

210 700

Excelentíssimo Senhor Presidente do Senado Federal

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que, no uso das atribuições que me conferem os artigos 70, § 1º e 87, II, da Constituição Federal, resolvi vetar, parcialmente, o Projeto de Lei nº 13/64 (C.N.) que regula a locação de prédios urbanos, por considerá-lo contrário aos interesses nacionais.

Incidê o veto sôbre:

A) No parágrafo único do art. 5º, a expressão: "salvo se forem ao sublocatário prestados serviços pelo sublocador, além dos de limpeza e conservação do imóvel".

Razões:

O art. 5º do Projeto adota como regra a proibição de lucro por parte do locatário com a sublocação do prédio. Trata-se de princípio salutar, já consagrado pela lei atual (Lei nº 1 300, de 28.12.50, art.6º) e que visa a evitar que prolifere a chamada "indústria das sublocações".

Por exceção, permite o parágrafo único do citado artigo que, em se tratando de habitação coletiva, sujeita a registro policial, a soma dos alugueis das sublocações alcance o dôbro do aluguel da locação. É assim, também, o que dispõe a Lei nº 1 300, de 1 950 (art.6º, § 1º). Explica-se a exceção pelo fato de acarretar êsse tipo de sublocação certas despesas, que

não ficariam cobertas com a renda auferida pelo sublocador, como, por exemplo, as despesas de limpeza e conservação do imóvel, os serviços de portaria e outros, de menor monta.

A frase final, objeto do presente veto, constante do parágrafo único, amplia de maneira inadmissível aquela exceção, pois permite que o locatário-sublocador obtenha, através das sublocações, aluguel superior ao dobro do que paga ao locador principal, sempre que prestar serviços aos sublocatários, que não os de limpeza e conservação do imóvel. Ora, como o Projeto não define nem discrimina que serviços são esses, resulta dessa imprecisão que quaisquer serviços - inclusive os que o sublocador normalmente presta ao sublocatário, como, por exemplo, os de portaria e os de entrega de correspondência - poderão se constituir em escusa para cobrança de aluguel exagerado, acima do quele dobro, e sem limitação alguma, pois o Projeto não fixa qualquer teto, em ocorrendo a hipótese constante da ressalva.

Com as portas assim abertas, vítimas de possível ganância por parte do sublocador seriam exatamente os menos favorecidos da fortuna, obrigados a residir em casas de cômodos.

B) No art. 6º, § 2º, a expressão "em garantia do aluguel".

Razões:

Como bem salientarem as emendas oferecidas ao Projeto, de n.ºs. 8, 3ª parte, e 24, a caução é dada em garantia da locação, ou melhor, de todas as cláusulas contratuais, e, não, somente do aluguel. Esse erro técnico já vem da Lei n.º 1.300 (art. 7º, § 2º), havendo merecido crítica por parte do Instituto dos Advogados.

O veto proposto faz desaparecer a inpropriedade de assinalada.

C) No parágrafo único do art. 8º, a expressão "novas garantias ou".

Razões:

O art. 8º do Projeto considera prorrogadas por tempo indeterminado as locações que se vencerem após a entrada em vigor do novo diploma, ficando mantidas, salvo quanto ao prazo e o valor do aluguel, as demais cláusulas contratuais;

Como, porém, pode ocorrer que a fiança, garantidora do fiel cumprimento do contrato, haja sido prestado para vigorar somente durante o prazo previsto no contrato, dispõe o parágrafo único do referido art. 8º que, em tal se verificando, o locador, para não ficar a descoberto, poderá exigir do locatário, durante a prorrogação compulsória, "novas garantias, ou o pagamento adiantado do aluguel correspondente a um mês, ou, ainda, o depósito de quantia correspondente a três meses do aluguel reajustado na forma desta lei".

Não esclarece o Projeto, entretanto, a que novas garantias está a se referir. Tal omissão - ou tornará inútil a faculdade concedida ao locador, ou abrirá ensejo a pendências judiciais intermináveis, criando áreas de estrito desnecessárias entre senhorios e inquilinos.

Desaparecendo a garantia fidejussória, permite o parágrafo que o locador opte entre cobrar o aluguel adiantadamente ou pedir o depósito de soma correspondente a três meses de aluguel. Não é mister se lhe confira, ainda, uma terceira opção, e, o que é mais, de natureza não especificada no texto.

D) No art. 8º, parágrafo único, a expressão final "reajustado na forma desta Lei".

