

INQUILINATO

Humberto Haydt de Souza Mello

*Orientador de Pesquisas Legislativas da
Diretoria de Informação Legislativa*

I — Generalidades

- a) Introdução
- b) Considerações
- c) Conceituação

II — Direito Anterior

- a) Brasil-Colônia
 - 1) Código Filipino
 - 2) Decretos, Leis e Alvarás de Portugal
- b) Brasil-Império
 - 1) Código Comercial
 - 2) Regulamentação para arrecadação do imposto predial
- c) Brasil-República
 - 1) Legislação Ordinária
 - 2) Direito Civil Brasileiro Recopilado

III — Direito Atual

- a) Código Civil
- b) Legislação
 - 1) Comentários
 - 2) Ementário

El facedor de las leyes debe amar a Dios é tenerle ante sus ojos quando las ficiere, porque sean derechos é cumplidas; otrosi debe amar justicia é pro comunal de todos, é debe ser entendido para saber departir el derecho del tuerto, e non debe haber verguenza en mudar e enmendar sus leyes quando entendiere ó le mostrarem razón porque lo deba hacer; que el que á los outros ha de enderezar é emendar, que lo sepa hacer á si mismo quando errare.

(Código das Sete Partidas, Livro XI, Título I, Parte I — Elaborado em 1256 no reinado de Alfonso, o Sábio, de Espanha)

I — GENERALIDADES

a) Introdução

ESTAMOS na segunda metade do século XX e nossas necessidades crescem em progressão geométrica. O desenvolvimento das possibilidades de satisfação, por sua vez, progridem com razão aritmética. As duas grandes guerras de nosso século são as responsáveis pelas grandes transformações. Sérios problemas avolumaram-se sem que nos apercebêssemos a tempo de remediá-los. Este desequilíbrio fez com que as grandes previsões comerciais fracassassem pelas súbitas mutações das economias nacionais e pela derrocada que experimentaram situações tão sólidamente constituídas.

O constante aumento da população e a queda do valor aquisitivo de nossa moeda fizeram com que mais e mais famílias menos e menos pudessem ser proprietárias de suas moradias. A corrida do homem do campo para a cidade veio ainda mais agravar o problema. Medidas que facilitavam a todos tornarem-se proprietários foram tomadas. Promessas e providências não evitaram o êxodo do camponês para a cidade. Por seu turno, a política imigratória permitiu que estrangeiros destinados à lavoura e à pecuária se radicassem nos grandes centros urbanos.

As necessidades levaram nossos legisladores a determinar que o uso da propriedade fôsse condicionado ao bem-estar social promovendo-se a justa distribuição da propriedade com igual oportunidade para todos, enquanto se facilitava a fixação do homem no campo.

Mudados os governos, mudadas as bases filosóficas e políticas, encontramos leis que mais beneficiam o inquilino, leis que visam mais à segurança do proprietário, leis que pretendem o equilíbrio e, principalmente, leis de emergência, leis

de exceção que visam a remediar o problema deixando a solução para o depois de um estudo completo.

Tivemos o propósito de prestar esta espécie de colaboração: organizar um apanhado geral sobre tudo o que tivemos no Brasil a respeito de inquilinato. Resumindo, diremos que este trabalho evitará uma pesquisa demorada e trabalhosa aos que devem decidir ou legislar sobre este assunto.

b) Considerações

A locação é um contrato.

Contrato ⁽¹⁾ é uma convenção entre partes que acordam em aceitar determinadas condições ou certas cláusulas em nome de um interesse entre duas partes, na formação de uma sociedade, de uma empreitada ou de um negócio qualquer com fim lucrativo.

Porthier, Coelho da Rocha e Martinho Garcez definem o contrato como ato jurídico em virtude do qual duas ou mais pessoas se obrigam, por consentimento recíproco, a dar, fazer ou não fazer alguma coisa.

Gumersindo Bessa diz ser o contrato um acôrdo gerador de obrigações, firmando entre as partes uma situação que antes não existia.

A semântica já distanciou de um tanto o contrato do pacto, ficando este, quase que exclusivamente, empregado para os entrosamentos de interesses perversos. A linguagem erudita, entretanto, obriga-nos a apresentá-los como sinônimos. Podemos concluir que o contrato é o acôrdo firmado entre partes com o objetivo de modificar seus presentes direitos e obrigações.

A palavra *contractus* ⁽²⁾ surge no primeiro século da era cristã. No texto das

(1) Ver Novíssimo Dicionário Jurídico Brasileiro de Pedro Oriando.

Institutus, contractus é sinônimo de **negotium contractum**, ou seja, negócio concluído.

O contrato de período arcaico apresenta o caráter religioso, rigoroso e sacramental — peculiaridade de quase todos os institutos primitivos — que consiste na tradição de ritos solenes, capazes de atestar sua realização publicamente, e publicamente mostrar a majestade da Lei. Correspondendo a este rigor, as formas odiosas de punição estavam presentes.

As solenidades, os rituais, entretanto, não puderam sobreviver às guerras púnicas — mistura e vulgarização decorrentes da promiscuidade entre **cives** e **peregrini**. Um dos marcos mais importantes na trajetória da validade jurídica foi, nesta época, o reconhecimento dos **pactos**.

Como exemplo de contrato solene, até nossos dias, temos o casamento.

c) Conceituação

Locação ⁽³⁾ é o contrato pelo qual uma das partes se compromete, mediante um preço pago pela outra, a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, ou o uso e gozo de uma coisa infungível, ou a prestação de um serviço economicamente apreciável, ou, finalmente, a execução de algum trabalho determinado. Se a coisa, cujo uso se concede, é fungível, o contrato degenera em mútuo ⁽⁴⁾.

A locação ⁽⁵⁾ é um contrato consensual, tanto que, por doutrina, se há prazo para sua duração, ele cessa, de pleno direito, apenas seja atingido o **dies ad quem**, e quando ocorre renovação, sem embargo da palavra usada, o que se estabelece é nova obrigação, novo contrato, novo prazo, não sendo formado juridicamente senão quando as partes acordam nas respectivas obrigações.

A locação ⁽⁶⁾ resulta do ajuste entre duas pessoas, cedendo uma o uso do prédio, apartamento, casa ou terreno, e pa-

gando a outra o preço do aluguer para ter direito de usá-lo, sendo que o locador é quem aluga e pode ser proprietário do imóvel ou apenas o que tiver na sua posse, como usufrutuário ou o próprio locatário, na sublocação, convindo admitir que, algumas vezes, intervém no ajuste uma terceira pessoa, o fiador, que se obriga a cumprir o contrato, caso o locatário, ou sublocatário, não o faça.

É ponto pacífico não se considerar aquele que pratica a locação como comerciante, assim como não se considera profissão de indústria a locação de salas.

Locador é aquele que cede a coisa móvel ou imóvel, ou presta serviço por contrato de locação; **locatário** é aquele que toma a coisa ou serviço do locador pela mesma espécie de contrato, podendo ser chamado também de **inquilino** se a coisa é imóvel. Há também a denominação de **senhorio** para o **locador de imóvel**. **Sublocador** é o **locatário** que cede a coisa, por si alugada, em parte ou no todo, a terceiro, por meio de contrato idêntico. **Sublocatário** é o **inquilino do locatário** que subloca.

Locação verbal é a que se faz sem contrato escrito e sem carta de fiança. O prazo, para um contrato feito desta natureza, é por tempo indeterminado e a locação se renova após cada pagamento. Para que termine, é bastante o aviso do locador com trinta dias de antecedência.

Por vezes a lei ordinária discrepa da doutrina obedecendo a imposição do momento em que são elaboradas. Nesta conceituação, entretanto, cabe-nos a fidelidade aos princípios consagrados pela cultura jurídica.

(2) Ver **Dicionário de Direito Romano** de V. César da Silveira.

(3) Clóvis Bevilacqua.

(4) Coelho da Rocha.

(5) Arquivo Judiciário, vol. 57.

(6) Orlando de Castro.

II — DIREITO ANTERIOR

a) Brasil-Colônia

1) CÓDIGO FILIPINO

Resultado de oito anos de compilação das Leis Extravagantes extractadas por Duarte Nunes Leão (1466) e do Código Manoelino (1505), o Código Filipino (7), seguindo a linha da escola Bartholina, do Direito Romano, recorrendo à experiência secular do Fuero Jusgo (Código Gótico), Fuero Real, Ley dos Estillos, Fuero de Léon, Código das Sete Partidas, Leis do Touro e Direito Canônico, esteve em vigor desde 1603 até 1850, no Brasil, regulando a locação mercantil.

O assunto, no referido Código, começa a ser tratado no 3.º Livro das Ordenações, Título XXX e, sofrendo longa interrupção, volta ao 4.º Livro, Título IX: **Da venda de cousa de raiz feita a tempo, que já era arrendada, ou alugada a outrem per tempo certo**; Título XXIII: **Dos alugueres de casas**; Título XXIV: **Em que casos poderá o senhor da casa lançar fora o alugador**; Título LIII: **Do contracto de emprestido, que se chama commodacto**; Título LIV: **Do que não entrega a cousa emprestada, ou alugada, ao tempo, que he obrigado, e do terceiro, que a embarga**.

A pesquisa detém-se sobre alguns pontos desta farta legislação chamando a atenção para fatos como:

- 1) o processo de despejo de casas, importando em "qualquer quantia e qualidade que seja", era procedido sumariamente;
- 2) o comprador de casa alugada não era obrigado a assumir este compromisso com o inquilino;
- 3) o contrato a tempo certo só terminava com o aviso do locador — 30 dias de antecedência;
- 4) o contrato poderia ser renovado por requerimento da parte inte-

ressada, devendo a resposta vir até 3 dias depois;

- 5) a ausência de resposta importaria em renovação do contrato por um ano;
- 6) o aluguel não pago não podia ser penhorado pelo senhorio;
- 7) pessoa diferente do inquilino, na posse da casa, pagaria aluguel como inquilino e o não-pagamento deste poderia ser penhorado;
- 8) A penhora indevida (recebido o aluguel) era punida com multa de três vezes seu valor paga ao inquilino e prorrogação de contrato por tempo correspondente, em aluguéis, ao tresdôbro indenizado.

A ação de despejo poderia ser iniciada por quatro motivos:

- 1) atraso no pagamento de alugueres;
- 2) uso inadequado da casa:
 - a) atos ilícitos;
 - b) danos materiais;
- 3) reforma fundamental da casa (com indenização devida ao tempo do afastamento e retorno do inquilino finda a obra);
- 4) necessidade de o alugador morar na casa ou filho seu, filha, irmão ou irmã.

Entretanto, o Alcaide da vila tinha autoridade para julgar outros motivos alegados pelo proprietário que desejasse retornar a posse de casa alugada, autoridade bastante até para "lançar" o inquilino "fóra della".

A retenção da cousa alugada por tempo excedente ao prazo do contrato gerava pena de pagamento pela "verdadeira estimação da cousa". As despesas necessárias ou proveitosas feitas pelo inquilino eram pagas pelo proprietário.

(7) Elaborado sob o reinado de Philippe II.

2) DECRETOS, LEIS E ALVARÁS DE PORTUGAL

O Decreto de 3 de dezembro de 1755 ⁽⁸⁾ punha fim aos aluguéis exorbitantes e pensões excessivas pagas pelas Casas e Lojas que haviam escapado do Terremoto: usando de Minha Paternal, e Regia Providencia para socorrer a esta iniquidade em beneficio do Meu Povo afflictio...

O Alvará de 3 de novembro de 1757 ⁽⁹⁾, attendendo ao bem, e socego publico dos Meus Vassallos, punha fim às repetidas fraudes, com que na Cidade de Lisboa, e em outros lugares deste Reino, se costumão fazer arrendamentos de dez e de mais annos, para com o pretexto de que por elles se transfere dominio nos locatarios, effectuarem estes o dolo, e a emulação, com que procurão o referido titulo de locação, por longo tempo, com o malicioso, e determinado fim de incommodarem os antecedentes Locatarios, expulsando-os das Casas, e dos Predios arrendados por menos tempo, que o de dez annos.

O Alvará de 3 de março de 1761 ⁽¹⁰⁾ declarava que todos os fabricantes de sêdas, em cujas officinas se acharem dous Teares ao menos, sejam privilegiados com a Aposentadoria passiva para effeito de não serem expulsos das casas alugadas, em que houverem estabelecido os referidos Teares.

O Alvará de 23 de julho de 1766 ⁽¹¹⁾ impedia que as autoridades locais, responsaveis pelos Baldios, repartissem essas terras, com aforamentos a preços diminutos, entre parentes e amigos.

A Lei de 4 de julho de 1776 ⁽¹²⁾ visava fazer com que grande número de Enfyteutas, que tendo afforado Casas, Quintas, ou Terras, humas vezes pelo valor dos interesses respectivos aos preços de vendas e outras por preços, ou quasi equivalentes, ou iguaes às rendas das sobreditas Propriedades se vissem obrigados ao pagamento das pensões enfi-

téticas sem agitarem o fôro para se eximirem das responsabilidades assumidas.

O Alvará de 24 de julho de 1793 ⁽¹³⁾ determinava que Os Credores, pelo aluguer das casas Urbanas, os quaes por todas as mais antigas Leys tem especial Hypoteca nos moveis, e trastes, que o Locador nellas introduz para commodidade, e uso da habitação, deverão somente a respeito do producto destes, e não de outros bens, e generos de Commercio, ter preferencia, para pagamento dos alugueres, a quaesquer outros Credores do Fallido.

b) Brasil-Império

1) CÓDIGO COMERCIAL

A Lei n.º 556, de 25 de junho de 1850, à Parte I, sob o Título X, Da locação mercantil, resumia, em seis artigos, as normas a serem seguidas pelo contrato de locação. Introduzindo e definindo termos como locador, locatário, conceituando o que fôsse locação, estabelecia que o locador era obrigado a entregar a cousa alugada ao locatário no tempo e

(8) Registrado na Chancelaria-Mor da Córte e no Livro das Leis, e impresso por Ordem da Mesa do Desembargo do Paço na Officina de Antônio Rodrigues Galhardo; affixado nos lugares públicos da Cidade de Lisboa e seus Subúrbios para noticia de todos.

(9) Registrado na Secretaria de Estado dos Negócios do Reino, no Livro das Consultas da Meza do Desembargo do Paço (fôlha 102) e impresso na Officina de Antônio Rodrigues Galhardo.

(10) Dado no Palácio de Nossa Senhora da Ajuda, impresso avulso, com Assignatura de Sua Magestade — Original na Torre do Tombo.

(11) Registrado na Chancelaria-Mor da Córte e no Livro das Leis (fôlha 18) e impresso avulso.

(12) Registrada no Livro V das Cartas, Alvarás e Patentes (fôlha 77) da Secretaria de Estado nos Negócios do Reino — Original remetido para o Real Archivo da Torre do Tombo.

