

AS LEIS DO INQUILINATO: EVOLUÇÃO E PROJETO PARA SUA CONSOLIDAÇÃO

Des. LUIZ ANTÔNIO DE ANDRADE

1. EVOLUÇÃO DAS LEIS DO INQUILINATO NO BRASIL

Para uma análise sistemática da legislação brasileira sobre a locação de prédios e, em especial, das chamadas “Leis do Inquilinato”, há que se dividir a matéria, tendo em vista, no tempo, as mutações principais por que passou o instituto.

Razões de política legislativa, principalmente de ordem econômica e social, fizeram com que o Poder Público, de acordo com as circunstâncias do momento, ora assumisse a atitude drástica de se substituir à vontade das partes, controlando o aluguel e impondo a prorrogação dos arrendamentos, ora se orientasse em sentido inverso, tornando livre, total ou parcialmente, a faculdade de pactuar.

Tendo em vista tais modificações, poder-se-á distinguir, nos últimos cinquenta e quatro anos — vale dizer, a partir do advento do Código Civil — sete fases distintas no regime locatício pátrio.

PRIMEIRA FASE — 1917 a 1921

A locação no sistema do Código Civil

Nosso Código Civil, elaborado no começo do século XX, sofreu, por isso mesmo, a influência das idéias dominantes no século anterior, dentre as quais se destacavam a do absolutismo do direito de propriedade e a da plena liberdade contratual. Refletindo esses dois dogmas basilares do individualismo liberal, estabeleceu o Código, no capítulo referente ao contrato de locação, entre outros, os princípios da livre convenção do aluguel (art. 1.188) e do tempo da locação (art. 1.200), e o da obrigatoriedade da devolução do prédio, uma vez findo o prazo ajustado (artigos 1.129, n.º IV, e 1.194), ou após notificação com um mês de antecedência, sendo o prazo indeterminado (art. 1.209).

Ajustada, pois, a locação, estava o locatário adstrito ao pactuado, tendo que desocupar o prédio ao término do prazo, ou, à falta de convenção, nos trinta dias seguintes ao aviso que lhe desse o locador. Em ambas as hipó-

teses, não necessitava o senhorio dar as razões pelas quais não mais desejava a continuação da locação. E armava-o, ainda, o Código, de poderosa arma, a fim de quebrantar qualquer veleidade do inquilino em resistir à desocupação: o de impor a este o aluguel que arbitrasse, após decorridos os trinta dias do aviso (art. 1.196)

SEGUNDA FASE — 1922 a 1927

As primitivas Leis do Inquilinato

Prevaleceu, entre nós, tal sistema, inicialmente, apenas por cinco anos, pois, entrado o Código em vigor em 1917, já em 1921 surgia nossa primeira Lei do Inquilinato: — a Lei n.º 4.403, de 22 de dezembro de 1921.

Razão de ser de seu advento foi a escassez de prédios, uma vez que, com o deflagrar da primeira guerra mundial, as construções se reduziram de tal modo que já não atendiam ao crescimento da população. Em decorrência disso, e dada a circunstância de a propriedade imobiliária achar-se concentrada em poder de um número relativamente pequeno de pessoas abastadas, os aluguéis passaram a ser fixados não mais através do regime de livre concorrência, mas a preços de monopólio. O contrato de locação deixou de ser, assim, o resultado de um acordo de vontades, livre e consciente, para tornar-se mero contrato de adesão, com cláusulas e condições impostas apenas por uma das partes.

Foi, pois, a necessidade de combater a especulação e de restabelecer a comutatividade do contrato que determinou a intervenção estatal, no sentido de proteger o economicamente mais fraco — o locatário — contra as exigências excessivas do locador.

Em 1925, já assinalava, a propósito, o eminente FRANCISCO CAMPOS:

“Entre o direito do proprietário de usar e dispor livremente da sua propriedade e o interesse público, ligado ao destino e ao uso da propriedade, se estabelece, portanto, nos períodos de crise, antagonismo radical e manifesto. É indispensável dar solução ao conflito. É o papel que exerce o Estado, intervindo no sentido de tutelar contra o uso abusivo da propriedade os grandes e complexos interesses da comunhão, intimamente dependentes desse bem essencial à vida” (*Direito Constitucional*, p. 118).

Nessa primeira Lei do Inquilinato, as medidas tomadas pelo legislador visando amparar o locatário consistiram, em síntese, no seguinte:

- a) em fixar em um ano o prazo das locações verbais, prorrogável por igual tempo à falta de aviso com três meses de antecedência (art. 1.º);
- b) em prorrogar, nas locações a prazo certo, o prazo ajustado, por tempo igual ao do contrato primitivo, à falta de denúncia com seis meses de antecedência (art. 4.º, § 5.º);

- c) em só autorizar o aumento do aluguel, nas locações sem prazo certo, após decorridos dois anos da notificação feita ao locatário (art. 10);
 d) em estender até dois meses a possibilidade de mora do locatário quanto ao pagamento do aluguel (art. 2.º e 6.º, parágrafo único); e, finalmente,
 e) em restringir o despejo aos casos de falta de pagamento do aluguel (art. 6.º, § 1.º) de danificação do prédio pelo inquilino (art. 6.º, § 2.º) e o de necessitar o locador do prédio para sua residência (art. 11).

Ver-se-á, mais adiante, que, na sua essência, as futuras leis do inquilinato, surgidas após o segundo conflito mundial, visarão sempre os mesmos pontos: a) controle do aluguel; b) prorrogação compulsória da locação; c) fixação, em *numerus clausus*, das hipóteses de rescisão do contrato. Só nas questões de detalhe é que as disposições variarão.

Seis Leis subseqüentes (Lei n.º 4.624, de 28/12/22, art. 1.º; Lei n.º 4.793, de 7/1/24, art. 18; Decreto n.º 4.840 de 22/7/24, art. 1.º; Lei n.º 4.884, de 26/11/24, art. 1.º; Lei n.º 4.975 de 5/12/25, art. 1.º; Lei n.º 5.177, de 17/1/27, art. 1.º) estenderam a limitação das hipóteses de despejo consignadas na primeira, até 31 de dezembro de 1927, sendo que, no último ano, restringiu-se sua incidência apenas ao Distrito Federal (art. 2.º).