**Razões:**

A frase cuja supressão o presente veto propõe é desnecessária, por isso que o aluguel a ser cobrado antecipadamente, ou depositado, como prevê a parágrafo, só poderá ser aquele que fôr legalmente devido. E é, também, inconveniente, porque nem sempre o aluguel que o locador cobra e que o locatário paga será "o novo aluguel reajustado de acordo com esta lei". Pq de muito bem ser inferior e sem reajuste, como admite o § 2º do art. 19 do Projeto. E pode, até, ser superior, havendo concordância, por escrito, do locatário (art. 22).

A emenda ao projeto de nº 8, 3ª parte, já deixara acentuadas tais circunstâncias.

E) No art. 11, inciso VII, a preposição "ou" entre as palavras "mutuário" e "promitente".

**Razões:**

Enumerando os casos de retomada do prédio, o art. 11, no inciso VII - reproduzindo disposição constante da Lei nº 1.300, de 1950 (art. 15, nº VII) - prevê a hipótese de ser o pedido formulado por Instituto ou Caixa em benefício de seu associado ou mutuário, que haja com ele ajustado a compra do imóvel. Em outras palavras a retomada do prédio é pedida pelo Instituto ou Caixa, para seu associado ou mutuário a quem prometeu vender o imóvel.

Ocorre, porém, que, pela forma como está redigido o inciso VII, parece estar o mesmo autorizando a retomada do prédio por Instituto ou Caixa em favor de qualquer promitente comprador de imóvel seu, inclusive de quem não fôr seu associado ou mutuário.

F) O inciso XI do art. 11.

**Razões:** O Projeto remetido ao Congresso Nacional, disciplinava em dois incisos distintos o caso de retomada do prédio para uso do proprietário/residente em prédio alheio (inciso X) e o de retomada pelo promitente comprador em situação análoga (inciso XI).

Na tramitação do Projeto pelo Congresso Nacional foi acolhida a emenda nº 177, do Relator da matéria, emenda essa que reuniu num só inciso - o de nº X - aqueles dois casos. Conseqüência dessa fusão seria a supressão do inciso XI.

Por equívoco, entretanto, permaneceu no Projeto o Primitivo item XI, daí resultando que o mesmo repete, embora por outras palavras, o que no item anterior já ficara disciplinado.

Acolhido que seja o presente veto, deverão ser suprimidas as remissões que outros dispositivos do Projeto fazem ao inciso XI do art. 11 (art. 11, § 4º, art. 13 (duas vezes) e art. 17 inciso IV).

G) O § 2º do art. 11.

**Razões:** O direito de locatário de purgar a mora já se integrou no sistema jurídico pátrio.

O § 2º, ora vetado, inovando o sistema anterior, restringe e limita esse direito, só autorizando a quitação da mora por duas vezes.

Tal limitação talvez fôsse compreensível numa lei de emergência, destinada a duração temporária. Não, porém, numa lei de caráter permanente e duradoura.

Diz-se-á que a limitação do número de purgações da mora visa a impedir que o mau locatário abuse dessa faculdade, só pagando em Juízo, com inócuas e despesas para o locador.

O argumento prova demais, porquanto locadores há, também, que por animosidade contra o inquilino, recusam-se sistematicamente a receber o aluguel, a fim de, acionando-o, / forçá-lo ou a contestar a ação de despejo - com risco de vê-la julgada procedente - ou a purgar a mora, pagando custos e honorários de advogado. Restrita a purgação da mora a duas vezes, ditos locadores encontrarão / aí um incentivo a mais para ajeitar o despejo do locatário.

Preferível será, pois, deixar à justiça a apreciação de cada caso concreto, e de, tais sejam as circunstâncias, punir o locatário / renitente, considerando a purgação reiterada da mora como abuso de direito.

Foi, aliás, o que ocorreu anteriormente ao advento da Lei nº 3.085, de 20 de dezembro de 1956, cujo art. 11 e Projeto não repro - dua.

H) O §3º do art. 11.

Rações: Como medida de proteção ao inquilino, prescreve o Projeto, em seu art. 11, § 1º, que, nas ações de despejo por falta de pagamento de aluguel, poderá o mesmo obter o prosseguimento do feito, purgando a mora. Além disso, contra qualquer malícia do locador, recusando-se injustificadamente a receber o aluguel, dispõe, ainda, o locatário da ação de consignação ou depósito em pagamento, dis

disciplinada nos arts. 314 e seguintes do Código do Processo Civil.