(13) Registrado na Secretaria de Estado dos Negócios do Reino, no Livro VIII das Cartas, Alvarás e Patentes (fôlha 136) e impresso na Officina de Antônio Rodrigues Galhardo — Original no Real Archivo da Torre do Tombo.

na forma do contrato, sob pena de responder pelos danos provenientes da não entrega (14); fazia com que prazo da locação fôsse rigorosamente respeitado por ambas as partes contratantes, proibindo até o pedido da coisa para uso do próprio locador e fixando o pagamento de quantia correspondente ao tempo do contrato para o inquilino deixar a casa; livrava o locatário das responsabilidades de indenização por dano sofrido pela coisa alugada em casos fortuitos; obrigava o locatário a entregar, findo o tempo da locação, a coisa alugada e, em caso contrário, dava direito ao locador de arbitrar preço de aluguel pela demora, ficando o locatário responsável por danos de qualquer tipo sofrido pela coisa alugada.

2) REGULAMENTAÇÃO PARA ARRECADADAÇÃO DE IMPÓSTO PREDIAL

Vinte e oito anos mais tarde (1878) o Decreto n.º 7.051 (15) aprovava a regulamentação para arrecadação de imposto predial estabelecendo que, para o imóvel alugado, o rendimento coletável seria o preço do aluguel anual acusado nos recibos e arrendamentos, ou arbitrado pelo Lançador. O Lançador procederia o arbitramento: se o prédio fôsse ocupado pelo dono estimando-se o valor locativo em dois terços do que poderia dar se estivesse alugado; se a pessoa morasse no prédio gratuitamente ou se os recibos de pagamento não merecessem confiança; para a estimativa do primeiro aluguel da primeira locação; idem quando a nova locação incluía bens móveis pela primeira vez.

c) Brasil-República

1) LEGISLAÇÃO ORDINÁRIA

O Decreto n.º 917, assinado pelo Generalíssimo Manoel Deodoro da Fonseca, Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil, (16) estabelecia que são credores de falência, com privilégio sobre determinados imóveis, (salvo hipoteca anteriormente

inscrita) o proprietário e o sublocador, nos móveis de uso pessoal que se acharem dentro da casa, para pagamento dos aluguéis vencidos, e nos frutos pendentes a respeito da venda ou fôro dos prédios rústicos.

O Regulamento para Cobrança do Imposto do Sêlo (17) estipulava, para fins de pagamento do sêlo, o valor dos contratos de arrendamento e o preço ajustado para todo o tempo da locação como bases de cálculo. A jóia seria computada e, nos transpasses, o correspondente ao tempo que faltasse para a terminação do prazo; em falta de prazo, a renda de um ano.

O Regulamento do Imposto de Transmissão da Propriedade (18) fazia ser devido o imposto da cessão ou venda de benfeitorias em terrenos arrendados ou atos equivalentes, excetuando-se a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário.

A Consolidação das Leis Referentes à Justiça Federal (19), em sua Parte Terceira, Capítulo VIII, determinava que o despejo de casa se processasse sumariamente e que, na petição inicial, instruída com o conhecimento da respectiva décima urbana, o autor deveria requerer, com declaração de motivo, que o réu fôsse intimado a deixar a casa em 24 horas, ou outro tempo, sob pena de o

(14) Disposição aplicável, também ao empregado em relação à empreitada.

(15) Dec. n.º 7.051, de 18 de outubro de 1878, com a rubrica de Sua Majestade, o Imperador, e a assinatura do Sr. Gaspar Silveira Martins, Ministro e Secretário de Estado dos Negócios da Fazenda e Presidente do Tribunal do Tesouro Nacional.

(16) Decreto n.º 917, de 24 de outubro de 1890 — 70, II, a.

(17) Aprovado pelo Decreto n.º 1.264, de 11 de fevereiro de 1893, modificado pelo Decreto n.º 2.573, de 3 de agosto de 1897.

(18) Aprovado pelo Decreto n.º 2.800, de 19 de janeiro de 1898, contendo dispositivos do Aviso n.º 200, de 16 de abril de 1869, e do Decreto n.º 5.581, de 1874.

(19) Aprovada pelo Decreto n.º 3.084, de 5 de novembro de 1898.

despejo ser efetuado judicialmente. O réu poderia pedir vista para embargos à notificação, mas esta não seria concedida, mesmo o contrato não findo, se os aluguéis não estivessem em dia segundo o costume do lugar, ou se a casa estivesse sendo mal usada, ou danificada, ou se fôsse desejo do dono a realização de reparos necessários ao prédio ou, ainda, se êste, por motivos não previstos ao tempo do contrato, precisasse da casa para sua residência ou de seu filho ou irmão.

2) DIREITO CIVIL BRASILEIRO RECOPILADO

Trabalho realizado por Carlos Carvalho, a "Nova Consolidação das Leis Civis Vigentes em 11 de agosto de 1899", como dizia seu próprio autor, era uma **simples apuração do direito vigente na forma concreta que a lei autoriza, tanto quanto permitem seus componentes, grande parte a granel.** Organizada às vésperas de iniciar-se, no Congresso Nacional, o estudo do projeto de Código Civil, a referida Consolidação foi importante fonte de informações.

A Seção III do Capítulo III do Livro II, ao tratar "Da Locação de Causas", permitia, ao locador, a exigência de **luvas ou jóias**; responsabilizava o locador

pela não-entrega da coisa alugada no tempo e na forma do contrato; fazia o pagamento adiantado do aluguel equivar a prazo certo estipulado para todos os efeitos do contrato; vedava, ao locador, o direito de retirar, do locatário, a posse do imóvel enquanto o contrato não findasse, salvo se êste deixasse de pagar o aluguel; ou danificasse a casa, ou dela se utilizasse com fins ilícitos ou desonestos; ou se a casa precisasse de obras e reparos incompatíveis com a conservação do inquilino; ou se o locador, por motivo novo e imprevisto, precisasse da casa para sua habitação ou de seus filhos ou irmãos. O despejo maliciosamente requerido reintegrava o inquilino no seu direito de habitar a casa por tempo tresp dobrado ao que faltava para o término do contrato, e sem pagar aluguel. O locador não podia aumentar o aluguel nem em casos de contrato verbal ou prazo indeterminado. O sublocador assumia, com o sublocatário, as mesmas responsabilidades que tinha o locador com o locatário. O locatário não indenizaria o dano que a coisa alugada sofresse por caso fortuito. Trinta dias antes de findar o prazo o proprietário deveria intimar o inquilino a desocupar o imóvel ou a renovar o contrato.

III — DIREITO ATUAL

a) Código Civil

Depois de longo processo legislativo, a 1.º de janeiro de 1916, a Lei n.º 3.071 aprovou a codificação das leis civis brasileiras que, ao Livro III, Título V, Capítulo IV, Seção I, estabelecia normas para a locação de prédios com disposições especiais para prédios urbanos e para prédios rústicos.

Segundo o Código Civil, portanto, a locação de prédios pode ser estipulada por qualquer prazo e, não havendo estipulação expressa em contrário, o locatário, nas locações a prazo fixo, poderá

sublocar o prédio, no todo ou em parte, antes ou depois de havê-lo recebido, e bem assim emprestá-lo, continuando responsável perante o locador pela conservação do imóvel e solução do aluguel; consentindo o locador, pode o locatário ceder a locação e o sublocatário responde, subsidiariamente, ao senhorio, pela importância que dever ao sublocar quando êste fôr demandado, e ainda por aluguéis que se vencerem durante a lide, caso em que, notificada a ação ao sublocatário, se não declara logo que adiantou alugueres ao sublocador, presumir-se-

ão fraudulentos todos os recibos de pagamento adiantado, salvo se constarem de escrito com data autenticada e certa. As sublocações resolvem-se com a locação rescindida ou finda, salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador. Durante a locação, o senhorio não pode mudar a forma ou o destino do prédio alugado. As reparações urgentes, necessitadas pelo prédio, devem ser consentidas pelo locatário que poderá pedir abatimento proporcional ao aluguel, se as obras durarem mais de quinze dias, ou pedir rescisão de contrato, se durarem mais de um mês e tolherem o uso regular do prédio. Incumbem ao locador, salvo cláusula expressa em contrário, todas as reparações de que o locatário necessitar, salvo as pequenas reparações de estragos que não provenham naturalmente do tempo ou do uso. O locatário tem direito a exigir do senhorio, quando este lhe entrega o prédio, relação escrita de seu estado e responde pelo incêndio do prédio se não provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado em outro prédio. Havendo mais de um inquilino, todos respondem pelo incêndio, inclusive o locador, se nele habitar, cada um em proporção da parte que ocupe, exceto provando-se ter começado o incêndio na utilizada por um só morador. O locatário, notificado para entregar o prédio, tem o prazo de um mês para desocupá-lo, se for urbano, e, se rústico, o de seis meses.

b) Legislação

1) COMENTÁRIOS

O conselho do Código das Sete Partidas, transcrito ao início deste trabalho (20), foi seguido, até nossos dias, nada menos de 48 vezes.

Após o Código Civil, a primeira regulamentação para a locação de prédios urbanos é o Decreto n.º 4.403, de 22 de dezembro de 1921. Até esta data, não

contávamos, ainda, com estipulações escritas que modelassem as relações de direitos e obrigações dos locadores e locatários de imóveis residenciais. A partir de então, o prazo de locação ficava fixado em um ano e prorrogado por outro tanto, desde que, se, pelo menos, com três meses de antecedência o locador não fizesse a petição do prédio dirigida ao juiz competente. A petição não caberia recurso; chegava esta às mãos do inquilino 48 horas após a realização de sumária diligência, ao mesmo tempo que se dava contrafé à outra parte. Se o locador pedia o prédio para morar, o locatário era obrigado a desocupá-lo dentro de seis meses. Em caso contrário, o locador indenizaria o inquilino com a quantia equivalente a um ano de aluguel. Estava bem claro que os contratos de locação a prazo certo deviam ser feitos por escritura particular registrada no Registro Geral de Títulos, e neles deveria constar a renda, e na renda o **quantum**, se mensal, trimestral, etc., e a quem caberiam as obras contratuais (ficando bem definidas quais as úteis, as necessárias e as suntuárias). No caso de despejo maliciosamente requerido, o inquilino teria direito a habitar a casa, sem pagar aluguel, pelo **trêsdobro** do tempo que lhe faltava para preencher o contrato. O "maliciosamente" dizia respeito à alegação indevida de falta de pagamento, à improcedida acusação de maltrato ao prédio, ou descabido julgamento quanto ao uso a que se destinasse o imóvel. Caso fôsse comprovada a malícia, o inquilino seria compensado da forma anteriormente referida. Se o locador desejasse aumentar o aluguel,

(20) "O legislador deve amar a Deus e tÊ-LO, ante seus olhos, quando legislar, para que suas leis sejam corretas e cumpridas; outrossim, deve amar a Justiça e o bem comum, e deve ser competente para separar o certo do errado, e não deve se envergonhar ao mudar e emendar suas leis, quando assim o entender, ou lhe mostrarem razões porque deva fazê-lo — porque aquêle que a outros há de guiar e corrigir, que saiba fazê-lo a si mesmo quando falhar."

deveria fazer notificação, que produziria efeito depois de dois anos. Ao aumento do aluguel precedia o aumento do impôsto predial. Esta lei, em última análise, estabelecia direitos e obrigações às partes, locador e locatário, na sua forma mais simples; representa, para o Código Civil, nada mais que a esperada complementação. Em relação às futuras leis, esta significa um ponto de partida, uma primeira experiência que foi levada a efeito, com tôdas as vantagens e desvantagens, por um ano e seis dias.

Modificando, em parte, a comentada lei, o Decreto n.º 4.624, de 28 de dezembro de 1922, estabelecia que, nos casos de locação verbal, não seria processada, a contar de 28 de dezembro de 1922, durante dezoito meses, em qualquer juízo do Distrito Federal, ação de despejo que não tivesse por fundamento a falta de pagamento dentro do prazo convencionado (e, na falta do prazo, até o segundo mês vencido), maltratado o prédio, o uso do imóvel para fins não estabelecidos ou ação de despejo que tivesse, como origem, a petição do prédio, pelo locador, para sua própria morada. Dentro desses dezoito meses não seria expedido mandado possessório sobre prédio urbano se o réu, ouvido no prazo de cinco dias, provasse que era locatário ou sublocatário do referido prédio. Facultava ainda ao inquilino provar que o senhorio não necessitava da casa para própria residência. Estabelecia também que o depósito judicial do aluguel seria feito mediante petição isenta de quaisquer taxas e impostos. Tais determinações, resolvendo problemas que não haviam sido previstos por ocasião da elaboração da primeira lei, foram suficientes pelo prazo de um ano, seis meses, vinte e quatro dias.

O prazo para os citados processos foi prorrogado, até 31 de dezembro de 1924, por determinação do Decreto n.º 4.840, de 22 de julho de 1924, que, estendendo a aplicação desta norma às ações de

despejo de inquilinos que tivessem seus contratos vencidos no decurso do ano de 1924, assumiu, como a maior parte das leis que se seguirão, o caráter de medida de emergência.

Antes que se esgotasse o prazo já prorrogado, o Decreto n.º 4.884, de 26 de novembro de 1924, fixava a data, para que não se processassem as ações de despejo, pelos já conhecidos motivos, em 31 de dezembro de 1925.

Novamente o prazo para as citadas ações se vê prorrogado, a 5 de dezembro de 1925, até 31 de dezembro de 1926. O Decreto n.º 4.975 permitia ainda que o inquilino provasse que o locador não precisava fazer obras no imóvel.

Vencido o prazo fixado pelo Decreto n.º 4.975, o Decreto n.º 5.177, de 17 de janeiro de 1927, prorrogou-o, somente para o Distrito Federal, até 31 de dezembro de 1927. Os "demais lugares do País" teriam seus contratos de locação de imóveis regidos pelo Código Civil, com a seguinte alteração: "Quando houver sublocação, o excesso do impôsto predial sobre a renda efetivamente recebida pelos proprietários será reembolsado a êstes no prazo de 10 dias, contado daquele em que lhe fôr apresentado o documento de satisfação do impôsto, sob pena de despejo."

A experiência mostrara que seria preferível uma legislação não pormenorizada, como o Código Civil, e boas decisões judiciais do que uma farta coletânea de exceções tornadas legais por leis de emergência. Assim, o Decreto n.º 5.617, de 28 de dezembro de 1928, surgiu somente para revogar tôdas as determinações posteriores ao Código Civil, fazendo com que êste modelasse todos os contratos de locação de imóveis em todo o território brasileiro.

O Decreto n.º 19.753, de 7 de janeiro de 1931, atendendo às necessidades surgidas pela movimentação de servidores públicos no território da União, permitia

ao funcionário público, civil ou militar, rescindir a locação de tempo determinado do prédio de sua moradia quando removido para servir em outra localidade que não lhe permitisse manter residência na de situação do prédio locado. Motivo equivalente à movimentação referida, para os efeitos do inquilinato, seria a redução dos vencimentos do servidor na proporção de 25%, em virtude da dispensa do cargo que então exercesse. Deixavam de ser assim amparados os servidores que tivessem seus vencimentos reduzidos por remoção ou demissão causadas por culpa sua. O locador, para conservar a locação do inquilino com os vencimentos reduzidos por motivos outros, poderia baixar o preço do aluguel em proporção igual à da redução sofrida. A locação rescindida por transferência do servidor poderia se restabelecer se o inquilino voltasse a residir na mesma localidade dentro de um ano contado da data da rescisão.