TERCEIRA FASE — 1928 a 1942

Retorno ao regime do Código Civil

A partir de 1928 voltou a vigorar, em toda a sua plenitude, o regime comum.

Perdurou ele por quase 15 anos, sendo que, em tal período, a lei da oferta e da procura equilibrou os interesses de inquilinos e senhorios: nessa época, era até comum a oferta de prédios com abatimento do aluguel para a hipótese de concordar o locatário em celebrar contrato mais longo. Sendo invariável, então, o valor da moeda e inexistindo carência de prédios, o interesse do locador era o de conservar o locatário o maior tempo possível no imóvel, pois, desocupado este, ficaria ele sem renda até encontrar outro inquilino.

QUARTA FASE — 1942 a 1964

As modernas Leis do Inquilinato

- a) O Decreto-lei n.º 4.598, de 20/8/1942

A situação de equilíbrio que até o início da década de 40 se desfrutava foi rompida — tal como ocorrera na década de 20 — com o deflagrar de novo conflito mundial.

A guerra (1939/1945), desviando a quase totalidade da indústria para o esforço bélico, paralisou as novas construções e acarretou a escassez de moradias. Daí a necessidade em que se viu o Poder Público de, enquanto não se voltava à normalidade, decretar medidas transitórias e de emergência,

visando a estabilidade do locatário no prédio e ao congelamento do aluguel, sem o qual aquela estabilidade não se alcançaria.

Repetia-se, assim, em 1942, o mesmo expediente adotado em 1921. Com uma diferença fundamental, entretanto: enquanto que naquela época o mil réis gozava de apreciável estabilidade, o cruzeiro, exatamente em 1942, por força do processo inflacionário que já se desenhava, começara a perder o seu valor aquisitivo.

A primeira lei do inquilinato dessa fase (Decreto-lei n.º 4.598, de 20 de agosto de 1942) congelou os aluguéis na base do que era cobrado em 31 de dezembro de 1941 (art. 1.º). A sua duração foi prevista para dois anos e sua incidência só alcançava as locações residenciais (art. 1.º). Os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel seriam pagos pelo locador (art. 2.º). Os casos de despejo ficaram limitados aos de falta de pagamento do aluguel (art. 4.º, "a"), de infração legal ou contratual (art. 4.º, "b"), de necessidade de obras urgentes (art. 4.º, "c"), de desapropriação (art. 4.º, "d") e de necessidade do prédio para residência do locador (art. 4.º, "e").

b) O Decreto-lei n.º 5.169, de 4/1/1943

Decorridos pouco mais de quatro meses, novo diploma foi expedido — o Decreto-lei n.º 5.169, de 4/1/43 — estendendo as disposições do anterior às locações não residenciais e permitindo a retomada nos casos de demolição do imóvel para obras de vulto e de necessidade do prédio para uso de ascendentes ou descendentes do locador-proprietário.

c) O Decreto-lei n.º 6.739, de 26/7/1944

Estando para expirar os dois anos de vigência do Decreto-lei de 42, outro foi expedido (Decreto-lei n.º 6.739, de 26/7/44), substituindo-o, para vigorar até 31 de agosto de 1945.

Sua estrutura jurídica — salvo em questões de detalhe — guardou semelhança com a da lei anterior. Permitiu o Decreto-lei n.º 6.739 um aumento de 10% nos aluguéis das locações não residenciais em geral e de 20% nos das locações amparadas pela chamada "Lei de Luvas" (art. 1.º, §§ 1.º e 2.º). Nessa altura, entretanto, o custo de vida já se elevava, em relação à data base (31/12/41), de mais de 50%.

Aos aluguéis dos prédios residenciais nenhum aumento foi permitido. Em seu art. 12, consignou, expressamente, o decreto-lei de 44:

"Art. 12 — Os aluguéis dos prédios cuja construção se iniciar depois da publicação desta lei será livremente fixado pelo proprietário".

Tinha tal disposição por objetivo, segundo a "Exposição de Motivos" que acompanhou o projeto da lei nova, "incentivar as novas edificações de prédios destinados à locação, medida indispensável à solução da crise que ora se verifica".

A lei que se seguiu, entretanto, surgida dois anos depois, não manteve a promessa, pois, dando o dito por não dito, revogou *in totum* a lei anterior, sem qualquer ressalva, atitude essa classificada por eminente magistrado carioca como "autêntica velhacaria", pelo desestímulo que trouxe

à iniciativa privada e pela desconfiança que implantou entre aqueles que, à época, estariam em condições de construir prédios para locação.

d) O Decreto-lei n.º 9.669, de 29/8/1946

Ao Decreto-lei n.º 6.739, que dois outros alteraram em parte (Decreto-lei n.º 7.339, de 19/3/45, e Decreto-lei n.º 7.762, de 20/7/45), seguiu-se, sem solução de continuidade, o Decreto-lei n.º 9.669, de 29/8/46, elaborado já com técnica bem mais perfeita que os anteriores, mas conservando, sempre, a mesma tônica de controle do aluguel (art. 4.º), de prorrogação da locação por tempo indeterminado (art. 20) e de limitação dos casos de despejo (art. 18).

Autorizou ele nova elevação do aluguel: 15% para as locações ajustadas até 31/12/41 e 25% para as locações comerciais e industriais. Mas o poder aquisitivo da moeda já sofrera, então, redução da ordem de 40%.

Vigorou o Decreto-lei n.º 9.669 até fins de 1950.

e) A Lei n.º 1.300, de 28/12/1950

Em substituição ao Decreto-lei n.º 9.669, editou o Congresso Nacional a Lei n.º 1.300, de 1950, prevista para vigorar apenas por dois anos, mas que, na verdade, iria reger todas as locações urbanas por quase três lustros.

