aluguel.

**Artigo 24** - Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multi-familiar, 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 a regularização do imóvel.

**17.** A extensão do termo "aluguel " lato sensu.

**Artigo 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 referirem.

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

**18.** Consentimento do locatário aos reparos urgentes.

**Artigo 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 10 (dez) dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de 30 (trinta) dias, poderá residir o contrato.

**19.** O direito de preferência.

## **SEÇÃO V - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**Artigo 27** - No caso de venda, promessa de venda, 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 de negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que poder ser examinada a documentação pertinente.

**Artigo 28** - O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

**Artigo 29** - Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

**Artigo 30** - Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao 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.

**Artigo 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.

**Artigo 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.

**Artigo 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 6 (seis) meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado, pelo menos 30 (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.

**Artigo 34** - Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

**20.** As benfeitorias realizadas pelo locatário.

#### **SEÇÃO VI DAS BENFEITORIAS**

**Artigo 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.

**Artigo 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.

**21.** As garantias da locação.

#### **SEÇÃO VII DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS**

**Artigo 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.

Parágrafo Único - É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

**Artigo 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; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

**§ 2º** - A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a 3 (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** - A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de 30 (trinta) dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

**Artigo 39** - Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

**Artigo 40** - O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos;

**I** - 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.

**Artigo 41** - O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

**Artigo 42** - Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o 6º dia do mês vincendo.

**22.** As penalidades criminais e civis.

## **SEÇÃO VIII - DAS PENALIDADES CRIMINAIS E CIVIS**

**Artigo 43** - Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses ou multa de 3 (três) a 12 (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 artigo 40 e da locação para temporada.

**Artigo 44** - Constituí crime de ação pública, punível com detenção de 3 (três) meses a 1 (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 180 (cento e oitenta) dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do artigo 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de 1 (um) ano;

**III** - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do artigo 9º, inciso IV do artigo 47, inciso I do artigo 52 e inciso II do artigo 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de 60 (sessenta) dias contados de sua entrega;

**IV** - executar o despejo com inobservância do disposto no parágrafo segundo do artigo 65.

Parágrafo Único - Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de 12 (doze) e um máximo de 24 (vinte e quatro) meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se re-alugado o imóvel.

**23.** As nulidades.

## **SEÇÃO IX - DAS NULIDADES**

**Artigo 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 artigo 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do artigo 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

**24.** A locação residencial.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

#### **SEÇÃO I**

#### **DA LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

**Artigo 46** - Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (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 30 (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 30 (trinta) dias para desocupação.

**Artigo 47** - Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a 30 (trinta) meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo

indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

**I** - nos casos do artigo 9º ;

**II** - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver 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, 20% (vinte por cento) ou, se o imóvel for destinado à exploração de hotel ou pensão, em 50% (cinquenta por cento) ;

**V** - Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar 5 (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 na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

**b)** o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, 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.

**25.** A locação para temporada.

## **SEÇÃO II DA LOCAÇÃO PARA TEMPORADA**

**Artigo 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 decorram tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a 90 (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.

**Artigo 49** - O locador poderá receber de uma vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no artigo 37 para atender as demais obrigações do contrato.

**Artigo 50** - Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de 30 (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 artigo 47.

**26.** A locação não residencial.

### **SEÇÃO III DA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

**Artigo 51** - Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à 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 5 (cinco) anos; e
- III** - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (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 à revogação 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 à 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 à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

**§ 4º** - O direito à 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 à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (meses) meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

**Artigo 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 modificação 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 1 (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 a mudança, perda do alugar 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 3 (três) meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

**27.** A rescisão da locação de hospitais, repartições públicas, escolas e asilos.

**Artigo 53** - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem como de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

**I** - nas hipóteses do artigo 9º ;

**II** - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e emitido 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 50 (cinquenta por cento) da área útil.

**28.** As relações entre lojistas e empreendedores nas locações de lojas em shopping center.

**Artigo 54** - Nos 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 artigo 22; e

**b)** as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem em 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.

**29.** Locação celebrada por pessoa jurídica para residência de seus diretores.

**Artigo 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.

**30.** A locação do imóvel para profissionais liberais.

**Artigo 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 30 (trinta) dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

**Artigo 57** - O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário 30 (trinta) dias para a desocupação.

**31.** Novos procedimentos e praxes das ações correlacionadas à locação.

## **TÍTULOS II DOS PROCEDIMENTOS**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 58** - Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do artigo 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 12 (doze) meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II, do artigo 47, a 3 (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, 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.

**32.** A ação de despejo e seu novo procedimento.

### **CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO**

**Artigo 59** - Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

**§ 1º** - Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

**I** - o descumprimento do mútuo acordo (artigo 9º inciso I, celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de 6 (seis) meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

**II** - o disposto no inciso II do artigo 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 sendo proposta a ação de despejo em até 30 (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 artigo 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

**§ 2º** - Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

**Artigo 60** - Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do artigo 9º, inciso IV do artigo 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

**Artigo 61** - Nas ações fundadas no § 2º do artigo 46 e nos incisos III e IV do artigo 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar a sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de 6 (seis) meses para desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de 20% (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.