Quatro anos e quase quatro meses se passaram sob as regras do Código Civil. A 20 de abril de 1934, o Decreto número 24.150, também conhecido como "Lei de Luvas", encarando a locação para fins comerciais, visando à renovação de contratos quando há fundo de comércio a proteger, foi assinado para resolver, de modo completo, tão discutido assunto. Os **consideranda** de tal decreto revelam-nos certa transformação de conceitos até então predominantes em nossa legislação sobre o inquilinato. Assim é que as restrições à maneira de usar o direito de propriedades, as relações entre proprietários e inquilinos reguladas por princípios uniformes e de equidade, a injustiça de se atribuir exclusivamente ao proprietário quotas de enriquecimento em detrimento do inquilino são pontos, aí, frontalmente encarados.

A Parte Geral da Lei de Luvas, facultando o estabelecimento de acordos entre os interessados, fazia com que, à ausência destes, os contratos de locação

de prédios urbanos ou rústicos, destinados a uso comercial ou industrial, fôsem feitos na conformidade de seus dispositivos. Requisitos foram relacionados para que as renovações de arrendamento ficassem sujeitas à lei. Assim, a locação do contrato a renovar deveria ser por tempo determinado; o prazo mínimo da locação, do contrato a renovar, seria de cinco anos; o arrendatário deveria estar em exploração do seu comércio ou indústria, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo de 3 anos. Os direitos assegurados aos locatários poderiam ser exercidos pelos seus cessionários ou sucessores e o direito à renovação do contrato deveria ser exercido pelo locatário no interregno de um ano a seis meses, anteriores à data da finalização do contrato. O processo de renovação dos contratos exigia, por parte do locatário, uma petição inicial requerendo a citação do proprietário, petição esta instruída com a prova do preenchimento dos requisitos anteriormente citados, prova do exato cumprimento do contrato em curso, prova de quitação com os impostos, indicação das condições oferecidas para a locação, indicação do fiador, prova de que o fiador se obriga aos encargos da fiança e, se fôsse o caso, prova de ser cessionário ou sucessor do locatário. Se o locador não acudisse à citação, ou não oferecesse contestação, a proposta do inquilino estaria aceita e a sentença do juiz seria no sentido da renovação do contrato. Dessa decisão, cabia o recurso de agravo. A contestação do locador estava adstrita quanto a não preencher o autor os requisitos legais ou ao fato de a proposta não atender ao valor locativo real do imóvel. Neste caso, contraproposta baseada em face das condições gerais de valorização do lugar do imóvel deveria ser feita pelo locador. A proposta de terceiro, por tempo igual ou maior, em melhores condições, seria, também, motivo para a contestação do locador. Esta proposta, como a contida na instrução da citação referida, incluiria idênti-

cas provas. A réplica do inquilino dava-lhe direito a aceitar as condições do locador, pedir preferência em igualdade de condições ou impugnar propostas de terceiros sob fundamento de simulação. Necessários, os arbitramentos seriam feitos por peritos que apresentariam laudos com suas conclusões, garantido o direito de voto em separado ao perito que discordasse da maioria. As diligências determinadas pelo juiz seriam promovidas pela parte interessada no andamento do processo e a sentença, em caso de não prorrogação da locação, fixaria a indenização devida ao locatário. Desta sentença caberia agravo de petição. O inquilino que, por motivo de condições melhores, não pudesse renovar o contrato teria direito a uma indenização paga pelo locador, sendo o terceiro solidariamente responsável por seu pagamento. Outros motivos para o pagamento de indenização são relacionados pelos arts. 21, §§ de 1.º a 5.º, 22 e 23. Os juizes competentes para essas ações eram os juizes de direito civis, por distribuição voluntária dentro das respectivas jurisdições. O prazo para a desocupação do imóvel não excederia de seis meses e sua fixação caberia ao juiz da ação, levadas em conta as condições de cada caso. Em qualquer fase do processo as partes poderiam entrar em acôrdo que não transgredisse os princípios que norteavam a Lei de Luvas. Homologado o acôrdo, dês-te não caberia recurso. Cláusulas como antecipação do pagamento de alugueis, benefícios especiais ou rescisão de contrato por falência do inquilino seriam nulas de pleno direito. Disposições transitórias foram estabelecidas por esta lei visando casos como os de contratos firmados antes de sua publicação (21).

Em 1939, o Código de Processo Civil (22), em seu Título XI trata da ação renovatória do contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais. O Decreto-Lei n.º 4.565, de 11 de agosto de 1942, modificando o referido código,

apenas mudou a redação do art. 354, considerando-se o assunto do inquilinato. Nas ações para renovação de contrato de locação de imóveis destinados a fim comercial ou industrial, segundo êstes dispositivos, à revelia do réu ou a não-contestação do pedido no prazo de dez dias induziria a aceitação imediata da proposta do autor, que seria homologada por sentença; contestada, a ação seguiria o curso ordinário. Passada em julgado a sentença que decretasse a renovação do contrato, executar-se-ia no próprio juízo da ação mediante mandado contra o oficial do Registro de Títulos e Documentos, que registraria a prorrogação, contando-se da data do registro o prazo de duração do contrato prorrogado. Se a sentença não houvesse passado em julgado até o dia do vencimento da locação, descontar-se-ia do prazo renovado o tempo excedido. O mandado reproduziria integralmente a decisão exequenda e as condições de contrato, e se êste, prorrogado, estipulasse cláusula de vigência no caso de alienação, deveria ser registrado também no Registro de Imóveis. O locador receberia o comunicado da data e número de ordem do registro do mandado arquivado no cartório competente. O locador, ao se opor ao pedido de renovação do contrato alegando necessidade do imóvel para pessoa de sua família, deveria provar que o mesmo se destinava a transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano. Ao fixar a indenização, o juiz atenderia à valorização do imóvel, ao valor do fundo de comércio e à clientela do negócio. O locatário teria o prazo de seis meses para desocupar o imóvel quando julgado improcedente o pedido de renovação do contrato. Nos contratos em que se invertesse o ônus do pagamento de impostos, taxas e contribuições, o locatário seria considerado em

(21) Artigos 36, 37 e 38.

(22) Decreto-Lei n.º 1.608, de 18 de setembro de 1939.

mora para os efeitos de rescisão do contrato se, notificado pelo proprietário, não efetuasse o pagamento nos dez dias seguintes à notificação. Quando o locatário fizesse parte de sociedade a que passasse a pertencer o fundo de comércio instalado no imóvel, a ação renovatória caberia ao locatário ou à sociedade. Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, proceder-se-ia à liquidação para apurar os haveres do morto, ficando o sócio sobrevivente subrogado, de pleno direito, nos benefícios da lei, desde que continuasse a explorar o mesmo ramo de negócio. O sublocatário do imóvel, ou de parte dêle, que exercesse a ação de renovação, citaria o sublocador e o proprietário como litisconsorte. Procedente esta ação, o proprietário ficaria diretamente obrigado à renovação. Seria dispensada a citação do proprietário quando, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispusesse de prazo que admitisse renovar-se a sublocação. O sublocatário que pudesse opor ao proprietário a renovação da sublocação, prestaria, em falta de acôrdo, caução de valor correspondente a seis meses de aluguel.

O Decreto-Lei n.º 4.598, de 29 de agosto de 1942, inaugurando para o inquilinato nôvo período de leis de emergência, estipulava que, no período de dois anos, não poderia vigorar, em todo o território nacional, aluguel de residência, por qualquer que fôsse a natureza da residência, superior ao que era cobrado até 31 de dezembro de 1941, quer fôssem os mesmos ou outros os locadores e locatários, os sublocadores e sublocatários, e por qualquer tipo de contrato que fôra firmado, salvo se, antes de 31-12-41, o contrato se referisse à majoração para depois daquela data. Ficava proibida a cobrança, na locação ou sublocação, de qualquer importância relativa a taxas, impostos, luvas ou outra qualquer espécie de indenização não prevista em lei, salvo quando a majoração do aluguel

prevista em contrato, era referente à inclusão, no aluguel, das citadas taxas. Este Decreto-Lei também previa a situação das habitações alugadas, subalugadas ou de construção terminada depois de 31-12-41: se apartamento, o aluguel seria igual ao de outro semelhante no mesmo edifício; se de uma só residência, o valor fixado para base de cobrança do imposto predial; se de casa de cômodos, o aluguel de cada ocupante proporcional à parte ocupada e o total regulado pela hipótese anterior. Durante a vigência dêste Decreto-Lei, o despejo só seria concedido se o locatário, ou sublocatário faltasse com o pagamento, ou rescindisse o contrato, ou faltasse com qualquer obrigação prevista em lei, ou se o prédio necessitasse de urgentes reformas, ou se o imóvel fôsse desapropriado, ou se o locatário, ou sublocatário, notificado para entregar o prédio que o locador ou sublocador precisasse para sua própria residência, deixasse de o desocupar no prazo de três meses. Aos habitantes de casa de cômodos, êste prazo era reduzido de um mês. As infrações a êstes dispositivos eram qualificadas como crime contra a economia popular e davam ao TSN competência para julgá-las. Embora publicado a 20-8-42, êste Decreto-Lei só entrou em vigor, em virtude de letra expressa, a 1-9-42.

Modificando o Decreto-Lei n.º 4.598 e ditando outras providências, o Decreto-Lei n.º 5.169, de 4 de janeiro de 1943, determinava que as disposições sôbre inquilinato, que se achavam em vigor, seriam aplicadas a tôdas as locações e sublocações, totais ou parciais de imóveis, qualquer que fôsse o fim a que se destinassem. Ficava permitida a inclusão de taxas e impostos no aluguel se cobrados a 31-12-41, bem como, nas mesmas condições, o preço de seguro de fogo, quando se tratasse de locação destinada a fins comerciais ou industriais. O critério, até então usado, para locação e sublocação de imóveis, que houves-

sem sofrido reformas, ou de imóveis que nunca haviam sido alugados, foi substituído por outro — que dava às competentes autoridades municipais autoridade para estipular o valor do aluguel. Para o despejo, continuaram as mesmas normas, agora somadas à que facultava notificação ao inquilino, com três meses de antecedência, de que o prédio ia ser demolido para dar lugar a outro maior de maior vulto, já devidamente licenciado. Foi permitido ao locador pedir o imóvel para sua própria habitação ou para a de seu ascendente ou descendente; proibida a cobrança adiantada e o depósito de garantia superior a três meses de aluguel. A lei n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, estava revigorada; exceto para as locações destinadas a fins comerciais ou industriais, não prevaleceria qualquer aumento que excedesse a 20% do aluguel cobrado a 31-12-41.

O Decreto-Lei n.º 6.739, de 26 de julho de 1944, mantendo o preço dos alugueis até 31-8-45, fazendo vigorar a Lei de Luvás, desde que não contrariasse suas disposições e desde que, até 31-8-45, o aluguel não excedesse de 20% sobre o cobrado a 31-12-41, mantinha proibidas as cobranças de taxas e impostos, não previstos em lei, para os inquilinos de prédios residenciais e permitia tal cobrança, e a referente ao seguro de fogo, aos inquilinos de prédios alugados para fins comerciais ou industriais. A majoração havida nas taxas e impostos, entretanto, desde que fôsem entregues os respectivos comprovantes aos pagadores, poderia ser cobrada a qualquer tipo de inquilino. Para os imóveis rurais facultavam-se reajustes de pagamentos em espécie, segundo usos e costumes locais. As locações de prédios recém-reformados substancialmente, ou quaisquer primeiras locações, continuavam a ter o aluguel estipulado pela competente autoridade municipal. A natureza substancial da reforma era demonstrada por

ter sido seu custo superior a um ano de aluguel antigo. Os alugueis de casas de cômodos continuavam proporcionais ao espaço ocupado pelo inquilino e o total, como antes legalmente avaliado. Para as locações de imóveis mobiliados, havia um preço para o imóvel e outro para os móveis, não podendo este exceder àquela de 30% e, ainda, não podendo este exceder de 25% ao valor dos próprios móveis. O valor dos referidos móveis, portanto, era objeto de estipulação pela mesma autoridade municipal. Na locação de cômodos com móveis e pensão, seriam estabelecidos, separadamente, preços para a vaga, móveis e comida. Se o estabelecimento era licenciado como hotel ou pensão, cabia à Coordenação da Mobilização Econômica fixar os preços a serem cobrados. Continuava proibida a cobrança adiantada de alugueis e limitado o depósito de segurança em três meses de aluguel. Caso o imóvel, com seus utensílios, fosse vendido ao locatário, o preço não poderia ultrapassar o da avaliação para os efeitos do aluguel. Ficava proibida a sublocação e o transpasse de locação, salvo se os contratos assim o estabelecessem. Consideravam-se prorrogados *sine die* os contratos de locação que expirassem na vigência deste Decreto-Lei e os que haviam expirado antes, desde que o prédio estivesse na posse do locatário. O despejo só seria concedido pelas anteriores e clássicas razões, agora somadas a mais uma: estendia-se, ao sublocador, o direito de pedir os cômodos de que necessitava para a morada própria ou de seus familiares, devendo a notificação ser feita ao sublocatário com trinta dias de antecedência. Vedava-se aos proprietários de imóveis destinados à locação mantê-los desalugados por mais de 60 dias, se havia pretendentes que preenchessem as condições exigíveis legalmente. No caso de despejo requerido por falta de pagamento, o locatário, ou sublocatário, poderia purgar a mora pagando, ou depositando, no prazo fixado para a contes-

tação, a importância do débito acrescida de 20% a título de indenização pelas custas, juros e honorários de advogado. Quando a ação de despejo tivesse o caráter de rescisória de contrato, a apelação também teria efeito suspensivo. Os processos em curso receberiam influências dessas determinações. Fugindo ao que já se poderia chamar de tradição, este Decreto-Lei deixava, livremente, a critério do proprietário de imóvel construído depois de sua publicação, a fixação do preço de aluguéis. Qualquer infração a seus dispositivos era considerada, pelo Decreto-Lei que acabamos de comentar, crime contra a economia popular e julgada pelo TSN.

Com o Decreto-Lei n.º 7.466, de 16 de abril de 1945, era preciso que as autoridades municipais arbitrassem o valor locativo, do todo ou das partes do imóvel a ser alugado tomando por base o valor do custo do imóvel, dentro de dez dias contados da expedição do "habite-se", para que até o dia 31 de agosto do mesmo ano o preço do aluguel fôsse o mesmo de antes, para que continuasse em vigor a Lei n.º 24.150 nos casos anteriormente estabelecidos e para que as locações de prédios destinados ao comércio e à indústria pudessem ser acrescidas de 10% (dez por cento) sobre o aluguel cobrado até 31-12-41. Não só a pessoa física ou jurídica, proprietária, poderia pedir o imóvel para uso seu ou de familiares, mas os institutos ou caixas, proprietários de imóveis destinados a seus mutuários. Os imóveis que estivessem fechados por mais de 60 dias, sendo destinados ou não ao aluguel, ficavam sujeitos à locação, desde que houvesse pretendentes que oferecessem como garantia a importância correspondente a três alugueres; o cálculo para a locação seria feito pelas autoridades municipais competentes, tomando-se como base o valor anterior da locação ou a proporcionalidade ao valor de custo do imóvel, não podendo o pro-

prietário se negar à locação. Fixava-se o prazo em dois anos para que o proprietário pudesse pedir o prédio para uso seu ou de seus familiares, aplicando-se esta determinação aos processos que então estivessem em curso, tornando-se nulas as notificações feitas anteriormente ao novo preceito. Para os imóveis ocupados por serventia ou ofício de Justiça, era prorrogado o prazo, para desocupação, por dois anos. Para os demais inquilinos, ficava prorrogado até 31 de agosto de 1946 o prazo para não serem aumentados os alugueres.