Pretendendo — tal como o fizera o Decreto-lei n.º 6.739 — estabelecer um incentivo às novas construções, a Lei n.º 1.300, após declarar inalteráveis as locações JÁ EXISTENTES (art. 3.º) proclamou LIVRE a convenção do aluguel nas NOVAS LOCAÇÕES (art. 3.º, parágrafo único). Como, porém, outro artigo da citada lei prorrogava, compulsoriamente, tais locações, uma vez findo o prazo ajustado, e nas mesmas condições (art. 12), resultou daí que o aluguel inicial, embora pactuado livremente, voltou a ficar congelado. É certo que, usando da faculdade de ajustar livremente o aluguel, poderia o locador, querendo, indexá-lo, assim, aos efeitos da inflação e da desvalorização da moeda. Como, porém, na época, o povo ainda não estava educado para isso e desconhecia os princípios norteadores das cláusulas de escala móvel, poucos foram aqueles que tiveram a previdência de alugar seus prédios subordinando o aluguel a um índice pré-estabelecido. Como salientava de há muito o Professor ARNOLDO WALD, a cláusula de escala móvel não é um instrumento fácil de manejar, necessitando, para ser divulgada, de uma educação especial do povo, de uma formulação clara e facilmente compreensiva de seus princípios *Cláusula de Escala Móvel*, n.º 109, p. 167).

Após a promulgação da Lei n.º 1.300, dezesseis leis modificaram-na em vários pontos e prorrogaram a sua vigência: — (Leis n.ºs 1.462, de 26/10/51; 1.708, de 23/10/52; 2.328, de 1/11/54; 2.620, de 4/10/55; 2.699, de 28/12/55; 3.085, de 29/12/56; 3.336, de 10/12/57; 3.494, de 19/12/58; 3.844, de 15/12/60; 3.912, de 3/7/61; 4.008, de 16/12/61; 4.160, de 4/12/62; 4.240, de 28/6/63; 4.292, de 27/12/63; 4.346, de 26/6/64; e 4.416, de 29/9/64).

No tocante ao aluguel, apenas uma das referidas leis, durante todo esse largo período, autorizou o aumento de aluguéis, em percentagens fixas, de acordo com a maior ou menor antigüidade da locação (Lei n.º 4.240, de 28/6/63, art. 4.º).

O problema dúplice do congelamento do aluguel e da desvalorização continua e cada vez mais crescente da moeda — calvário para os credores e para os juristas, na expressão de DE PAGE — tornou a situação insustentável. Não raro, o aluguel percebido era inferior aos encargos da locação. Durante 22 anos persistiu — agravando-se cada vez mais — tal IMPASSE. O receio da impopularidade obstava a que o governo ou o Congresso procurasse uma solução definitiva. SAVATIER, estudando as transformações econômicas e sociais do direito civil moderno, já assinalava que na locação de imóveis é que se sente de maneira mais manifesta a influência dos eleitores mais numerosos sobre a legislação do contrato (*Les Metamorphoses Économiques et Sociales du Droit Civil d'aujourd'hui*, Paris, 1948, n.º 45, p. 36).

No Brasil, arrostando o risco da impopularidade, o Governo da Revolução propôs-se, corajosamente, a solver a questão. E fê-lo, como se verá a seguir, utilizando o critério da indexação.

QUINTA FASE

A Lei n.º 4.494, de 25/11/1964 — Correção Monetária

A idéia da manutenção do aluguel em um mesmo nível, imune a oscilações de qualquer natureza, não é de hoje e está contida no próprio entendimento, por todos aceito e proclamado, de que, na locação, tal como na compra e venda, o preço não precisa ser DETERMINADO, bastando que seja DETERMINÁVEL. Para a certeza da renda, não é necessário precisá-la quantitativamente no ato do ajuste; basta que sejam fixadas claramente as normas ou bases que permitam precisá-la com exatidão, sem necessidade de convenção nova. Não era assim, ao que parece, no direito romano, em que a *merces* deveria ser em *numerata pecunia*. Podendo o aluguel, pois, no conceito moderno, ser avençado mediante um critério pré-estabelecido, que não contrarie qualquer disposição legal (como é o caso da cláusula ouro e suas modalidades), daí resulta, desde logo, a legitimidade das cláusulas de indexação e de escala móvel, premunidoras dos efeitos da depreciação da moeda e mantenedoras da comutatividade contratual. E, porque assim é, têm tais cláusulas sido admitidas como lícitas por quase todos os tribunais, salvo os da Argentina e da Grécia, segundo informa ARNOLDO WALD. Em muitos países, nos quais a inflação não assumiu maiores proporções, existem, até, disposições legais expressas autorizando ou, mesmo, determinando a indexação, como na Bélgica, quanto aos vencimentos, salários e pensões; na Alemanha, durante algum tempo, quanto às dívidas hipotecárias; como na França, certa feita, quanto a depósitos bancários. O que tem variado é o índice escolhido como paradigma para a inferência do *quantum* da prestação. A preferência tem recaído na cotação de certas mercadorias, como o trigo, o centeio, o carvão, materiais de construção, cereais; no salário-mínimo e no custo de vida.

No caso particular da locação de imóveis, a lei francesa de proteção ao fundo de comércio já admitia, em 1939, a revisão do aluguel sempre que, após decorridos três anos de vigência do prazo contratual, o índice de

preços de um conjunto de 13 artigos de consumo doméstico houvesse variado de mais de 15%. Esse índice passou a ser baseado, em virtude de legislação posterior, sucessivamente em 34 artigos, 213 artigos e hoje resulta de um amálgama de 250 artigos. Essa mesma lei prevê, para disciplinar a revisão, a existência, no contrato, de cláusula de escala móvel, reconhecendo-a, assim, perfeitamente válida.

É o Brasil, entretanto, o único país do mundo em que a correção monetária passou a constituir o próprio núcleo da disciplina do aluguel nas locações urbanas.

A fim de solucionar o problema que se criara durante 22 anos de imprevidência, teve o Governo — no caso, os técnicos do Ministério do Planejamento — que conceber um sistema que, a um só tempo, NEUTRALIZASSE os efeitos da inflação no futuro e REPARASSE os efeitos já produzidos no passado.

Colimando esse objetivo, a Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, disciplinou a matéria em dois capítulos diversos, cuidando, num deles, das locações novas, ou seja, daquelas que fossem ajustadas após o seu advento; e, noutro, das locações já existentes.

No tocante às locações do primeiro grupo, o problema consistia, tão só, em adotar medidas que obstassem o congelamento FUTURO do aluguel. Para tal fim, autoriza a lei nova que esse aluguel — livremente convencionado — seja corrigido monetariamente, sempre que advierem novos níveis do salário-mínimo, tomando-se como índice, para a correção, o adotado pelo Ministério do Planejamento.