**Artigo 62** - Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

**33.** O direito a purgação de mora.

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:

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 advogados do locador, fixados em 10% (dez por cento) sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - autorizada a emenda da mora até 15 (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 10 (dez) dias, contados da ciência dessa manifestação;

**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 levantá-los desde que incontroversos;

**VI** - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta somente poderá 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 2 (duas) vezes nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

**34.** Prazo para desocupação do imóvel e demais providências.

**Artigo 63** - Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

**§ 1º** - O prazo será de 15 (quinze) dias se:

**a)** entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de 4 (quatro) meses; ou

**b)** o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do artigo 9º ou no parágrafo segundo do artigo 46.

**§ 2º** - Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de 6 (seis) meses e o máximo de 1 (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 e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do artigo 9º ou no inciso II do artigo 53, o prazo será de um ano, exceto nos casos em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de 1 (um) ano, hipótese em que o prazo será de 6 (seis) meses.

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

**Artigo 64** - Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do artigo 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 12 (doze) meses e nem superior a 18 (dezoito) meses do aluguel, e atualizado até a data do depósito da

caução.

**§ 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.

**Artigo 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 30º (trigésimo) dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

**Artigo 66** - Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá emitir-se na posse do imóvel.

**35.** A ação de consignação de aluguel e acessórios da locação.

### **CAPÍTULO III - DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO**

**Artigo 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 artigo 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 24 (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 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 20% (vinte por cento) do valor dos depósitos;

**V** - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à maneira de fato:

**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 5 (cinco) dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de 10% (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 20% (vinte por cento) sobre o valor dos depósitos;

VIII - em 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.

**36.** A ação revisional de aluguel.

#### **CAPÍTULO IV - DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL**

**Artigo 68** - Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte:

**I** - além dos requisitos exigidos pelos artigos 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 80% (oitenta por cento) do pedido, que será devido desde a citação;

**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 contra proposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará 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 ( Art. 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.

**Artigo 69** - O aluguel fixado na sentença retroage à citação e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os aluguéis 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 diverso 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.

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

**37.** A ação renovatória.

## **CAPÍTULO V DA AÇÃO RENOVATÓRIA**

**Artigo 71** - Além dos demais requisitos exigidos no artigo 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 artigo 51;

**II** - prova do exato comprimento do contrato em curso;

**III** - prova da quitação dos impostos que incidiram sobre o imóvel e cujo o pagamento lhe incumbia;

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

**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;

**VI** - prova de que o fiador do contrato ou o que 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 ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados os 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 a renovação.

**Artigo 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 estabelecido 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 melhores;

**IV** - não estar obrigado a renovar a locação ( inciso I e II do artigo 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 de terceiro, subscrito por este, e por duas testemunhas com clara indicação ramo a ser explorado que não poderá ser o mesmo do locatário. Nesta hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

**§ 3º** - No caso do inciso I do artigo 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 80% (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.

**Artigo 73** - Renovada a locação as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios atos da ação e pagas de uma só vez.

**Artigo 74** - Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até 6 meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

**Artigo 75** - Na hipótese do inciso III do artigo 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação solidariamente devida pelo locador e do proponente.

**38.** A situação da locação em curso.

### **TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Artigo 76** - Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

**Artigo 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.

**Artigo 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 prazo de 12 (doze) meses para desocupação.

Parágrafo Único - Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço de mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após 24 ( vinte quatro) meses da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anterior à data da vigência desta Lei.

**39.** Função subsidiária do Direito comum.

**Artigo 79** - No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e Código de Processo Civil.

**Artigo 80** - Para os fins do inciso I do artigo 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

**40.** Alteração de vários Estatutos Legais.

**Artigo 81** - O inciso II do artigo 167 e o artigo 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

Art.167-...

I - 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 artigo 167, e averbação prevista no nº 16 do inciso II do artigo 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 ou um dos locador."

Artigo 82 - O artigo 3º da lei nº 8009 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."

Artigo 83 - Ao artigo 24 da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido o seguinte § 4º:

"Art. 24 - ...

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

**Artigo 84** - Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação dos imóveis, realizados até a data de vigência desta Lei.

**41.** Livre negociação absoluta para os imóveis nunca ocupados e que atingiram cinco anos da Lei.

**Artigo 85** - Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto à 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 considerados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta Lei.

**Artigo 86** - o artigo 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."

#### **42. Artigos Vetados**

**Art.87** - ( vetado)

**Art. 88** - ( vetado)

#### **43. A vigência da presente Lei.**

**Artigo 89** - Esta lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação.

#### **44. A legislação revogada.**

**Artigo 90** - Revogam-se as disposições encontrar, 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 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 09 de julho de 1987;
- VIII - a Lei nº 8.157, de 03 de janeiro de 1991;