Segundo o Decreto-Lei n.º 7.762, de 20 de julho de 1945, o proprietário, pessoa física ou jurídica, poderia mover ação de despejo quando necessitasse do imóvel para o seu próprio uso ou, aquela, para seu ascendente ou descendente, ou, ainda, tratando-se de institutos ou caixas, proprietários de imóveis destinados a seus mutuários ou associados, que fôsem os promitentes compradores dos aludidos imóveis, caso em que deveria ser notificado o inquilino com três meses de antecedência.

Com sua vigência restringida ao Estado da Guanabara, então Distrito Federal, o Decreto-Lei n.º 7.959, de 17 de setembro de 1945, dispôs sobre a locação de teatros. Qualquer motivo, apresentado pelo locador ou sublocador de casas destinadas a espetáculos teatrais, seria insuficiente para a exigência de quantias que estivessem acima do valor locativo atribuído, pelo imposto predial, lançado pela Prefeitura, para o exercício em que se verificasse a locação ou a sublocação. A prefeitura do Distrito Federal, pela repartição competente, arbitraria, anualmente, o valor locativo que deveria prevalecer para a cobrança do imposto predial no exercício imediatamente seguinte, adotado, para tanto, o critério previsto na legislação vigente. Quando se tratasse de locações ou sublocações por prazo inferior a um ano, o aluguel mensal não poderia ultrapassar

o duodécimo do valor locativo lançado. Os edifícios então ocupados por companhias teatrais, bem como os que viessem a ser construídos para tal fim, não poderiam ser utilizados como cinemas ou destinados a qualquer outro fim sem expressa autorização, em processo adequado, do Prefeito do Distrito Federal. Desde que devidamente legalizadas, as companhias teatrais brasileiras teriam preferência nas locações de teatros. Caso preferissem, os proprietários destas casas de espetáculo poderiam entrar em entendimento com a Prefeitura para que esta adquirisse o prédio. Nenhum teatro poderia permanecer fechado, enquanto companhias propusessem locação, salvo por motivo de obras comprovadas, perante a Prefeitura e por esta reconhecida, em processo submetido ao despacho do Prefeito. Antes de revogar as disposições em contrário, o Decreto-Lei número 7.959 estabelecia multas de Cr\$ 5.000,00 a Cr\$ 20.000,00 mensais, a juízo do Prefeito, para as inobservâncias das normas que estabelecia.

Estabelecendo normas específicas à locação de prédios urbanos, o Decreto-Lei n.º 9.669, de 29 de agosto de 1946, deixava a cargo do Decreto n.º 24.150 e do Código de Processo Civil a renovação de contratos para prédios destinados a comércio ou indústria, fazendo depender, do consentimento escrito do locador, as cessões de locação, a sublocação total e a parcial quando o locador aí residisse; os alugueres de então, mediante aviso, poderiam ser acrescidos de 20%, se em vigor antes de 1.º de janeiro de 1935; 15%, se em vigor de 1.º de janeiro de 1935 a 1.º de janeiro de 1942; de 25%, se o locatário exercesse atividade comercial ou industrial, excetuados, de todos estes casos, os alugueres fixados por autoridades municipais ou judiciais; os alugueres convencionados livremente, a partir de 1.º de janeiro de 1942, poderiam ser reduzidos — caso o interessado o requeresse — e o novo preço entraria

em vigor a partir do arbitramento; os não fixados seriam arbitrados tendo em vista o preço de aquisição do imóvel, a construção, a reconstrução, a situação do imóvel, o estado de conservação, a segurança do prédio e o aluguel de prédios semelhantes em condições análogas; o aluguel da sublocação não poderia exceder ao da locação e, se parcial a sublocação, o aluguel seria proporcional à área ocupada e à situação desta no prédio; nas habitações coletivas sujeitas a registro policial, o aluguel das sublocações não poderia exceder o dôbro do aluguel da locação; no caso da sublocação não proibida, o sublocador deveria comunicá-la, por escrito, ao locador, dentro de dez dias a contar da decisão; no arbitramento de alugueres para móveis, seriam levadas em conta as mesmas condições que para os imóveis; se o locatário não consentisse na reforma substancial do prédio, o locador seria imitado na posse do imóvel e, desde que o locatário requeresse, terminada a reforma, voltaria à posse também por imissão; logo que o locador requeresse arbitramento para aluguel, poderia entregar o imóvel ao locatário, mediante aluguel, provisório, estabelecido pelas partes, seguindo-se, depois do arbitramento, o pagamento ou a devolução da diferença; o depósito de garantia continuava fixado, no máximo, em três alugueres e, quando esta soma excedesse Cr\$ 3.000,00, o depósito deveria ser feito de modo que os juros fóssem creditados na conta do locatário; o depósito da garantia deveria ser feito com a seguinte prioridade de escolha de estabelecimentos bancários: Banco do Brasil S/A, Caixa Econômica e diversos; além do preço da locação, somente poderia ser cobrada do locador a quantia correspondente à taxa de água, à majoração de impostos; outras taxas aumentadas a partir de 31-12-41 poderiam ser cobradas, desde que constassem, discriminadamente, em recibos fornecidos pelo locador; as majorações de taxas deveriam ser pagas em

doze quotas mensais e iguais se a locação não fôsse feita para fins comerciais ou industriais; continuava proibida a cobrança antecipada de aluguel, salvo se o inquilino não apresentasse garantia real ou fidejussória e, neste caso, o adiantamento seria de um mês; no recibo, constariam discriminadamente as parcelas referentes ao aluguel do imóvel, dos móveis, as taxas permitidas, os permitidos impostos; os herdeiros do locatário e o cônjuge sobrevivente poderiam continuar a locação desde que este, ou aquêles, residissem no prédio em questão; o comprador de imóvel alugado era obrigado a respeitar a locação, salvo no que determina o Código Civil (art. 1.197 — Se, durante a locação, fôr alienada a coisa, não ficará o adquirente obrigado a respeitar o contrato se nele não fôr consignada a cláusula da sua vigência em caso de alienação e constar de registro público.) e a locação só poderia ser rescindida pelas anteriores e já clássicas razões de despejo (não pagamento do aluguel etc.), acrescidas de nova permissiva: ser o prédio alugado para empregado do locador e ter o contrato de trabalho caducado; as maneiras para o locatário evitar a rescisão continuavam as mesmas (pagamento do devido, da mora, dos honorários de advogado etc.); o juiz, ao decretar o despejo, fixaria o prazo para a desocupação em 30 dias, podendo, entretanto, prorrogá-lo para 6 meses, se o inquilino fôsse repartição pública federal, estadual ou municipal, autarquia, entidade parastatal, estabelecimento de ensino ou hospitalar, associação cultural beneficente, esportiva ou recreativa; residindo o locador em prédio próprio, tendo pedido o prédio alugado, deveria apresentar prova de necessidade do pedido; na ação de despejo, dar-se-ia ao locatário ciência do pedido inicial; despejado o inquilino, não sendo o prédio ocupado dentro de um ano, teria o locatário multa, a seu favor, correspondente ao aluguel de 12 a 24 meses, conforme

decisão do juiz; igual procedimento era devido quando, pedido o prédio para demolição, ou edificação de maior vulto, destino diferente fôsse dado ao imóvel; a locação prorrogava-se por tempo indeterminado se expirado o contrato durante a vigência deste Decreto-Lei; proibia-se ao locador, ou ao sublocador, o conceder, gratuitamente, uso de móveis; a venda de móveis ao locatário ou ao sublocatário deveria ser precedida de arbitramento; decorridos 60 dias da autorização para ser ocupado o prédio, ou decorridos 4 meses de desocupação do prédio para construção de maior vulto, era o proprietário sujeito a pagamento de multa devida à União, à razão de 1/30 do aluguel, por dia de excesso, até 6 meses de excesso e à razão de 2/30, depois de 6 meses; ficavam os Municípios encarregados da arrecadação da multa e autorizados a empregar o produto da multa na manutenção do serviço de arbitramento, devendo o saldo ser recolhido, semestralmente, às Delegacias Fiscais ou Coletorias Federais, como renda extraordinária da União; ficava criada a taxa de arbitramento de aluguel paga pelo requerente — 2 dias de aluguel arbitrado, até o máximo de Cr\$ 1.000,00.

Regra para caso até então não tratado em leis anteriores é estabelecida pelo Decreto-Lei que ainda estudamos: se **A** sublocou, o todo ou a parte de imóvel por ele alugado a **B**, e seu contrato perde o valor, por quaisquer dos motivos legais, desejando **B** continuar como sublocatário, bastaria depositar a quantia de 3 meses de aluguel como garantia (pagar atrasados, mora, honorários de advogado etc — se fôsse o caso) para que o novo locatário, **C**, em lugar de **A**, fôsse obrigado a manter as sublocações já existentes. O juiz decidiria, por equidade, ouvido o locador **C**, a quem dar preferência, se se apresentasse, outrem além de **B**.

Depois de fixar diversas multas para diversas infrações a seus dispositivos, o

Decreto-Lei n.º 9.669, de 29 de agosto de 1946, revoga os anteriores (4.589, 5.169, 6.739, 7.566 e 7.762) juntamente com as possíveis disposições em contrário, deixando a cargo do Código Civil e do Código de Processo Civil os casos que, porventura, ficassem omissos em suas determinações.

A Lei n.º 837, de 26 de setembro de 1949, elaborada com o fim de dar nova redação ao artigo 27 do Decreto-Lei anteriormente comentado, fazia com que a vigência dos dispositivos nele contidos se estendesse até 31 de dezembro de 1950 e determinava sua aplicação aos processos em curso, salvo decisão definitiva transitada em julgado, ou já executada provisoriamente.

Três dias antes de findar o prazo da referida vigência, a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, mais tarde com seu artigo 8.º novamente redigido pela Lei n.º 1.462, de 26 de outubro de 1951, tomando o encargo de dispor, em único texto, revogada toda a anterior legislação, sobre o inquilinato, principiava por determinar que tanto a locação de prédio urbano como a locação de móveis, quando feita com o prédio, regular-se-ia por sua letra, aplicando-se à sublocação o indicado à locação, deixando, entretanto, a cargo do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, e do Código Civil a fixação de aluguel referente à renovação de locação de prédio destinado a fins comerciais ou industriais; a cessão da locação, a sublocação, total ou parcial, e o empréstimo do prédio dependeriam de consentimento, por escrito, do locador; proibido o aumento de aluguel, era livre a convenção de preço para a ocupação de prédios até então não alugados, ou de prédios ainda não construídos, ou, ainda, de prédios que viessem a ser desocupados; construído ou adquirido prédio por locatário que, como proprietário, o alugasse a terceiro, seria arbitrado aluguel para o imóvel que ocupasse; fixando-se o mesmo valor para prédios iguais,

ou para apartamentos ou cômodos do mesmo edifício, o arbitramento obedeceria a critério uniforme, cabendo aos avaliadores a justificação de qualquer disparidade existente nas avaliações por motivo de comodidade, localização e qualidade de instalações; o aluguel de móveis e alfaias não excederia de 20% do aluguel do prédio; na sublocação, o aluguel não poderia exceder o da locação e, quando parcial, seria proporcional à área ocupada e à situação desta no prédio; nas habitações coletivas sujeitas a registro policial, o aluguel das sublocações não excederia o dôbro do aluguel da locação; caberia à autoridade municipal arbitrar o aluguel de quarto ou apartamento de estabelecimentos licenciados como hotel ou pensão; a caução em dinheiro dada em garantia de contrato não excederia a soma de três meses de aluguel, revertidos os juros, de tal importância, em favor do locatário; feita em mãos do locador, a caução em dinheiro renderia 6% ao ano; títulos públicos da União, dos Estados e dos Municípios, feito o cálculo na base de 7% de seu valor nominal, ou no de sua cotação em bolsa, poderiam ser utilizados pelo inquilino para caução em garantia de seu compromisso; além do aluguel, das taxas de água e de saneamento, além da majoração de tributos havida posteriormente a 31 de dezembro de 1941, não seriam cobradas quaisquer importâncias ao locatário; a referida majoração de tributos deveria ser paga ao locador em doze quotas mensais e iguais; na locação para fins comerciais ou industriais, o pagamento dos tributos poderia ser convencionado livremente; discriminadas as parcelas de seu total, o recibo de aluguel era obrigatório; arbitrado preço para móveis e alfaias, não poderia o locador vendê-los ao locatário por maior importância; enquanto garantida a locação por caução real ou fidejussória, o aluguel não poderia ser cobrado antecipadamente; ausente a caução, a cobrança antecipada não poderia exceder

a importância do aluguel correspondente a um mês; locações cujo prazo expirasse na vigência desta lei seriam prorrogadas por tempo indeterminado — determinação suficiente para provar a provisoriedade do texto legal; desde que residissem no prédio, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários, teriam o direito de continuar a locação; o novo proprietário de imóvel alugado deveria respeitar a locação oriunda de contrato escrito em que se achasse cláusula para tanto, salvo pelos motivos segundo os quais um inquilino seria despejado; o despejo só seria concedido se o locatário não pagasse o aluguel e demais encargos no prazo convencionado (dia 10 do mês seguinte ao vencido para os contratos verbais), se o proprietário pedisse o prédio, pela primeira vez, enquanto ocupasse prédio alheio, ou se tal pedido fosse feito a locatário dono de imóvel residencial ou, ainda, se o pedido correspondesse a parte de prédio que ocupasse para residência própria, de descendente ou ascendente; o proprietário que residisse em prédio próprio ou o utilizasse ao pedir outro de sua propriedade, deveria comprovar, em juízo, a necessidade do pedido; o empregador poderia pedir o prédio locado a empregado, por rescisão de contrato de trabalho, e o Instituto, ou Caixa, promitente vendedor, a seu inquilino, para moradia de associado ou mutuário; era lícito o pedido de despejo para demolição do prédio ou nova edificação já licenciada; o promitente comprador, imitado na posse do prédio, não possuindo outra propriedade, poderia pedi-lo para uso próprio, desde que a promessa de venda fosse irrevogável, inscrita no Registro de Imóveis; a infração a obrigação legal, ou contratual, cometida pelo locatário, era causa justa para o despejo, assim como o expirar de contrato de locação sem perspectivas de renovação; constituíam contravenção penal receber, ou tentar receber, por motivo de locação, sublocação ou cessão de contrato, quantia ou

valor além do aluguel e dos encargos já enumerados, recusar fornecer recibo de aluguel, cobrar aluguel antecipadamente, deixar o proprietário de usar o prédio para o fim declarado dentro de 60 dias, manter o prédio vazio por mais de 30 dias — infrações que eram punidas com prisão simples de 5 dias a 6 meses e multa de Cr\$ 1.000,00 a Cr\$ 20.000,00.