Cria o Projeto, no parágrafo ora vetado, ainda uma terceira forma, complexa e técnica, visando ao mesmo objetivo: a remessa, através de estabelecimento bancário, da quantia correspondente ao aluguel e demais encargos. E perde-se o parágrafo em detalhes: a) haja ou não convenção em contrário, a remessa poderá ser feita, à custa do locador, nos 5 primeiros dias do mês de calendário seguinte ao vencido; b) havendo contrato escrito, a remessa se fará dentro do prazo contratual; c) o estabelecimento bancário será o previsto no contrato; d) não mencionando o contrato qual o estabelecimento, será este o que o locatário escolher; e) em tal caso, o locatário comunicará previamente, por carta registrada, ao locador, o nome do estabelecimento e agências locais em que pretende fazer o depósito; f) em caso de divergência entre locador e locatário quanto ao estabelecimento escolhido, a designação se fará por decisão judicial e seus efeitos prevalecerão até o término da locação.

Como se vê, o parágrafo, longe de simplificar o sistema de pagamento do aluguel, acaba tornando-o desnecessariamente complicado, culminando por criar mais uma área de atrito entre os contratantes: uma ação judicial, necessariamente de rito ordinário, para a escolha do estabelecimento bancário em que o depósito do aluguel deverá ser realizado.

Como é de primeira evidência, se as partes estão de acordo na escolha do estabelecimento bancário, desnecessário é que a lei disponha a respeito, pois tal forma de pagamento do aluguel não é proibida por qualquer lei. Se não estão de acordo, inconveniente é que, para dirimir tal dúvida, que é mero detalhe, se tenha que recorrer à Justiça.

As duas medidas de proteção acima referidas - a purgação da mora e a consignação / em pagamento - já são armas bastante eficientes para a proteção do locatário.

I) No § 5º do art. 11, as dizeses finais "ou IIº".

Resões:

Ao decretar o despejo, o juiz, conforme preceitua o § 5º do art. 11, fixará prazo, até 30 dias, para a desocupação do prédio pelo locatário. Baza a regra geral, que a Lei nº 1.300 também consigna (art. 15, § 3º). / Casos há, entretanto, em que, tendo em consideração a natureza da atividade do locatário - asilos, creches, colégios, hospitais, repartições públicas, associações religiosas, desportivas, culturais, etc. - permite a Lei (Lei nº 1.300, art. 15 § 3º, segunda parte), assim como o Projeto (art. 11 § 5º, segunda parte), seja, pelo juiz, dilatado até 6 meses o prazo para a desocupação, atendidas as circunstâncias que ocorrerem, salvo se o despejo houver sido decretado por falta de pagamento do aluguel. / Af - no despejo por falta de pagamento da renda - cessa o arbítrio do julgador e o prazo para a desocupação não poderá ser superior a 30 dias.



O Projeto, inovando o regime vigente até então, proíbe que o juiz dilate o prazo para a desocupação também na hipótese de haver sido o despejo decretado por infração de obrigação legal ou contratual. A tanto equivale a expressão "ou II", ora vetada.

Não se afigura razoável a restrição. A infração contratual ou legal pode ser mais grave ou menos grave, conforme o caso. O curial será deixar ao prudente arbítrio do juiz - se no prédio se encontra instalado / um colégio, um hospital, um asilo ou alguma das entidades que o parágrafo especifica - conceder maior ou menor prazo para a desocupação, até o limite de 6 meses, e não limitar ao máximo de 30 dias - tal como nos casos comuns - esse arbítrio. Muitas vezes / dar-se-á que usando dessa faculdade, poderá o juiz, por exemplo, obstar a que um colégio seja despejado em pleno ano letivo, com prejuízo para os alunos. Dilatando o prazo, dentro do limite de 6 meses que a lei lhe concede, o despejo poderá ser executado / sem tal inconveniente.

5) No art. 12, a expressão: "(Art. 11, § 8º)"

Razões:

O veto ora proposto tem por objetivo corrigir equívoco de redação.

Esclarecendo que o locatário tem preferência e para pedir a purgação da mora, disciplina o art. 12 a purgação da mora pelo sublocatário. Mas, ao fazer remissão àquela preferência, alude ao art. 11, § 8º, que cuida de assunto diverso. A remissão acertada, feita / entre parêntesis, deveria ser ao art. 11, § 1º.

A supressão proposta evita equívocos, sem prejudicar o sentido da disposição.

K) No art. 12, a expressão final: "desocupado pelo retomante".