A referência, que a lei faz, ao advento do salário-mínimo como momento de proceder-se à correção do aluguel, tem gerado certa confusão em torno do assunto, dada a circunstância de, pouco antes da lei, haver-se generalizado o critério de se fixar o aluguel, nas locações mais recentes, tomando-se como ÍNDICE o salário-mínimo. Advirta-se, pois, que, no sistema da Lei n.º 4.494, a superveniência de novo salário-mínimo, em princípio, indica a ÉPOCA, a OCASIÃO, a OPORTUNIDADE de proceder-se à correção do aluguel. A correção, em si, é feita com base nos índices do Ministério do Planejamento. Escolheu o legislador o advento de novos níveis do salário-mínimo como MOMENTO para o cálculo, e não outra data qualquer, pela razão lógica de que, com o salário aumentado, terão as classes menos favorecidas meios de atender à elevação do aluguel.

Temerosos de um futuro congelamento, objetam certos locadores, aflitos: e se não mais vier a ser elevado o salário-mínimo? Embora o otimismo que a pergunta encerra, a resposta é óbvia: se tal ocorrer, não haverá aumento de aluguel, pois, sendo o salário-mínimo o termômetro da inflação, sua inalterabilidade significa que não há que falar em “aumento” de aluguel, pois a lei não autoriza seja ele “aumentado” mas, tão somente, “corrigido” monetariamente. O aluguel, como valor, permanece sempre o mesmo.

Quanto às locações novas, duas observações há, ainda, a fazer. A primeira é a de que a correção monetária do aluguel, após calculada, está sujeita a uma redução, que chamaríamos de taxa ou fator de envelhecimento do prédio. Se se corrigisse, pura e simplesmente, o aluguel, resultaria que,

ao cabo de um certo número de anos, estaria o locatário pagando pela locação de um prédio relativamente velho, o MESMO valor que ajustara por um prédio relativamente novo. Esse fator de depreciação — que consta da tabela anexa à lei — foi calculado exponencialmente, no pressuposto de que todos os prédios sofrem uma depreciação anual que oscila entre 2,3% e 3%. Tal taxa de depreciação é por muitos havida como exagerada. O Professor EUGÊNIO GUDIN entende-a, mesmo, espoliativa. E parece que com razão, pois, aplicado o fator, em 25 anos de locação, o aluguel fica reduzido a menos da metade. O Professor JORGE KINGSTON, em interessante trabalho que publicou em 1960, intitulado “A Lei do Inquilinato, um caso de patologia econômica”, fixava em 1% o fator de envelhecimento anual do imóvel.

A segunda observação é a de que, embora a moeda, por efeito da inflação, perca o seu valor continuamente, pode-se dizer, dia a dia, a correção do aluguel, no entanto, só se processa quando o salário-mínimo é elevado. Em regra, uma vez por ano. Isto significa que, *medio tempore*, entre um salário-mínimo e outro, lucra o locatário. Adotou a lei, assim procedendo, a chamada cláusula de reabertura (*re-opening*) ou de tolerância a que se refere NUSBAUM, citado por AMÍLCAR FALCÃO (Parecer, na *Rev. Forense*, v. 209, p. 69) — em que se fixa um certo limite, dentro do qual o reajustamento da prestação não se fará.

No que tange às locações já existentes, o problema a enfrentar era mais complexo, pois, além de impedir o aviltamento do aluguel no futuro, havia necessidade de atualizá-lo, fazendo-o voltar ao nível normal, apagando, assim, os erros do passado. Fazer de chofre, a atualização, seria impossível, pois os aluguéis mais antigos, principalmente os convencionados antes de 1951, eram baixíssimos. O locatário, que já pautara sua vida na base do aluguel em nível ínfimo, não suportaria a brusca correção.

Para solucionar a questão, estabeleceu a Lei n.º 4.494 toda uma sistemática de supressão do aludido desajuste, numa progressão a se estender por dez anos, e de modo a atender, também, à diminuição futura do poder aquisitivo da moeda.

Partindo do aluguel primitivo, acordado livremente pelas partes, e, pois, presumivelmente justo, determina a lei a sua correção monetária e, em seguida, a sua redução pelo fator de envelhecimento do prédio. Encontrado, assim, o aluguel primitivo, devidamente atualizado, autorizou a lei que a partir de 1.º de março desse ano (1965), o locador passasse a receber o aluguel correspondente a 1/3 do resultado obtido. Os outros 2/3, no sistema da lei, só serão restituídos ao locador, pouco a pouco, ao longo de 10 anos, ou seja, até novembro de 1974. E essa restituição se fará pela adição, aos mesmos cálculos já referidos anteriormente, de um “valor corretivo”, na composição do qual entra o famoso “Fator K”.

Em dois pontos, porém, foi tal sistema alterado por legislação posterior: pelo Decreto-lei n.º 6, de 14/4/66, foram as correções do aluguel subdivididas em três parcelas bimensais; e, pela Lei n.º 5.441, de 24/5/68, os reajustes nas locações celebradas entre 1/12/64 e 6/4/67 ficaram limitados a 2/3 do aumento do maior salário-mínimo do país.

Essas, em linhas gerais, no que concerne ao aluguel, as diretrizes adotadas pela Lei n.º 4.494, a qual, revogando todas as anteriores, estabeleceu, como se vê, um sistema novo, uniforme, a que ficaram subordinadas todas as locações, residenciais e não residenciais.

À semelhança do que ocorreu com as leis anteriores, a Lei n.º 4.494 prorrogou, por tempo indeterminado, todas as locações (art. 8.º) e estabeleceu quais os casos em que o despejo poderia ser requerido (art. 11), sendo que, nesse particular, lei posterior (Decreto-lei n.º 890, de 26/9/1969) simplificou grandemente, e com proveito para todos, o processo nos casos de retomada. Diversamente, porém, do que ocorria com as demais, não foi ela editada em caráter temporário, pois não se fixou prazo para sua vigência.

SEXTA FASE

Locações não residenciais

Locações residenciais de prédios novos

Somente um ano perdurou, em sua plenitude, a Lei número 4.494, pois, em 1965, a Lei n.º 4.864, de 29 de novembro — conhecida como “Lei de Estímulo à Construção Civil” — retirava de seu âmbito de incidência todas as locações não residenciais (art. 28), bem como as locações residenciais de prédios novos. Com relação a ambos regressou-se ao regime do Código Civil, salvo uma ou outra alteração secundária.