Os casos omissos seriam resolvidos pelos dispositivos do Código Civil e do Código de Processo Civil. Entrando em vigor na data de sua publicação, a Lei n.º 1.300 disciplinaria a locação de imóveis até 31 de dezembro de 1952.

Conservadas as penas atribuídas às contravenções, a Lei n.º 1.521, de 28 de dezembro de 1951, juntava a estas o caráter de **contra a economia popular** quando: o proprietário se recusasse a fornecer recibo de aluguel ou cobrasse antecipadamente o valor correspondente a mais de um mês de moradia; o promitente comprador, associado de caixa beneficente, deixasse de fechar negócio com prédio ocupado por ação de despejo; o senhorio deixasse de utilizar o prédio já desocupado há 60 dias por semelhante ação; o proprietário deixasse de iniciar a obra que motivara o despejo; o locador mantivesse, por mais de 30 dias, o prédio vazio enquanto houvesse pretendente a oferecer as garantias exigíveis legalmente; o senhorio vendesse ao locatário móveis ou alfaias, que guarnecessem o prédio, por preço superior ao arbitrado; o locador obstasse ao inquilino o uso regular do prédio, ou o fornecimento de água, gás ou luz. A Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, continuava em vigor, vigência esta prevista, por esta mesma lei, até 31 de dezembro de 1952.

A Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, que estaria em vigor somente até 31 de dezembro de 1952, teve seu prazo de vigência aumentado até 31 de dezembro de 1954 pela Lei n.º 1.708, de 23 de

outubro de 1952, e, depois, até 31 de dezembro de 1955, pela Lei n.º 2.328, de 1.º de novembro de 1954.

A Lei n.º 2.620, de 4 de outubro de 1955, estendeu à locação de imóveis rurais o preceito, segundo o qual a apelação, nas ações de despejo, salvo se o locatário não pagara o aluguel, e/ou encargos, no prazo convencionado, teria efeito suspensivo.

Prorrogando, até 31 de dezembro de 1956, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, a Lei n.º 2.669, de 28 de dezembro de 1955, dando nova redação a alguns dispositivos daquela lei, acrescentando outros aos naquela já existentes, claramente assume o caráter de lei complementar.

A Lei n.º 3.085, de 29 de dezembro de 1956, prorrogava o prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, até 31 de dezembro de 1957, com as alterações já introduzidas, desde que não contrárias às que, então, estipulava. A proteção aos locadores, quando pessoas jurídicas instituídas para fins filantrópicos (educação, proteção à infância pobre, amparo à velhice necessitada, assistência hospitalar), dada pela Lei n.º 2.699, tornou-se extensiva às pessoas jurídicas reconhecidas de utilidade pública federal, estadual ou municipal, instituídas para fins de beneficência ou instrução que prestassem graciosamente assistência médica ou jurídica a seus associados; a permissão para estes locadores, já protegidos, reajustarem livremente, com os respectivos locatários, os alugueiros devidos, na conformidade com a anterior e citada lei, foi estendida a locadores quando viúvas, menores, órfãos, inválidos ou mulheres solteiras de idade igual ou superior a 50 anos — desde que não possuíssem outra fonte de renda e desde que o aluguel não ultrapassasse o valor do salário-mínimo estipulado para os trabalhadores da região em que estivesse situado o prédio objeto da locação; os reajustamentos deveriam obedecer a

uma tabela de proporcionalidade ao tempo de locação, determinada pelo art. 5.º e suas letras; o arbitramento poderia ser requerido por qualquer das partes para fins de reajuste de aluguéis; mediante submissão à referida tabela, as locações para fins não residenciais poderiam ter seus alugueiros reajustados; nas locações para fins comerciais, sendo o proprietário agricultor, ficava a ele assegurado o direito de retomada do imóvel, desde que fôsse para seu próprio uso e para a venda de produtos de sua agricultura diretamente ao consumidor; os contratos de arrendamentos rurais, referentes à lavoura e à pecuária, cujo término verificar-se-ia até 31 de dezembro de 1957, ficaram prorrogados por um ano; não caberia ação de despejo contra a União, Estados e Municípios por falta de pagamento de aluguéis quando aumentados por arbitramento judicial, salvo se, notificados pelo locador, não fôsse providenciada, em tempo, a verba necessária para fazer face à majoração; a reiteração do direito de purgar a mora dos aluguéis em atraso, nos termos e prazos da legislação vigente, não constituiria abuso de direito no exercício da locação, nem poderia se prestar de motivo para o despejo.

Prorrogando a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, até 31 de dezembro de 1958, a Lei n.º 3.336, de 10 de dezembro de 1957, ainda prorrogou, por um ano os contratos de arrendamentos rurais, referentes à lavoura e à pecuária, cujo término verificar-se-ia a 31 de dezembro de 1958, proteção não estendível aos arrendamentos feitos por entidades de direito público; os contratos que se vencessem durante este prazo de prorrogação, quando pagos em dinheiro, poderiam ser reajustados, mediante acôrdo das partes, até 12% do seu valor.

A Lei n.º 2.494, de 19 de dezembro de 1958, prorrogando a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, até 31 de dezembro de 1960, determinava que os contratos

de locação, para fins residenciais, com cláusulas de aumento periódico de aluguel, não pudessem, em hipótese alguma, fixar percentagem de acréscimo superior a 5% por ano de vigência, deixando fora deste dispositivo os contratos de valor superior a vinte mil cruzeiros mensais.

Prorrogando a Lei do Inquilinato até 30 de junho de 1961, com as alterações posteriores, a Lei n.º 3.844, de 15 de dezembro de 1960, permitia que os locadores cobrassem, junto com o aluguel, em todas as situações, as taxas dos serviços municipais, de esgoto, de água, a majoração dos tributos, bem como as despesas realizadas com o pagamento de vigias, limpeza, força e luz.

Com a Lei n.º 3.912, de 3 de julho de 1961, a Lei do Inquilinato foi prorrogada, com suas alterações posteriores, até 28 de fevereiro de 1962, assim como, por igual prazo, os contratos de arrendamento rural de qualquer modalidade; os outros encargos, além do valor mensal do contrato, só poderiam ser cobrados quando constantes de cláusulas contratuais e, neste caso, deveriam constar, discriminadamente, do recibo fornecido pelo locador, sob pena de o locador perder o direito ao ressarcimento dessas despesas; mediante acórdo, e por escrito, poderia o preço do aluguel ser reajustado a qualquer tempo; rejeitada a proposta pelo locatário, dentro de um ano não poderia o locador pedir o imóvel, a não ser por falta de pagamento do aluguel e demais encargos contratados com a locação; se o locatário, na mesma cidade, possuísse ou viesse a adquirir prédio residencial com acomodações equivalentes àquele em que morasse e o alugasse a terceiro, por preço superior, o prédio por ele ocupado teria seu aluguel liberado; em caso de alienação do imóvel locado, o inquilino, em igualdade de condições, preço e garantias, teria sempre preferência para a sua aquisição, a ser manifesta dentro de trinta dias a

partir da data em que o locador lhe comunicasse, por escrito, a intenção e a forma de vendê-lo; o co-proprietário, interessado na compra do imóvel, desde que não possuísse outro imóvel residencial, teria preferência, sob as condições referidas, sobre o locatário; à mulher solteira, desquitada ou viúva, que vivesse, em estado marital, com locatário solteiro, desquitado ou viúvo, ficava assegurado, por morte do inquilino, o direito de continuar a locação mediante as mesmas cláusulas então vigentes e sujeitas às disposições da presente Lei.

A Lei n.º 4.008, de 16 de dezembro de 1961, prorrogando a vigência da Lei do Inquilinato, com as alterações posteriores, até 31 de dezembro de 1962, nada acrescentou de novo às determinações que até então regulavam as locações.

Prorrogada, mais uma vez, a vigência da Lei do Inquilinato, com as alterações posteriores, até 30 de junho de 1963, a Lei n.º 4.160, de 4 de dezembro de 1962, permitiu ao locador, nas locações de imóveis residenciais, cobrar, além das taxas dos serviços municipais, as contribuições referentes ao fornecimento de luz, água, saneamento e a majoração dos tributos havida posteriormente a 31-12-42, bem como as cotas imputadas ao condomínio, desde que exibidos os respectivos comprovantes; nas locações para fins comerciais ou industriais, o locador poderia cobrar, além dessas contribuições, o prêmio de seguro contra fogo e os tributos que incidissem sobre o imóvel mediante comprovação.

De 28 de junho de 1963, a Lei n.º 4.240 prorrogou, até 31 de dezembro de 1963, a vigência da Lei do Inquilinato com suas alterações posteriores e introduziu as novas e seguintes normas para a locação: liberdade de estipulação de aluguel e demais encargos nas locações ajustadas após sua publicação; proibição ao elevar de alugueres assim ajustados, salvo com expresso consentimento por escrito do locatário ou mediante revisão

judicial, conforme a lei estabelecesse; permissão ao majorar de alugueres nas condições e proposições relacionadas em tabela incluída no corpo de sua redação (23); redução da metade nos percentuais relacionados pela tabela quando se tratasse de imóvel com área construída e habitada inferior a 120 metros quadrados; revisão de alugueres, por arbitramento judicial, quando viúvas, menores ou inválidos, não proprietários, habitassem imóvel alugado; divisão das despesas, verificadas nos edifícios, entre os diversos locatários, bem como ao locador — quando residisse num dos apartamentos.

Em 1963, a Lei n.º 4.292, de 12 de dezembro, apenas prorrogou, até 30 de junho de 1964, a vigência da Lei do Inquilinato com as alterações que lhe foram posteriores.

Usando da atribuição que lhe conferia o artigo 87, I, e artigo 2.º, VI, da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951, o Presidente da República, por meio do Decreto n.º 53.702, de 14 de março de 1964, tabelou os aluguéis de imóveis em todo o território nacional. Assim, o aluguel de um quarto teria o máximo em 1/5 do salário-mínimo local; de habitação com quarto e cozinha ou quitinete, em 2/5 do salário-mínimo local; sala, quarto e cozinha, em 3/5; sala, quarto, cozinha, dependências de empregado, em 4/5; sala, dois quartos, cozinha e dependência de empregado, em 1 salário-mínimo local; 3 quartos, em 1 e 1/2; para cada peça a mais do anteriormente relacionado, haveria o acréscimo de 1/5 do salário-mínimo local; o mobiliário, se completo, permitia o aumento de 20% sobre o tabelado; na zona suburbana, o taxado teria um abatimento de 20%. O Decreto fixava, ainda, as dimensões de uma dependência considerada como quarto (24), mantinha os valores dos aluguéis amparrados pela Lei do Inquilinato, determinava que o Comissariado de Defesa da Economia Popular fizesse o levantamen-

to dos prédios desocupados para a observância do já disposto. Verificada a contravenção, o processo seria encaminhado às autoridades policiais para a formação da ação criminal e aplicação da pena (25). As diárias de hotéis e pensões deveriam ser ajustadas, a requerimento do interessado, dentro de 30 dias, de modo que cobrissem as despesas de inversão de capital, com lucro não excedente de 20% anuais; caberia às autoridades municipais arbitrar, de acordo com o critério estabelecido neste artigo, o aluguel a ser cobrado pelo apartamento ou quarto, quando se tratasse de estabelecimentos licenciados como hotéis ou pensões, nos termos da Lei do Inquilinato. O Comissariado de Defesa da Economia Popular enviaria, dentro de 90 dias, ao Ministério da Justiça e Negócios Interiores a relação dos prédios e apartamentos desocupados para estudo das providências necessárias à desapropriação por utilidade social e solicitaria a cooperação das empresas jornalísticas no sentido de só publicarem anúncios de locação de prédios dos quais constasse o respectivo preço, de acordo com a tabela já referida. Desta forma, os anúncios redigidos de forma diversa representariam cooperação com os contraventores; estavam proibidos os anúncios de locação em moeda estrangeira. As seções de cadastro das Prefeituras deveriam enviar ao Comissariado a relação dos imóveis locados, com os nomes dos respectivos proprietários, formando lista especial para os que possuíssem mais de uma unidade residencial.

De acordo com o artigo 87, I, da Constituição Federal de 1946, o Presidente da

(23) 10% para os aluguéis dos prédios locados no período compreendido entre 31-12-61 e 31-12-63; 30% para os aluguéis dos prédios locados entre 31-12-59 e 31-12-61; 50% de 31-12-57 e 31-12-59; 70% de 31-12-55 e 31-12-57; 100% de 31-12-50 e 31-12-55; 200% de 1950 para trás.

(24) 2,80m X 3,50m.

(25) Prisão simples, de 5 dias a 6 meses, e multa de 1 a 20 mil cruzeiros.

República, pelo Decreto n.º 53.845, de 25 de março de 1964, aprovou as normas para a execução do Decreto n.º 53.702, anteriormente comentado. Segundo estas normas, o valor tabelado incluía o impôsto predial vigente nos orçamentos de 1964; incumbiam ao inquilino as taxas de serviços e as despesas que se referissem ao uso do imóvel de acôrdo com a Lei do Inquilinato; essas despesas do inquilino deveriam ser especificadas no recibo mensal do aluguel; tivesse o inquilino dúvida sobre a veracidade das taxas, ou justiça da sua divisão entre os diversos locatários de um mesmo prédio, poderia solicitar a verificação pelo CODEP (26); o locador seria intimado pelo CODEP a prestar declarações e a comprovar as parcelas cobradas e, verificada a inexatidão dos lançamentos, o locador seria processado na forma da Lei; as despesas que não tivessem ligação direta com os serviços prestados aos moradores do prédio não seriam cobráveis pelo locador; excluíam-se do tabelamento as habitações de alto luxo, as residências em chácaras, os sítios da zona urbana e suburbana, as mansões, as residências de área superior a 120 metros quadrados localizadas em avenidas à beira-mar e beneficiadas com serviços de pavimentação, abastecimento de água e saneamento, bem como as que, com a mesma metragem, estivessem situadas em praias de veraneio e estâncias hidrominerais; considerar-se-ia habitação de alto luxo o imóvel cujo metro quadrado de construção fôsse de custo então superior ao preço médio vigorante no comércio imobiliário; os síndicos de condomínio e os porteiros de edifícios deveriam notificar as autoridades policiais sobre a existência de apartamentos vagos por mais de 30 dias logo que se esgotasse esse prazo; o candidato à locação de habitação vaga há mais de 30 dias deveria indicá-la à autoridade policial que registraria a denúncia fornecendo protocolo ao interessado, protocolo que serviria para comprovar a prioridade no contra-

to, havendo mais de um interessado em igualdade de condições; recebida a denúncia, a autoridade policial, dentro do prazo da Lei, intimaria o proprietário, ou seu representante, a prestar declarações (27); o síndico do edifício providenciaria para que, na entrada do mesmo, fôsse afixada relação dos apartamentos vagos, com a data da desocupação, preço do aluguel, endereço do proprietário ou de seu representante e indicação da pessoa e do local onde se encontrasse a respectiva chave, a fim de facilitar a visita dos pretendentes locatários; vago o imóvel, para definição de responsabilidade, o síndico do edifício comunicaria, por escrito, ao CODEP, no prazo de 48 horas, a recusa do proprietário, ou de seu representante, em fornecer as informações para a fiel observância da Lei; o proprietário de casa residencial, ou seu representante, era responsável pelo cumprimento dêste preceito; a alegação de estar o imóvel à venda não obstarla a aplicação do dispositivo que obriga a locação de habitação desocupada por mais de 30 dias.