Resões:

Prevê o art. 12 do Projeto hipótese análoga à de que cuida o art. 16 da Lei nº 1.300, de 1950: em se tratando de despejo pequerido por falta de pagamento de aluguel, poderá o sublocatário legítimo purgar a mora, se o locatário não o fizer; e, em tal caso, assumirá ele a posição do locatário, em cujos direitos ficará subrogado relativamente ao prédio.

No caso figurado pelo art. 12, como se vê, o despejo não se consuma. É obstado pela purgação da mora por parte do sublocatário, o qual, simplesmente, assume a posição jurídica do inquilino-sublocador. Não há, aí, por conseguinte - como bem observa o item I da "justificação da emenda nº 69, que obteve parecer favorável do relator do Projeto - qualquer desocupação do prédio, nem aí se trata de retomada, como a expressão ora vetada faz supor.

L) No art. 13, § 2º, a expressão: "de que trata o art. 11, § 3º".

Resões:

O § 2º do art. 13 faz, na frase ora vetada, alusão à notificação prévia feita ao locatário. De tal notificação cuida o § 4º do art. 11, e não o § 3º, como, por equívoco, ficou consignado no art. 13, § 2º.

A supressão ora proposta corrige o engano, sem prejudicar o sentido do texto.

N) No art. 17, inciso III, a expressão "pá-  
rágrafo único do".

Razões:

A remissão que o inciso III do art. 17 faz  
ao parágrafo único do art. 7º é fruto de  
equivoco, por isso que o art. 7º não tem  
qualquer parágrafo. A remissão deve ser  
feita ao art. 7º, que é o que trata da hi-  
pótese.

N) No art. 19, a expressão: "residenciais,  
comerciais ou industriais".

Razões:

No sistema do Projeto, a lei proposta visa  
a disciplinar toda e qualquer locação de  
prédio urbano (art. 1º). Ser "prédio urba-  
no" é a condição única para que a sua loca-  
ção se subordine às regras ditadas pelo Pro-  
jeto, o qual, no que tange ao aluguel, não  
estabelece qualquer distinção baseada no  
destino dado ao imóvel.

Assim, pouco importa que o prédio seja des-  
tinado a fins residenciais, ou não. O cri-  
tério é um só para todos: seja qual for a  
natureza da locação, o aluguel, em ocorrên-  
cia das hipóteses previstas no Projeto, pode-  
rá ser reajustado através do critério co-  
mum e nifera da correção monetária.

Daí não haver lugar para a alusão, que o  
art. 19 do Projeto faz, a contratos de lo-  
cação "residenciais, comerciais ou industri-  
ais", frise essa que, além de desnecessári-  
a, traz em si o inconveniente de não haver  
abrangido, como pretendeu, todas as loca-  
ções de prédios urbanos, pois, por aplica-  
ção do princípio de que "inclusio unius, ex-  
clusio alterius", teria deixado sem disci-

disciplina as locações dos escritórios dos profissionais liberais - advogados, médi -  
cos, dentistas, corretores, despachantes, -  
etc. - pois tais locações não são residen -  
ciais, nem comerciais, nem industriais.

O veto proposto afasta a discriminação e  
faz com que a disposição do art. 19 abran -  
ja todas as locações.

O) No art. 19, § 1º, a palavra: "adequada -  
mente".

Razões:

Como base para os cálculos de reajustamen -  
to do aluguel, o Projeto adota o índice ge -  
ral de preços mensalmente apurado ou adota  
do pelo Conselho Nacional de Economia, ín -  
dice esse que reflete o poder aquisitivo /  
da moeda nacional.

Fixado tal índice, não há como dõle duvi -  
dar, pois o Conselho Nacional de Economia/  
é o órgão técnico por excelência a que de -  
ve incumbir a tarefa de investigar o aludi -  
do fenômeno econômico.

Daí a impropriedade do advérbio, cuja su -  
pressão era se propõe, o qual, mantido no  
texto, poderá dar azo a que se pretenda dis -  
cutir ou pôr em dúvida o acôrto do índice/  
indicado pelo referido Conselho.

P) No art. 26, inciso III, a expressão: "o  
requerer".

Razões:

Se o autor, com a inicial, oferece cópia da  
mesma, está com isso indicando que opta pe -  
la facilidade a que o inciso alude, tornan

tornando-se, assim, desnecessário que, além disso, formule requerimento expresso em tal sentido.

São estas as razões que me levaram a vetar, parcialmente, o projeto em causa, as quais ora subasto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Brasília, em 25 de novembro de 1964.