Para disciplinar a ação de despejo de tais locações foi expedido, pouco tempo depois, o Decreto-lei n.º 4.

Ficaram, assim, livres de qualquer restrição ou controle tanto a fixação do aluguel, quanto a do prazo contratual. Findo este, a despedida do inquilino não mais ficou a depender de justificação do motivo.

SÉTIMA FASE

Locações residenciais novas

Decorrido outro ano, e como que obedecendo a uma política de paulatino esvaziamento da Lei do Inquilinato, foi expedido o Decreto-lei n.º 322, de 7 de abril de 1967 (substituído, pouco depois, pela Lei n.º 5.334, de 12/10/67), passando para o regime do Código Civil as locações que de então em diante fossem ajustadas (art. 3.º, parágrafo único). E como, ao contrário do que ocorreu com as locações de prédios residenciais novos e a de locações não residenciais, não se disciplinou, para o caso, a ação de despejo, daí resulta que este passou a obedecer às normas do direito comum, ou seja, as do Código de Processo Civil.

Com isso, a chamada “Lei do Inquilinato” — Lei número 4.494, de 25/11/64 — passou a incidir apenas sobre as locações residenciais anteriores a 7 de abril de 1967 (excetuadas as de prédios com “habite-se” posterior a 30 de novembro de 1965).

A ORDEM JURÍDICA ATUAL

As modificações e alterações introduzidas no regime locatício, após promulgada a Lei n.º 4.494 — Lei n.º 4.864, de 30/11/1965; Decreto-lei n.º 4, de 7/2/1966; Decreto-lei n.º 6, de 14/4/1966; Decreto-lei n.º 322, de 7/4/1967; Lei n.º 5.334, de 12/10/1967, Lei n.º 5.441, de 24/5/1968; e Decreto-lei n.º 890, de 26/9/1969 — tornaram de tal modo complexo o problema da locação predial que, até mesmo juristas, juízes e tribunais se perdem no emaranhado que a falta de técnica legislativa criou. Tantas e tais são as hipóteses a serem consideradas que, hoje em dia, para se saber em qual delas se ajusta a que se pretenda examinar, imprescindível se torna formular, preliminarmente, quatro questões:

- 1.^a) qual a NATUREZA da locação: RESIDENCIAL OU NÃO RESIDENCIAL?
- 2.^a) se residencial, qual a data do “habite-se” do prédio?
- 3.^a) se não residencial, está ela amparada pela “Lei de Luvras”?
- 4.^a) em qualquer caso, foi ela celebrada ANTES ou DEPOIS de 7 de abril de 1967?

Só após esclarecidos esses quatro pontos estará o intérprete habilitado a saber qual a LEGISLAÇÃO aplicável à hipótese e qual o caminho a trilhar.

No “Quadro Geral das Locações Prediais Urbanas”, demonstramos a diversidade de situações a serem levadas em conta — nove ao todo — com soluções muitas vezes diversas para casos absolutamente idênticos.

A reformulação ou, pelo menos, a consolidação das leis ora em vigor é imperativo que se impõe a todo transe.

Para que bem se aquilate a situação quase caótica a que se chegou, vejamos dois exemplos, dentre os muitos que poderiam ser lembrados:

a) Primeiro exemplo.

Numa locação residencial a prazo indeterminado, o locatário morre. Qual a ação cabível contra os ocupantes do prédio?

Se a locação é ANTERIOR a 30 de novembro de 1964, provavelmente NENHUMA, pois, na hipótese figurada, a locação se transfere ou ao cônjuge sobrevivente, ou aos herdeiros, ou aos dependentes do inquilino falecido (Lei n.º 4.494, art. 9.º).

Se a locação foi ajustada até 6 de abril de 1967 e se trata de prédio, cujo “habite-se” é posterior a 30 de novembro de 1965, a ação é de DESPEJO (Decreto-lei n.º 4, art. 4.º, IV, combinado com o art. 11).

Se a locação é de data posterior a 6 de abril de 1967 a ação é de REINTEGRAÇÃO DE POSSE (Código Civil, art. 1.198).

b) Segundo exemplo.

Vigora determinada locação por tempo indeterminado e o prédio é alienado a terceiro.

Qual a atitude do comprador para haver a posse direta do prédio?

Se se trata de locação antiga (anterior a 64), o adquirente TEM DE RESPEITÁ-LA, só podendo retomar o prédio com base em qualquer dos incisos III a X do art. 11 da Lei n.º 4.494. O só fato da alienação não autoriza o comprador a despedir o locatário.

Se a locação houver sido estabelecida entre 30/11/1965 e 6/4/1967 e o “habite-se” do prédio houver sido concedido após 30/11/65, a ação será a de DESPEJO (Decreto-lei n.º 4, art. 4.º, n.º VI).

Finalmente, se a locação datar de época posterior a 6/4/67, a ação será de IMISSÃO DE POSSE (Código de Processo Civil, art. 381).

O CAMINHO A SEGUIR

Ao disciplinar as locações de prédios urbanos, dois caminhos — como salientado anteriormente — se oferecem ao legislador:

a) o de controlar os aluguéis, e, como corolários, por tempo indeterminado prorrogar o prazo das locações e limitar os casos de rescisão do arrendamento; ou,

b) o de manter a liberdade contratual e permitir que a lei da oferta e da procura fixe os aluguéis ao nível dos preços de mercado.

Entre nós, como se viu, vigoram os dois sistemas: o do controle, com relação às locações residenciais regidas pela Lei n.º 4.494, ou seja, “grosso modo”, as ajustadas anteriormente a 7 de abril de 1967; e o da livre convenção quanto às demais (não residenciais e residenciais posteriores a 6 de abril de 1967).

Deverá tal situação ser alterada?

Acreditamos que não.

A política adotada pelo Governo, de incentivo à construção da casa própria; a reformulação do sistema — outrora tão desacreditado — da incorporação imobiliária; e o amplo financiamento concedido às edificações populares — já estão a se refletir no mercado das locações. Prédios e apartamentos para aluguel são facilmente encontrados hoje em dia. A oferta já atende à procura. O regime da liberdade contratual, ao que tudo indica, tem restabelecido a confiança, outrora perdida, quanto à construção de prédios para renda. Qualquer retorno à política de controle do aluguel poderá ser fatal ao mercado imobiliário.