A Lei n.º 4.346, de 26 de junho de 1964, prorrogou, até 30 de setembro de 1964, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, com as alterações posteriores, e não modificou qualquer dos dispositivos que, até então, regulavam a locação de prédios de qualquer natureza.

A Lei n.º 4.416, de 29 de setembro de 1964, prorrogou a Lei do Inquilinato, com suas alterações posteriores até 30 de novembro de 1964, em nada interferindo na soma das normas reguladoras da locação.

Revogando a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e tôdas as demais disposições que regulavam a locação de

(26) Comissariado de Defesa da Economia Popular.

(27) Configurando-se a situação prevista no art. 9.º, VI, da Lei n.º 1.521, de 28-12-51, o proprietário seria processado na forma da Lei.

prédios urbanos, a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, fazia com que se aplicasse à sublocação, no que coubesse, o disposto quanto à locação; as condições e o processo de renovação das locações de prédios destinados a fins comerciais ou industriais, bem como a fixação e a revisão dos respectivos aluguéis, continuavam, entretanto, regidos pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, e pelo Código de Processo Civil, desde que proposta ação renovatória (28); a cessão da locação, a sublocação total ou parcial e o empréstimo do prédio dependeriam do consentimento prévio e escrito do locador, não se presumindo o consentimento da simples demora do locador em propor o despejo; nas locações que fôsem ajustadas na vigência da presente Lei, não se poderia elevar o aluguel a não ser pelo "concordo" escrito do locatário, pela aplicação do índice de correção monetária ou por decisão judicial; os dois últimos motivos fariam com que a sublocação, automática e proporcionalmente, fôsse majorada; na sublocação, o aluguel não poderia exceder o da locação e, se parcial, seria fixado em função da área ocupada e da situação desta no prédio; nas habitações coletivas, sujeitas a registro policial, o total dos alugueres das sublocações não poderia exceder o dôbro do aluguel da locação; a caução em dinheiro dada em garantia do contrato não poderia exceder a soma equivalente a três meses de aluguel, revertendo em favor do locatário os respectivos juros; a caução em dinheiro feita em mãos do locador renderia juros de 12% ao ano; a caução poderia ser feita também em títulos da dívida pública da União, dos Estados e dos Municípios, feito o cálculo pela sua cotação em Bolsa, à data em que fôsse conferida; a cobrança antecipada de aluguel poderia ser convenionada desde que não excedesse de um mês e a locação não fôsse garantida por caução real ou fidejussória; considerar-se-lam prorrogadas por tempo indeterminado as locações que se

vencessem na vigência desta Lei, continuando, entretanto, em vigor as demais cláusulas contratuais e regulando-se o valor do aluguel pelo que esta Lei dispusesse; se as garantias prestadas por terceiros estivessem limitadas ao prazo ajustado, poderia o locador exigir do locatário, durante a prorrogação, o pagamento adiantado do aluguel correspondente a um mês ou, ainda, o depósito da quantia correspondente a três meses do aluguel; o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do locatário, desde que residentes no prédio, teriam direito a continuar a locação ajustada por tempo indeterminado ou a prazo certo; nas locações por tempo indeterminado, morrendo o locatário estabelecido no prédio com fundo de comércio ou indústria existente há mais de um ano, subrogar-se-iam na locação o espólio do inquilino falecido e, a seguir, o sucessor no negócio; o nôvo proprietário seria obrigado a respeitar a locação, salvo nos casos em que pudesse pedir o despejo; havendo, porém, contrato inscrito no Registro de Imóveis, em que se achasse consignada a cláusula de sua vigência em caso de alienação, o nôvo proprietário seria obrigado a respeitar o prazo ajustado e a locação só seria rescindida por falta de pagamento do aluguel ou por infração de obrigação real; além desses dois motivos, os seguintes poderiam ser usados para a rescisão do contrato: pedido do prédio para a residência de descendente ou ascendente de proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário em caráter irrevogável e imitido na posse com título registrado, pedido do prédio locado a empregado nas rescisões de contrato de trabalho, pedido do prédio, por Instituto ou Caixa promitente vendedor, para residência de associado ou mutuário promitente comprador; o proprietá-

(28) Se não proposta ação renovatória, a Lei n.º 4.494 passaria a regular a locação.

rio, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, poderia, ainda, pedir o prédio para: demolição e edificação licenciadas, reforma que desse maior capacidade de utilização (20% na área construída se residência; 50% se hotel), reparos urgentes determinados por autoridade pública, própria moradia — a critério do juiz, se o locador morasse em prédio alheio; o não-pagamento do aluguel, assim como dos outros encargos deixariam de provocar a rescisão do contrato se o inquilino requeresse, no prazo da contestação da ação de despejo, ser-lhe permitido o pagamento do devido, as custas e os honorários de advogado em prazo determinado pelo Juiz, prazo este nunca excedente de trinta dias; a ação de despejo só poderia ser proposta depois de decorridos noventa dias da notificação judicial feita ao locatário, cientes os sublocatários, salvo se o motivo da rescisão fôsse o não-pagamento de aluguel e encargos, a infração grave de obrigação contratual, o pedido de prédio habitado por empregado dispensado ou a necessidade de reparos urgentes determinados por autoridade pública; o Juiz, ao decretar o despejo, fixaria o prazo até trinta dias para a desocupação; salvo na rescisão por falta de pagamento, o prazo poderia ser dilatado até seis meses se o inquilino fôsse repartição pública, estabelecimento de ensino, hospital, autarquia ou entidade paraestatal, sindicato de classe, associação cultural, beneficente, religiosa, desportiva, recreativa ou titular de fundo de comércio estabelecido no prédio há mais de três anos; rescindida amigavelmente a locação ou, sendo a locação por prazo indeterminado, morrendo o locatário sem qualquer dos sucessores à locação, o sublocatário poderia continuar a obrigação desde que cauçonasse, em mão do locador, a importância correspondente a três meses de aluguel; havendo mais de um sublocatário legítimo, seria facultado ao locador optar entre

todos, daí por diante, como seus locatários diretos, ou indicar aquele que devesse continuar como locatário sublocador — o qual manteria as sublocações já existentes; não aceita a indicação pelo sublocatário escolhido, nem por qualquer daqueles que, em substituição, o locador indicasse, todos os sublocatários seriam havidos como locatários diretos; no caso de venda, de promessa de venda, de promessa de cessão, tendo por objeto prédio residencial, o locatário teria preferência para sua aquisição ou cessão, procedendo-se segundo os termos e condições previstos no Código Civil (29), ressalvada prioritariamente a faculdade reconhecida ao condômino para a aquisição e resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação; constituiria contravenção penal, punida com prisão simples, de cinco a seis meses, e multa variável, de duas a vinte vezes o salário-mínimo local, excluir, por motivo de locação e sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos em Lei, recusar fornecer recibo de aluguel, cobrar o aluguel antecipadamente, deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio de usá-lo para o fim declarado, não iniciar o proprietário, o promitente comprador ou promitente cessionário, a demolição ou reparação do prédio, dentro de sessenta dias, contados da entrega do imóvel — salvo motivo de força maior.

Quanto às locações novas, a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, deixava livre a estipulação do aluguel de imóveis cujo "habite-se" fôsse concedido após a data de sua publicação; os contratos poderiam prever reajustamento do aluguel toda vez que o salário-mínimo legal fôsse oficialmente elevado; os reajustamentos seriam baseados em índice geral de preços mensalmente apurado ou adotado pelo CNE, no reflexo das varia-

(29) Artigos 1.149, 1.151, 1.153, 1.154 e 1.157.

ções do poder aquisitivo da moeda nacional; conforme o estipulado em contrato, o reajustamento poderia ser feito na mesma proporção, ou em proporção inferior à da variação acima referida, desde o mês da data do contrato até o mês da entrada em vigor do novo nível de salário-mínimo, no primeiro reajustamento após a data do contrato, ou entre os meses de duas alterações sucessivas do nível do salário-mínimo, nos reajustamentos subsequentes ao primeiro; o aluguel resultante de cada reajustamento só passaria a vigorar após sessenta dias da data da vigência do novo nível do salário-mínimo que lhe desse origem; do contrato constaria, obrigatoriamente, na hipótese de adotada a cláusula de reajustamento, a relação original entre o aluguel e o salário-mínimo em vigor na data do contrato expressa percentualmente; a qualquer tempo da execução do contrato, o aluguel mensal reajustado não poderia representar, em relação ao salário-mínimo vigente, percentagem maior do que a constante do contrato; para efeito de determinar a data do reajustamento e apurar o limite referido no parágrafo anterior, tomar-se-ia por base o salário-mínimo legal da região em que se encontrasse o imóvel; o valor apurado seria reduzido pelo fator de depreciação constante de uma tabela anexa à Lei, em função do número de meses decorridos desde o mês da data do contrato até o mês da entrada em vigor do novo nível do salário-mínimo que lhe desse origem; quando o locatário fôsse servidor público ou autárquico, poderia ser convencionado, para a época do aumento do aluguel, critério que tomasse por base a vigência da Lei que lhe elevasse os vencimentos; seria lícito às partes estipular outras fórmulas para o reajustamento, desde que não ultrapassassem os limites já referidos; as locações cujos contratos não previssem expressamente reajustamentos só poderiam sofrê-los a partir do término do prazo contratual tomando por bases do cál-

culo dos reajustes futuros a data do término do prazo e o aluguel então vigente; quer o contrato previsse o reajustamento, quer não, seria lícito, em qualquer momento às partes, de comum acôrdo, fixar novo aluguel, mediante alteração contratual, podendo estipular-se que outros reajustamentos futuros teriam lugar independentes de novos contratos, na forma anteriormente referida; se nada se dispusesse a respeito na alteração contratual, o novo aluguel vigoraria até novo contrato; extinto o prazo contratual e prorrogada a locação, passaria o aluguel a subordinar-se ao regime de reajustamento, obedecidas as normas anteriormente referidas.

Quanto às locações existentes, a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, determinava que os aluguéis só poderiam ser elevados nos seguintes casos: se correspondessem a valores inferiores a 1/3 (30) do aluguel corrigido (adiante definido), quando poderiam ser majorados até este nível a partir de noventa dias da publicação desta Lei, ou da data do vencimento do contrato, se isto ocorresse dentro de cento e vinte meses da data desta Lei; se ultrapassassem este limite (1/3 do corrigido) somente antes do novo salário-mínimo legal; se, a partir da data da publicação desta Lei, ou do vencimento do contrato, até o final do prazo de cento e vinte meses a partir da data desta Lei, sempre que houvesse alteração do salário-mínimo legal e ao vencer-se o prazo de cento e vinte meses, de forma que, no final deste período, se atingisse o aluguel corrigido e atualizado correspondente a tal data; quando, da data em que esta Lei entrasse em vigor, até o vencimento do prazo contratual, houvesse prazo inferior a cento e vinte meses, procedendo-se, do vencimento do contrato em diante, da mesma forma que o caso anterior (se o prazo

(30) Limite elevado para 1/2 quando o locador for entidade beneficente reconhecida de utilidade pública.

contratual fôsse igual ou superior a cento e vinte meses, o reajustamento se daria, ao fim de noventa dias, a contar do vencimento do contrato, até a quantia do aluguel corrigido e atualizado — adiante, também, definido).

Alguns dispositivos da Lei estudada consagram-se às definições necessárias ao entendimento de seu texto; assim, **aluguel corrigido** é o valor que se obtiver da aplicação dos seguintes coeficientes ao aluguel primitivamente fixado no contrato por tempo indeterminado: **fator de correção monetária** e **fator de depreciação**; **aluguel corrigido e atualizado** é o valor do aluguel que se obtiver da aplicação, ao aluguel corrigido, dos seguintes coeficientes, na data do reajustamento: **fator de correção monetária** e **fator de depreciação**. Quando se fala em **aluguel corrigido**, o **fator de correção monetária** é a relação entre o índice fixado pelo CNE e o mesmo índice correspondente ao primeiro mês do contrato ⁽³¹⁾; **fator de depreciação** é um dado de tabela anexa à Lei ⁽³²⁾. Quando se fala em **aluguel corrigido e atualizado**, **fator de correção monetária** é a relação entre o índice fixado pelo CNE, correspondente ao mês da entrada em vigor do salário-mínimo que dá origem ao reajustamento, e o mesmo índice no mês da publicação desta Lei (para os contratos vencidos) ou no mês do término do contrato (para os não vencidos); **fator de depreciação** é, ainda, um dado de tabela ⁽³³⁾.

Considera-se **aluguel atualizado** na data de cada reajustamento do aluguel vigente até então, corrigido monetariamente na mesma proporção da variação do índice do Conselho Nacional de Economia desde o mês da data da expiração do prazo contratual ou da entrada em vigor desta Lei, até o mês da entrada em vigor do novo salário-mínimo que dá origem ao novo nível de aluguel, ou entre os meses de duas alterações sucessivas do nível do salário-mínimo,

nos reajustes subsequentes. O aluguel, a partir de cada reajustamento, é igual ao **aluguel atualizado** acrescido de um **valor corretivo** e vigora até o reajustamento seguinte. O **valor corretivo** adicionado ao **aluguel atualizado** é obtido pela multiplicação de um fator **K** constante de uma tabela anexa à Lei pela diferença verificada entre as seguintes quantias: **aluguel corrigido e atualizado** correspondente à época do respectivo reajustamento e o **aluguel atualizado**. A determinação **K** (fator constante de tabela) corresponde ao ponto de encontro de dois valores, **C** e **D** (definidos adiante), pela dupla entrada na referida tabela. **C** é o número de meses decorridos entre o mês em que entrar em vigor o salário-mínimo legal que ocasiona o reajustamento e o mês em que entrou em vigor o salário-mínimo até então vigente. Para o reajustamento que se originasse da primeira alteração do salário-mínimo legal após a publicação da Lei ou o vencimento do prazo contratual, **C** é o número de meses decorridos entre o mês da data da Lei ou do vencimento do prazo contratual e o mês em que entrar em vigor o salário-mínimo cuja alteração dá origem ao reajustamento. Para o reajustamento final, ao vencer-se o prazo de cento e vinte meses, **C** é o número de meses decorridos entre o mês que corresponda ao término do prazo de cento e vinte meses e o mês em que entrou em vigor o salário-mínimo então vigente.

(31) Aquêlê índice, para os contratos vencidos, corresponde ao mês da publicação desta Lei; para os não vencidos, corresponde ao mês do vencimento.

(32) Este dado está em função do número de meses decorridos desde o primeiro mês de contrato até o mês da publicação desta Lei, para os contratos vencidos; este limite é a data do vencimento do contrato para os não vencidos.

(33) Em função do número de meses decorridos desde: o mês da publicação desta Lei (para os contratos vencidos) ou o mês do vencimento do contrato (para os não-vencidos) — até o mês da entrada em vigor do salário-mínimo que dá origem ao reajustamento.

D é o número de meses decorridos desde o mês da data da publicação da Lei até o mês da entrada em vigor do salário-mínimo anterior ao que dá origem ao reajustamento que se está calculando. Para o reajustamento que se originar da primeira alteração do salário-mínimo legal após a publicação da Lei ou o vencimento do prazo contratual, **D** é igual a zero. Para o reajustamento final, ao vencer-se o prazo de cento e vinte meses da Lei, **D** é o número de meses decorridos desde o mês da data da publicação da Lei até o mês da entrada em vigor do salário-mínimo que estiver vigorando ao vencer-se o mesmo prazo. Nas locações em curso, o pagamento das taxas, impostos e despesas normais da locação, inclusive de condomínio, continuariam a cargo do contratante que os viesse pagando até o advento desta Lei, na mesma proporção. Não sendo possível determinar o aluguel primitivamente estipulado no contrato de locação, o **aluguel corrigido** seria fixado judicialmente, mediante ação proposta pelo locador, observando-se as seguintes regras: ao despachar a inicial, num prazo de cinco dias, o Juiz designaria perito para proceder ao arbitramento do **aluguel corrigido**, que incluiria o valor dos móveis, se houvesse; o autor, na inicial, e o réu, na contestação, a ser oferecida no prazo de cinco dias, além de indicarem o **aluguel corrigido** que lhes parecesse justo, poderiam nomear assistente técnico do perito e oferecer quesitos e documentos; a citação poderia ser feita independentemente do mandado se o autor oferecesse cópia da petição inicial, que o escrivão autenticaria e valeria como contrafé; ao receber a contestação, o Juiz fixaria,

desde logo, dia e hora para a diligência, a realizar-se num dos dez dias subseqüentes; o laudo do perito, que seria apresentado em cartório dentro de quinze dias contados da diligência, sob pena de destituição, deveria conter a descrição do imóvel e indicar a sua situação, o estado de conservação e segurança, as benfeitorias porventura nêlé realizadas pelo locatário, o valor do mercado, o valor de móveis, se se tratasse de prédio mobiliado, e, finalmente, a justificativa detalhada dos valores encontrados; no arbitramento do **aluguel corrigido** não seriam consideradas as benfeitorias nêlé realizadas pelo locatário, mesmo com o consentimento do locador; apresentado o laudo e decorrido em cartório o prazo comum de cinco dias para a apreciação das partes e oferecimento de informações dos assistentes técnicos, os autos seriam conclusos ao Juiz para a sentença a ser proferida nos dez dias subseqüentes; o Juiz indicaria na sentença os fatos que motivassem seu convencimento e fixaria o **aluguel corrigido**, que incluiria o dos móveis, se houvesse, e o nôvo aluguel que, em função desse valor, o locatário passaria a pagar; havendo no prédio sublocatários legítimos, seriam os mesmos citados como litiscon-sortes. Até a publicação de sentença de primeira instância, a locação continuaria com o preço da mensal anterior; da sentença caberia agravo de petição, cuja interposição não suspenderia a entrada em vigor do nôvo aluguel fixado pelo Juiz. O nôvo aluguel retroagiria até a data em que deveria entrar em vigor, mas as eventuais diferenças em atraso só seriam devidas após trânsito em julgado da decisão final; se em grau de re-

curso fôsse diminuído o nôvo aluguel modificado pela sentença, o total das importâncias pagas em excesso pelo locatário, na pendência do recurso, seria compensado com o montante das diferenças em atraso; havendo saldo em favor do locador, seu valor seria reajustado de acôrdo com índices de correção monetária do CNE e o pagamento seria feito em seis prestações mensais iguais, junto com os aluguéis dos seis meses subseqüentes ao da publicação da decisão final; havendo saldo em favor do locatário, reajustado o seu valor pela mesma forma, proceder-se-ia ao desconto do pagamento dos aluguéis dos meses subseqüentes ao da publicação da decisão final, até o limite do saldo; se a locação se extinguisse antes de satisfeito o crédito resultante da compensação, a favor do locador ou do locatário, poderia o credor cobrar o saldo por via executiva; o não-pagamento, pelo locatário, de qualquer parcela porventura devida a título de diferenças em atraso equiparar-se-ia, para todos os efeitos, ao não-pagamento do aluguel.

Sobre os encargos e tributos, esta Lei determinava seu pagamento, nas locações ajustadas após sua vigência, por livre convenção; no silêncio do contrato, caberia ao locatário apenas o pagamento das taxas; o pagamento dos tributos e encargos que competia ao locatário se faria pelo sistema de reembolso ao locador, aplicando-se para constituição do locatário em mora o disposto no art. 261 do Código de Processo Civil, salvo se as partes ajustassem as cobranças em duodécimos, juntamente com o aluguel mensal, fazendo-se no recibo a respecti-

va discriminação; se o objeto da locação fôsse unidade em vila ou em edifício de apartamentos ou escritórios, juntamente com o aluguel pagaria o locatário as despesas normais de condomínio, podendo os respectivos comprovantes ser examinados em poder do síndico ou da administração. Os rendimentos percebidos por pessoas físicas ou jurídicas, proveniente de aluguéis de habitações cuja construção houvesse sido concluída na data desta Lei, caracterizando-se a conclusão pela concessão do "habite-se" pela autoridade municipal ou pela ocupação efetiva do imóvel, ficariam sujeitos a um recolhimento equivalente a quatro por cento do valor dos ditos aluguéis auferidos no ano anterior, sob forma de subscrição de letras de emissão do Banco Nacional da Habitação ⁽³⁴⁾ adquiridas até o dia 31 de março de cada ano; ao apresentar sua declaração para o pagamento do Impôsto de Renda, ficariam os contribuintes obrigados a provar o recolhimento assim previsto. Os aluguéis recebidos por pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, pela locação de imóveis residenciais de área útil superior a cento e oitenta metros quadrados, ficariam sujeitos ao recolhimento de seis por cento da importância total dos aluguéis auferidos no ano anterior sob a forma de letras de emissão do BNH adquiridas até o dia 31 de março de cada ano, sujeitos os contribuintes à comprovação prevista no parágrafo único do artigo anterior — entendendo-se por área útil a área total de construção, deduzidas as paredes, bem como

(34) Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964.

as partes comuns, se se tratasse de apartamento, habitação coletiva ou vila. A falta do cumprimento do disposto nos dois últimos períodos sujeitaria os locadores às sanções previstas na legislação do imposto sobre a renda para a falta de pagamento de tributos. As letras de emissão do BNH seriam resgatáveis a vinte anos do mês em que o recolhimento fôsse devido e venceriam juros de seis por cento ao ano, calculados sobre o valor atualizado das letras; as letras seriam nominativas e intransferíveis durante o prazo de cinco anos a contar de sua aquisição, salvo nos casos de fusão, incorporação, liquidação ou sucessão das pessoas jurídicas e nas partilhas e inventários. A subscrição obrigatória de letras imobiliárias criada por esta Lei seria sempre de responsabilidade do locador.

Nas disposições finais da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, aparecem, para o fator K, uma fórmula em função dos termos C e D anteriormente definidos ⁽³⁵⁾ e outras explicações de menor importância.

O Chefe do Executivo, considerando a urgência da promulgação de uma norma que pusesse fim ao estado de incerteza e restituísse a tranquilidade social a que está intimamente ligado o conceito de segurança nacional ⁽³⁶⁾, baixou o Decreto-Lei n.º 4, de 7 de fevereiro de 1964, regulando a ação de despejo de prédios não residenciais e dando outras providências.

Determinando que as locações para fins não comerciais sejam regidas pelo Código Civil ou pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, conforme o caso, admite a correção monetária, nos preços

de tais contratos, na forma e pelos índices que o contrato fixar ou, na falta de estipulação contratual, por arbitramento judicial, de dois em dois anos; na hipótese de não ser proposta a ação renovatória de locações regidas pelo Decreto n.º 24.150, no prazo legal, as condições de renovação, bem como a fixação e a revisão do aluguel, subordinam-se ao Código Civil, ressalvado ao locador o direito de retomada do imóvel. Na retomada do imóvel, por não convir ao locador continuar a locação, ajustada ou prorrogada, por tempo indeterminado, o locatário, notificado, tem o prazo de três meses para o desocupar, se fôr urbano, e, se rústico, o de seis meses. Se, notificado, o locatário não restituir o prédio, o aluguel continua a ser pago com a correção estabelecida pelo locador, cujo valor máximo não exceda o valor da correção monetária calculada a partir do início do aluguel, de acordo com os índices fixados pelo CNE. Nas locações para fins não residenciais excluídas do regime do Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, cabe ação de despejo findo o prazo contratual ⁽³⁷⁾; se o locatário infringe obrigação legal ou contratual; se na locação por tempo indeterminado, o locatário, notificado, não restitui o prédio alugado dentro de três meses, se fôr urbano, ou dentro de seis meses, se rústico; no caso de morte do locatário, sendo a locação por tempo indeterminado; se rescindida amigavelmente a locação, permanecem sublocatários no pré-

(35)
$$K = \frac{C}{120 - D}$$

(36) Palavras dos Consideranda do Decreto-Lei n.º 4, de 7 de fevereiro de 1964.

(37) Código Civil, art. 1.194.

dio (38); se o prédio é alienado, não estando o adquirente obrigado a respetar a locação, obedecendo-se o disposto no Código Civil (39); se, em curso o prazo estipulado à duração do contrato, o locador ressarcir ao locatário as perdas e danos resultantes (40). Nas locações amparadas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, só cabe ação de despejo com fundamento na infração de obrigação legal ou contratual e por ocasião da alienação do prédio, não estando o adquirente obrigado a continuar a locação. Contestada, a ação prossegue com rito ordinário; se não fôr contestada, os autos são conclusos ao Juiz para a sentença; quando a ação se funda em falta de pagamento do aluguel e o réu não a contesta no prazo de cinco dias, o Juiz decreta o despejo. Se a ação de despejo tem por fundamento a falta de pagamento do aluguel arbitrado pelo locador, o Juiz, contestado o pedido, fixa previamente o novo aluguel e homologa a sentença (41). É dispensada a perícia, para efeito de fixação de que trata este artigo, se o locador aceita como novo aluguel o resultante da aplicação do índice de correção monetária fixado pelo CNE; enquanto não homologado o novo aluguel, paga o locatário o aluguel anterior ao arbitrado pelo autor, ou o deposita à disposição do Juiz, na respectiva ação; a sentença que homologa o novo aluguel assina ao réu o prazo de cinco dias para pagar ao locador a diferença, se há, a contar da citação inicial, ou para a depositar à disposição do Juiz; efetuado o pagamento ou o depósito no prazo assinado, o juiz julga extinta a ação e, em caso contrário, decreta o despejo do réu; o aluguel arbitrado pelo

locador só pode ser cobrado judicialmente após homologado pelo Juiz. Se além da falta de pagamento do aluguel arbitrado pelo locador a ação tem outro fundamento, contestada, a ação prossegue com o rito ordinário; se não contestada, os autos são conclusos ao Juiz para a sentença. Caso o locatário efetue o pagamento ou o depósito no prazo assinado, a ação prossegue com o rito ordinário pelo outro fundamento. Da sentença que julga a ação (42) cabe apelação com efeito suspensivo, salvo se fundada em falta de pagamento de aluguel e no caso de o prédio ser alienado, não estando o adquirente obrigado a continuar a locação (43). A execução da sentença que decreta o despejo obedece ao disposto no Código de Processo Civil (44). São extensivas às locações dos prédios urbanos de qualquer natureza cujo "habite-se" seja posterior a 30 de novembro de 1965, as disposições deste Decreto-Lei relativas à ação de despejo e respectivo processo, bem como ao prazo de notificação. Os processos em curso foram atingidos por este Decreto-Lei.

Criando medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil, a Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965 (45), não aplica a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, às locações dos imóveis cujo "habite-se" venha a ser concedido após sua publicação, sendo livre a convenção

(38) Código Civil, art. 1.203.

(39) Código Civil, art. 1.197, parágrafo único.

(40) Código Civil, art. 1.193, parágrafo único.

(41) Código de Processo Civil, arts. 254 a 258.

(42) Código de Processo Civil, art. 820.

(43) Código de Processo Civil, art. 839.

(44) Arts. 352 e 353.

(45) Artigos 17 e 28.

entre as partes e admitida a correção monetária dos aluguéis, na forma e pelos índices que o contrato determinar; findo o prazo de locação do imóvel a que se refere esta determinação, ou em caso de sua locação por tempo indeterminado, o locatário, notificado para sua entrega, por não convir ao locador continuar a locação, terá o prazo de três meses para o desocupar, se fôr urbano. Desdobrando dispositivo da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, determina que esta Lei não se aplica às locações para fins não residenciais, as quais se regerão pelo Código Civil ou pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, conforme o caso, admitida a correção monetária dos aluguéis na forma e pelos índices que o contrato fixar, ou na falta de estipulação, por arbitramento judicial, de dois em dois anos; na hipótese de não ser proposta ação renovatória de locações regidas pelo Decreto 24.150, no prazo legal, as condições de renovação, bem como a fixação e a revisão do aluguel se subordinarão ao Código Civil, caso o locador não pretenda a retomada do imóvel.

A 14 de abril de 1966, o Decreto-Lei n.º 6 foi baixado para dispor sobre o reajustamento dos aluguéis de imóveis locados para fins residenciais antes da vigência da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964. Composto-se de apenas dois artigos, determina que quando a modificação do salário-mínimo legal fôr decretada com fundamento na Consolidação das Leis do Trabalho (46), o reajustamento dos alugueres de imóveis locados para fins residenciais antes da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964,

processar-se-á segundo a norma prevista no art. 24 dessa Lei (47) de maneira que o seu montante seja acrescido ao aluguel em três parcelas exigíveis, respectivamente, sessenta, cento e vinte e cento e oitenta dias após a vigência do Decreto que houver modificado os níveis salariais; a primeira dessas parcelas não deve exceder o limite percentual do aumento do maior salário-mínimo do País, devendo as duas outras ser percentualmente iguais.

Acrescentando parágrafos ao art. 33 da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, a Lei n.º 5.232, de 20 de janeiro de 1967, determina que nas locações ajustadas após aquela Lei, a subscrição obrigatória de letras imobiliárias, expressa pelo recolhimento equivalente a 4% do valor dos aluguéis auferidos no ano anterior, ou de 6%, incidirão sobre os aluguéis recebidos a partir do mês de dezembro de 1964, excluídos os impostos, taxas e demais encargos de locação; o prazo para o recolhimento das taxas acima referidas foi prorrogado até ... 31-12-66.