2. PROJETO PARA CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS DO INQUILINATO

A fim de eliminar as incongruências que a situação atual apresenta e que decorrem, como ficou salientado, da legislação posterior ao advento da Lei n.º 4.494, poder-se-ia agrupar, em apenas dois capítulos de UMA SÓ LEI toda a disciplina de arrendamento de prédios urbanos: um concernente às locações residenciais antigas, tal como disciplinadas pelo que resta da citada Lei n.º 4.494, e outro abrangendo todas as demais, regidas pelo Código Civil.

À guisa de sugestão é oferecido, em anexo, projeto que, — sem alterar o sistema existente — consolida as sete leis ora em vigor e que, em consequência, as revoga.

No primeiro capítulo são reproduzidas as disposições ainda em vigor da Lei n.º 4.494. As pequenas inovações nele introduzidas visaram apenas a debelar perplexidades ainda existentes na jurisprudência.

No segundo capítulo foram reunidas todas as locações — residenciais, ou não — que se acham sob a égide do Código Civil. Nele acham-se disciplinadas, de maneira UNIFORMES, as hipóteses de despejo, uniformidade essa que o Decreto-lei n.º 4, de um lado, e a Lei n.º 5.334, de outro, haviam quebrado por completo.

Por incompatíveis com a sistemática adotada pelo projeto — uma vez que este perfilhou a idéia constante do Decreto-lei n.º 890 de substituir o pré-aviso de 90 dias pela ampliação do prazo para a desocupação do prédio — foram revogados os arts. 1.209 e parágrafo único do art. 1.197 do Código Civil. E, por obsoletos e desnecessários, revogados foram, também, o art. 1.196 e o parágrafo único do art. 1.193 do mesmo Código.

CAPÍTULO I

DAS LOCAÇÕES SOB REGIME ESPECIAL

Art. 1.º — As locações de prédios urbanos residenciais ajustadas antes de 7 de abril de 1967, salvo as de prédios de “habite-se” concedido após 30 de novembro de 1965, regem-se pelo disposto no presente Capítulo.

Parágrafo único. — Aplica-se à sublocação o disposto quanto à locação, no que couber.

Art. 2.º — A cessão da locação, a sublocação total ou parcial e o empréstimo de prédio dependem de consentimento prévio e escrito do locador.

Parágrafo único — Não se presume o consentimento da simples demora do locador em propor a ação de despejo.

Art. 3.º — O aluguel ajustado só poderá ser elevado:

I — se com a elevação concordar, por escrito, o locatário, nos termos do art. 19, §§ 2.º e 3.º;

II — por aplicação do índice de correção monetária, na forma do art. 18.

Art. 4.º — Salvo o disposto no inciso I do artigo 3.º, toda vez que for elevado o aluguel da locação, poderá ser, na mesma proporção, majorado o da sublocação.

Art. 5.º — Na sublocação, o aluguel não poderá exceder o da locação, e, quando parcial, será fixado em função da área ocupada e da situação desta no prédio.

Parágrafo único — Nas habitações coletivas, sujeitas a registro policial, o total dos alugueres das sublocações não poderá exceder o dobro do aluguel da locação.

Art. 6.º — A caução em dinheiro dada em garantia do contrato, não poderá exceder à soma equivalente a três meses de aluguel, revertendo em favor do locatário os respectivos juros.

Parágrafo único — Se a caução em dinheiro houver sido feita em mãos do locador, renderá juros de 12% ao ano.

Art. 7.º — Não estando a locação garantida por caução real ou fidejussória poderá ser cobrado adiantadamente o aluguel correspondente a um mês.

Art. 8.º — Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado as locações cujos prazos se vencerem na vigência desta Lei, continuando, entretanto, em vigor as demais cláusulas contratuais, e regulando-se o valor do aluguel pelo disposto neste Capítulo.

Parágrafo único — Se as garantias prestadas por terceiros estiverem limitadas ao prazo ajustado, poderá 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 de aluguel.

Art. 9.º — O cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do locatário, desde que residentes no prédio, terão direito de continuar a locação, ajustada por tempo indeterminado ou a prazo certo.

Art. 10 — O novo proprietário é obrigado a respeitar a locação, ressaltado o direito de rescindi-la, nos casos do artigo 11.

Parágrafo único — Havendo, porém, contrato inscrito no Registro de Imóveis, em que se ache consignada a cláusula de sua vigência em caso de alienação, o novo proprietário é obrigado a respeitar o prazo ajustado, e somente poderá rescindir a locação nos casos dos incisos I e II do artigo 11.

Art. 11 — O despejo somente será concedido:

I — se o locatário não pagar o aluguel e demais encargos no prazo convenicionado, ou, na falta do contrato escrito, até o dia dez do calendário seguinte ao vencido;

II — se o locatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual;

III — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, pedir o prédio para residência de ascendente ou descendente que não dispuser, nem o seu cônjuge, de prédio residencial próprio;

IV — se o locador pedir parte do prédio em que resida para seu uso próprio ou para residência de descendente ou ascendente seu ou de seu cônjuge;

V — se o locador que residir em prédio próprio, em prédio de que seja promitente comprador ou de cujos direitos aquisitivos seja promitente cessionário pedir para seu uso outro, de sua propriedade, ou do qual seja promitente comprador, ou de cujos direitos aquisitivos seja promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com imissão de posse e título registrado no registro imobiliário, comprovada em juízo a necessidade do pedido;

VI — se o empregador pedir o prédio locado a empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho, e o imóvel se destinar a moradia de empregado;

VII — se o Instituto ou Caixa, promitente vendedor, pedir o prédio para residência de seu associado, ou mutuário, promitente comprador;

VIII — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário que preencha as condições do item III, e haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma, que dêem ao prédio maior capacidade de utilização, considerando-se como tal a de que

resulte aumento de vinte por cento na área construída. Se o prédio for destinado à exploração de hotel, o aumento deverá ser, no mínimo, de cinquenta por cento;

IX — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário nas condições do item III, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas pela autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, o locatário recuse consenti-las;

X — se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário nas condições do item III, residindo em prédio alheio pedir, pela primeira vez, o prédio locado para uso próprio, ou se, já o havendo retomado anteriormente, comprovar em juízo a necessidade do pedido;

XI — se, contratada a locação pelo usufrutuário ou, fiduciário, extinguir-se o usufruto ou fideicomisso;

§ 1.º — Fundando-se a ação de despejo nos casos previstos nos itens III, IV, V, VII, VIII, X e XI, se o réu, no prazo da contestação, declarar nos autos que concorda com o pedido de desocupação do prédio, o juiz homologará o acordo por sentença, na qual fixará o prazo de 6 (seis) meses, contados da citação, para a mudança, e imporá ao réu o ônus do pagamento das custas e de honorários a advogado, na base de 20% do valor da causa. Se findo o prazo, o réu houver desocupado o prédio, ficará ele isento do pagamento das custas e dos honorários de advogado; em caso contrário, será expedido mandado de despejo, que se executará independentemente da notificação a que se refere o art. 352 do Código de Processo Civil.

§ 2.º — Contestada a ação (Código de Processo Civil, art. 350), o juiz, se a julgar procedente, assinará ao réu o prazo de 120 (cento e vinte) dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houverem decorrido mais de 6 (seis) meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida com fundamento nos itens I, II, VI e IX, casos em que o prazo para a desocupação não excederá de 30 (trinta) dias.

§ 3.º — Na ação de despejo, dar-se-á ciência aos sublocatários, do pedido inicial.

§ 4.º — Da sentença que julgar a ação (Código de Processo Civil, art. 820), caberá apelação sem efeito suspensivo, respeitado o disposto no art. 839 do Código de Processo Civil.

§ 5.º — No caso do inciso V, o retomante é obrigado a dar ao locatário, em igualdade de condições com terceiros, preferência para a locação do prédio em que reside e do qual se queira mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio pela autoridade pública.

Art. 12 — No caso do art. 11, inciso I, poderá o devedor evitar a rescisão, requerendo, no prazo da contestação da ação de despejo, seja-lhe permitido o pagamento do aluguel e encargos devidos, das custas e dos honorários de advogado do locador, fixados, de plano, pelo juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o juiz determinar, não excedendo

de 30 (trinta) dias, contados da citação (Código de Processo Civil, art. 292), procedendo-se a depósito, em caso de recusa.

§ 1.º — A purgação da mora só não será admitida, se, no mesmo ano civil, por uma vez já houver sido facultada e o novo débito, ao ser proposta a ação de despejo, for superior a dois meses de aluguel.

§ 2.º — Para os fins do disposto no parágrafo anterior, não serão consideradas as purgações realizadas até a publicação desta Lei.

Art. 13 — Ressalvada a preferência do locatário, o sublocatário legítimo (artigo 2.º), desde que satisfaça às exigências do artigo 12, e deposite quantia correspondente a três meses de aluguel, em garantia da locação, sub-rogar-se-á nos direitos desta decorrentes, com relação ao prédio.

Parágrafo único — Se houver mais de um pretendente, o Juiz, ouvido o locador, decidirá por equidade, concedendo a locação a um dos pretendentes.

Art. 14 — Ficarão o retomante sujeito a pagar ao locatário multa arbitrada pelo Juiz, até o máximo de vinte e quatro meses de aluguel e mais vinte por cento de honorários de advogado, se, salvo motivo de força maior, nos casos dos itens III a V e VII a X do artigo 11, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias, bem como se, no caso dos itens III a V, VII e X, nele não permanecer durante um ano.

Parágrafo único — A cobrança da multa e honorários processar-se-á nos próprios autos de despejo, por via de liquidação da sentença (Código de Processo Civil, artigo 913).

Art. 15 — Se rescindida amigavelmente a locação escrita ou verbal, ou, sendo a locação por prazo indeterminado, morrer o locatário sem qualquer dos sucessores previstos no artigo 9.º, o sublocatário legítimo (artigo 2.º) poderá continuar a locação, desde que caucione em mão do locador importância correspondente a três meses de aluguel.

§ 1.º — Havendo mais de um sublocatário legítimo, é facultado ao locador optar entre haver a todos, daí por diante, como seus locatários diretos, ou indicar aquele que deve continuar como locatário-sublocador, o qual manterá as sublocações existentes.

§ 2.º — Não aceita a indicação pelo sublocatário escolhido, nem por qualquer daqueles que, em substituição, o locador indicar, todos os sublocatários serão havidos como locatários diretos.

Art. 16 — No caso de venda, de promessa de venda e de promessa de cessão, tendo por objeto prédio residencial, o locatário terá preferência para a sua aquisição, procedendo-se segundo os termos e condições previstas nos artigos 1.149, 1.151, 1.153, 1.154 a 1.157 do Código Civil, ressalvada prioritariamente a faculdade reconhecida ao condômino para a aquisição e resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação.

§ 1.º — Se o prédio estiver sublocado em sua totalidade, a preferência caberá ao sublocatário e, sendo vários os sublocatários, poderá ser exercida por todos, em comum, ou qualquer deles, se só um for o interessado.

§ 2.º — Em se tratando de venda de mais de uma unidade imobiliária, a preferência incidirá sobre a totalidade dos bens da alienação.

§ 3.º — Havendo pluralidade de candidatos, caberá a preferência ao locatário mais antigo.

§ 4.º — A preferência prevista neste artigo não atinge os casos de venda judicial, permuta e doação.

Art. 17 — Constitui contravenção penal, punida com a prisão simples, de cinco dias a seis meses, e multa variável de duas a vinte vezes o salário-mínimo local:

I — exigir, por motivo da locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos neste Capítulo;

II — recusar fornecer recibo de aluguel;

III — cobrar aluguel antecipadamente, salvo o disposto nos arts. 7.º e 8.º, parágrafo único;

IV — deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio, nos casos dos itens III, V e X do artigo 11, de usá-lo para o fim declarado;

V — não iniciar, o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos dos itens VIII e IX do artigo 11, a demolição, ou reparação do prédio, dentro de sessenta dias, contados da entrega do imóvel, salvo motivo de força maior.

Art. 18 — Nas locações a que se refere o art. 1.º só poderá ser reajustado o aluguel de acordo com os índices que, para tal fim, forem publicados pelo Ministério do Planejamento e Coordenação Geral.