O Decreto-Lei n.º 195, de 24 de fevereiro de 1967, dispoendo sobre a cobrança da Contribuição de Melhoria (48), permite ao locador exigir aumento de aluguel correspondente a 10% ao ano da "contribuição" efetivamente paga e considera nula a cláusula contratual que atribua ao locatário o pagamento, no

(46) Art. 116, § 2.º

(47) Trata-se dos dispositivos referentes às locações já existentes anteriormente relacionados.

(48) Prevista na Constituição Federal, tem como fato gerador o acréscimo do valor do imóvel localizado nas áreas beneficiadas direta ou indiretamente por obras públicas.

todo ou em parte, da contribuição lançada sobre o imóvel.

O Decreto-Lei n.º 322, de 7 de abril de 1967, estabelecendo limitações ao reajustamento de aluguéis, determina que a previsão dos reajustamentos feita em contratos firmados às locações novas (49), reajustamentos condicionados à elevação do salário-mínimo oficial, não podem referir-se a percentuais superiores ao aumento do maior salário-mínimo do País. No caso dos reajustamentos regulados por aquela Lei para as locações já existentes, o limite acima estabelecido fica elevado de 10% sobre o aluguel anterior ao reajustamento, até que se completem 120 meses da data da citada Lei. Completados os 120 meses de que trata este dispositivo, as locações serão ajustadas ao nível do aluguel corrigido e atualizado. Estes reajustamentos continuam sujeitos ao disposto no Decreto-Lei n.º 8, de 14 de abril de 1966. Todas estas determinações não são aplicáveis às locações livremente convencionadas e às locações para fins não residenciais. Os imóveis vagos na data do Decreto-Lei n.º 322, de 7 de abril de 1967, bem como os que futuramente venham a vagar, ficam livres da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964. Observadas as condições e os limites fixados pelo BNH, as Caixas Econômicas e demais entidades do sistema financeiro de habitação poderão destinar até 40% de suas aplicações no Setor Habitacional e empréstimos a inquilinos para aquisição do imóvel em que residam, qualquer que seja a data de concessão do "habite-se". Nas locações para fins não residenciais será assegurado ao locatário o direito à

purgação da mora, nos mesmos casos e condições previstos na Lei para as locações residenciais, aplicando-se o disposto neste artigo aos casos sub *judice*. Os recolhimentos de 4% ou 6% sob forma de subscrição de letras de emissão do BNH, devidos conforme o disposto na Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, são abolidos e fica atribuída ao Ministério do Planejamento e Coordenação Geral a competência para fixar os índices de preços e coeficientes de correção monetária anteriormente atribuídos ao extinto CNE.

O Projeto de Decreto Legislativo n.º 5/67 (50), visando a aprovar o texto do Decreto-Lei n.º 322, de 7 de abril de 1967, originário da Comissão Especial da Câmara dos Deputados, tomando no Senado o n.º 24/67 (51), teve decorrido o prazo para sua apreciação sem que o Legislativo se manifestasse favorável ou contrariamente a respeito. Desta forma e de acordo com a Carta Magna, o citado Decreto-Lei foi tido como aprovado.

Tendo o Supremo Tribunal Federal declarado a inconstitucionalidade do art. 5.º deste Decreto-Lei, vozes levantaram-se em forma de apoio ou de crítica à decisão da mais alta Corte judiciária. Assim, a Aliança de Solidariedade e Proteção aos Inquilinos (52), dizendo não ter sido levada em conta a realidade brasileira, classificou o julgamento como próprio dos Juristas de Bizâncio. A ques-

(49) Habite-se posterior à publicação da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964.

(50) D.C.N. (Sec. I) de 28-4-67, pág. 1.737, originário da Mensagem n.º 355/67, do Poder Executivo.

(51) D.C.N. (Sec. II) de 18-5-67, pág. 945.

(52) ASPI — GB

tão, de aparência meramente econômica, mas de inegáveis implicações políticas, ligava-se ao Decreto-Lei baixado com fundamento no art. 58, I, da Constituição, que permite a utilização desse recurso em caráter excepcional e para a solução de problemas de segurança nacional. A decisão do STF contou, entretanto, com o aplauso de diversas personalidades, principalmente pelo limite imposto à aplicação do critério de segurança nacional, freio que garante à ordem constitucional a independência em relação à vontade do Poder Executivo. Longe de ter um aspecto meramente formalista, a Inconstitucionalidade declarada segundo a mecânica do regime fixou, por decisão majoritária, a necessidade de serem respeitadas as competências de cada Poder.

A decisão do STF refere-se ao Agravo de Instrumento n.º 40.960 — Guanabara, de que foi Relator o Ministro Alomar Baleeiro, publicado no Diário da Justiça n.º 154, de 24 de agosto de 1967, à página 2.539.

O Gabinete do Presidente do STF distribuiu nota à imprensa esclarecendo que a apreciação não caíra sobre o mérito do Decreto-Lei, mas sobre seu art. 5.º, reconhecidamente inspirado para acudir ao interesse público, mas em desacordo com a Carta Magna quanto à forma escolhida para a expedição.

Projeto do Executivo, com texto igual ao do Decreto-Lei em questão, foi encaminhado ao Congresso Nacional antes da suspensão, pelo Senado, da execução das normas sobre o reajustamento de aluguéis (PL n.º 8/67 — C.N.).

2) EMENTARIO

Não tendo o Legislativo encerrado o processo no tempo exigido pela Constituição, o projeto foi aprovado tacitamente e transformou-se na Lei n.º 5.334, de 12 de outubro de 1967, que estabelece limitações ao reajustamento de aluguéis, e dá outras providências.

DECRETO N.º 4.403

DE 22 DE DEZEMBRO DE 1921

Regula a locação de prédios urbanos, e dá outras providências (Leis do Brasil, 1921, vol. I, pág. 340).

DECRETO N.º 4.624

DE 28 DE DEZEMBRO DE 1922

Modifica o Decreto Legislativo número 4.403, de 22 de dezembro de 1921, que trata da locação de prédios urbanos (Leis do Brasil, 1922, vol. I, pág. 140).

DECRETO N.º 4.840

DE 22 DE JULHO DE 1924

Prorroga, até 31 de dezembro de 1924, o processo a que se refere o art. 1.º do Decreto n.º 4.624, de 28 de dezembro de 1922, e dá outras providências (Leis do Brasil, 1924, vol. I, pág. 102).

DECRETO N.º 4.884

DE 25 DE NOVEMBRO DE 1924

Prorroga, até 31 de dezembro de 1925, o processo estabelecido no art. 1.º do Decreto n.º 4.624, de 28 de dezembro de 1922 (Leis do Brasil, 1924, vol. I, pág. 107).

DECRETO N.º 4.975

DE 5 DE DEZEMBRO DE 1925

Suspende, até 31 de dezembro de 1926, o processo de ação de despejo no Distrito Federal, nas condições que estabelece (Leis do Brasil, 1925, vol. I, pág. 120).

DECRETO N.º 5.177

DE 17 DE JANEIRO DE 1927

Prorroga, até 31 de dezembro de 1927, o processo a que se refere o art. 1.º do Decreto n.º 4.975, de 5 de janeiro de 1925 (Leis do Brasil, 1927, vol. I, pág. 77).

DECRETO N.º 5.617

DE 28 DE DEZEMBRO DE 1928

Revoga a Lei n.º 4.403, de 22 de dezembro de 1921, e outras concernentes ao inquilinato (Leis do Brasil, 1928, vol. I, pág. 290).

DECRETO N.º 19.573

DE 7 DE JANEIRO DE 1931

Dispõe sobre a locação de prédios por militares e civis, nos casos que menciona (Leis do Brasil, 1931, vol. I, pág. 10).

DECRETO N.º 24.150

DE 20 DE ABRIL DE 1934 (53)

Regula as condições e processos de renovação dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais (Leis do Brasil, 1934, vol. II, pág. 635).

DECRETO N.º 1.608

DE 18 DE SETEMBRO DE 1939

Código de Processo Civil. (54)

DECRETO-LEI N.º 4.565

DE 11 DE AGOSTO DE 1942

Altera e retifica disposições do Código de Processo Civil (D.O. de 28-8-42).

DECRETO-LEI N.º 4.598

DE 20 DE AGOSTO DE 1942

Dispõe sobre aluguéis de residências, e dá outras providências (D.O. de 21-8-42).

DECRETO N.º 5.169

DE 4 DE JANEIRO DE 1943

Modifica o disposto no Decreto-Lei n.º 4.598, de 28 de agosto de 1942, e dá outras providências (D.O. de 7-1-43).

DECRETO-LEI N.º 6.739

DE 26 DE JULHO DE 1944

Dispõe sobre a locação de imóveis (D.O. de 31-7-44, rep. 1-8-44 e ret. 2-8-44).

DECRETO-LEI N.º 7.466

DE 16 DE ABRIL DE 1945

Altera disposições do Decreto-Lei n.º 6.739, de 26 de julho de 1944, e dá outras providências (D.O. de 18-4-45).

DECRETO-LEI N.º 7.762

DE 20 DE JULHO DE 1945

Altera a letra b do art. 1.º do Decreto-Lei n.º 7.466, de 16 de abril de 1945 (D.O. de 23-7-45).

DECRETO-LEI N.º 7.959

DE 17 DE SETEMBRO DE 1945

Dispõe sobre a locação do teatro no Distrito Federal, e dá outras providências (D.O. de 20-9-45).

DECRETO-LEI N.º 9.669

DE 29 DE AGOSTO DE 1946

Regula a locação de prédios urbanos (D.O. de 31-8-46).

LEI N.º 837

DE 28 DE SETEMBRO DE 1949

Dá nova redação ao art. 27 do Decreto-Lei n.º 9.669, de 29 de agosto de 1946, que regula a locação de prédios urbanos (D.O. de 29-9-49).

(53) Mais conhecido como Lei de Luvas.

(54) Livro IV, Título XI — Da Ação Renovatória do Contrato de Locação de Imóveis Destinados a Fins Comerciais. Coleção de Leis, Vol. VI, 1939, pág. 311.

LEI N.º 864

DE 13 DE OUTUBRO DE 1949

Dispõe sobre prorrogação de prazo judicial para desocupação de imóvel (D.O. de 15-10-49).

LEI N.º 1.300

DE 28 DE DEZEMBRO DE 1950

Altera a Lei do Inquilinato (D.O. de 28-12-50).

LEI N.º 1.462

DE 26 DE OUTUBRO DE 1951

Dá nova redação ao art. 8.º da Lei do Inquilinato (D.O. de 31-10-51).

LEI N.º 1.521

DE 28 DE DEZEMBRO DE 1951

Altera dispositivos da legislação vigente sobre crimes contra a economia popular (D.O. de 27-12-51).

LEI N.º 1.708

DE 23 DE OUTUBRO DE 1952

Prorroga, até 31 de dezembro de 1954, a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) (D.O. de 27-10-52).

LEI N.º 2.328

DE 1.º DE NOVEMBRO DE 1954

Prorroga o prazo de vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) (D.O. de 4-11-54).

LEI N.º 2.620

DE 4 DE OUTUBRO DE 1955

Estende, à locação de imóveis rurais, o disposto no § 5.º do art. 15 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (altera a Lei do Inquilinato) (D.O. de 7-10-55).

LEI N.º 2.699

DE 28 DE DEZEMBRO DE 1955

Prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências (D.O. de 29-12-55).

LEI N.º 3.085

DE 29 DE DEZEMBRO DE 1956

Prorroga a Lei do Inquilinato, e dá outras providências (D.O. de 31-12-56).

LEI N.º 3.336

DE 10 DE DEZEMBRO DE 1957

Prorroga, até 31 de dezembro de 1958, a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, com as alterações mantidas na Lei n.º 3.085, de 29 de dezembro de 1956, e dá outras providências (D.O. de 10-12-57).

LEI N.º 3.494

DE 19 DE DEZEMBRO DE 1958

Prorroga a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato), e dá outras providências (D.O. de 22-12-58).

LEI N.º 3.844

DE 15 DE DEZEMBRO DE 1960

Altera a Lei do Inquilinato (D.O. de 16-12-60).

LEI N.º 3.912

DE 3 DE JULHO DE 1961

Dispõe sobre a prorrogação da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato), e dá outras providências (D.O. de 4-7-61).

LEI N.º 4.008

DE 16 DE DEZEMBRO DE 1961

Prorroga a vigência da atual Lei do Inquilinato (D.O. de 2-1-62).

LEI N.º 4.160

DE 4 DE DEZEMBRO DE 1962

Prorroga a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato), e dá outras providências (D.O. de 12-12-62).

LEI N.º 4.240

DE 28 DE JUNHO DE 1963

Prorroga até 31 de dezembro de 1963, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências (D.O. de 28-6-63, ret. D.O. de 3-7-63).

LEI N.º 4.292

DE 12 DE DEZEMBRO DE 1963

Prorroga, até 30 de junho de 1964, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, com as alterações posteriores (D.O. de 27-12-63, ret. D.O. de 6-11-64).

DECRETO N.º 53.702

DE 14 DE MARÇO DE 1964

Tabela os aluguéis de imóveis, no território nacional, e dá outras providências (D.O. de 16-3-64, ret. D.O. de 18-3-64 e 25-3-64).

DECRETO N.º 53.845

DE 25 DE MARÇO DE 1964

Aprova as normas para a execução do Decreto n.º 53.702, de 14 de março de 1964, que tabela os aluguéis de imóveis (D.O. de 30-3-64).

LEI N.º 4.346

DE 26 DE JUNHO DE 1964

Prorroga, até 30 de setembro de 1964, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (D.O. de 26-6-64).

LEI N.º 4.416

DE 29 DE SETEMBRO DE 1964

Prorroga a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) (D.O. de 30-9-64).

LEI N.º 4.494

DE 25 DE NOVEMBRO DE 1964

Regula a locação de prédios urbanos (D.O. de 30-11-64, ret. D.O. 16-12-64 e 5-1-65).

LEI N.º 4.864

DE 29 DE NOVEMBRO DE 1965

Cria medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil (D.O. de 30-11-65).

DECRETO-LEI N.º 4

DE 7 DE FEVEREIRO DE 1968

Regula a ação de despejo de prédios não residenciais, e dá outras providências (D.O. de 7-2-66, ret 11-2-66).

DECRETO-LEI N.º 6

DE 14 DE ABRIL DE 1966

Dispõe sobre o reajustamento dos aluguéis de imóveis locados para fins residenciais antes da vigência da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964 (D.O. de 18-4-66, ret. 26-4-66).

LEI N.º 5.232

DE 20 DE JANEIRO DE 1967

Acrescenta parágrafos ao art. 33 da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, que regula a locação de prédios urbanos (D.O. de 23-1-67).

DECRETO-LEI N.º 195

DE 24 DE FEVEREIRO DE 1967

Dispõe sobre a cobrança da Contribuição de Melhoria. (D.O. de 27-2-67, ret 8-3-67).

DECRETO-LEI N.º 322

DE 7 DE ABRIL DE 1967

Estabelece limitações ao reajustamento de aluguéis, e dá outras providências (D.O. de 7-4-67).

LEI N.º 5.334

DE 12 DE OUTUBRO DE 1967

Estabelece limitações ao reajustamento de aluguéis, e dá outras providências. (D.O. de 13-10-67, ret. 23-10-67).