§ 1.º — Na formulação dos índices a que se refere este artigo, o Ministério do Planejamento e Coordenação Geral atenderá ao disposto nos arts. 19 e 24 da Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964; no art. 1.º do Decreto-lei n.º 6, de 14 de abril de 1966; nos arts. 1.º e 2.º da Lei n.º 5.334, de 12 de outubro de 1967; e no art. 1.º da Lei n.º 5.441, de 24 de maio de 1968.

§ 2.º — Juntamente com a publicação dos índices, o Ministério do Planejamento e Coordenação Geral indicará a que locações os mesmos se referem e quais as datas em que cada reajustamento poderá ser exigido.

Art. 19 — Válida é a estipulação contratual que houver previsto, para o reajustamento do aluguel, fórmula diversa da utilizada pelo Ministério do Planejamento e Coordenação Geral (art. 18, § 1.º) desde que dela não resulte aluguel superior ao que for encontrado pela aplicação dos índices por ele fixados.

§ 1.º — Não prevendo o contrato o reajustamento do aluguel, este só poderá ter lugar de acordo com os índices publicados a partir do término do prazo ajustado.

§ 2.º — Quer o contrato preveja o reajustamento, quer não, será lícito em qualquer momento às partes, de comum acordo (art. 3.º, n.º I), fixar novo aluguel, mediante alteração contratual, podendo estipular-se, então, que sobre o novo aluguel continue a incidir, ou passe a incidir, o reajustamento de que tratam o art. 18 e o *caput* deste artigo.

§ 3.º — Se nada se dispuser a respeito na alteração contratual, o novo aluguel nela fixado vigorará, sem reajustamento, até o término do prazo contratual, ou até que as partes de comum acordo, resolvam novamente alterá-lo.

§ 4.º — Extinto o prazo contratual, e prorrogada a locação, passará o aluguel a subordinar-se ao regime de reajustamento previsto no artigo 18.

Art. 20 — Nas locações anteriores a 30 de novembro de 1964 o pagamento dos impostos, taxas e despesas normais da locação, inclusive de condomínio, continuarão a cargo do contratante que os vier pagando à data da publicação da presente Lei, na mesma proporção.

Art. 21 — Nas locações posteriores a 30 de novembro de 1964 e anteriores a 7 de abril de 1967, exceto as de prédios de “habite-se” posterior a 30 de novembro de 1965, caberá ao locatário apenas o pagamento das taxas, salvo disposição contratual em contrário.

§ 1.º — O pagamento dos tributos e encargos que competirem ao locatário se fará pelo sistema de reembolso ao locador, aplicando-se, para a constituição do locatário em mora, o disposto no art. 361 do Código de Processo Civil, salvo se as partes houverem ajustado a cobrança em duodécimos, juntamente com o aluguel mensal, fazendo-se no recibo a discriminação respectiva.

§ 2.º — Se o objeto da locação for unidade em vila ou edifício de apartamentos ou escritórios, juntamente com o aluguel pagará o locatário as despesas normais de condomínio, podendo os respectivos comprovantes ser examinados em poder do síndico ou da administração.

CAPÍTULO II

DAS LOCAÇÕES SOB REGIME COMUM

Art. 22 — Regem-se pelo Código Civil, aplicando-se-lhes, no que couber, as disposições do presente Capítulo:

I — as locações não residenciais;

II — as locações residenciais de prédios cujo “habite-se” seja posterior a 30 de novembro de 1965;

III — as locações residenciais ajustadas após 6 de abril de 1967, inclusive as que vierem a ser convencionadas doravante.

Parágrafo único — As condições e o processo de renovação da locação de prédio destinado a fins comerciais ou industriais, bem como a fixação e a revisão do respectivo aluguel, continuam regidos pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, e Código de Processo Civil. Não proposta a ação renovatória, sujeita-se a locação ao regime instituído neste Capítulo.

Art. 23 — Nada dispondo o contrato quanto ao pagamento dos tributos e encargos, aplicar-se-á, nas locações a que se refere o artigo anterior, o disposto no art. 21 e seus parágrafos.

Art. 24 — Nas locações a que alude o art. 22, caberá ação de despejo:

I — se o locatário infringir obrigação legal ou contratual;

II — se findar o prazo estipulado à duração do contrato (Código Civil, art. 1.194);

III — se vigorar a locação por tempo indeterminado (Código Civil, art. 1.195);

IV — se morrer o locatário, sendo a locação por tempo indeterminado;

V — se, rescindida amigavelmente a locação, permanecerem sublocatários no prédio (Código Civil, art. 1.203);

VI — se, contratada a locação pelo usufrutuário ou fiduciário, extinguir-se o usufruto ou fideicomisso;

VII — se o prédio for alienado, não estando o adquirente obrigado a respeitar a locação (Código Civil, art. 1.197, *caput*).

§ 1.º — A ação de despejo, nos casos dos incisos II a VII, aplica-se o disposto nos §§ 1.º e 4.º do art. 11, sendo que o prazo não excedente de 30 (trinta) dias para a desocupação, a que se refere o § 2.º, só será fixado, se a ação se fundar no item I deste artigo.

§ 2.º — Nas locações amparadas pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, só caberá ação de despejo com fundamentos nos incisos I, VI e VII deste artigo.

§ 3.º — Fundando-se a ação em falta de pagamento, poderá o réu evitar a rescisão da locação, inclusive se amparado pelo Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, pela forma prevista no art. 12 e seus parágrafos.

Art. 25 — No que esta Lei for omissa aplicam-se o Código Civil e o Código de Processo Civil.

Art. 26 — Esta lei entrará em vigor no primeiro dia do mês que se seguir ao de sua publicação, revogados o parágrafo único do art. 1.193, o art. 1.196, o parágrafo único do art. 1.197 e o art. 1.209 do Código Civil; os arts. 17 e 28 da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965; o Decreto-lei n.º 4, de 7 de fevereiro de 1966; o art. 1.º do Decreto-lei n.º 890, de 26 de setembro de 1969; e, salvo para o efeito do disposto no art. 18, § 1.º, desta Lei, as leis n.ºs 4.494, de 25 de novembro de 1964; o Decreto-lei n.º 6, de 14 de abril de 1966; a Lei n.º 5.334, de 12 de outubro de 1967; a Lei n.º 5.441, de 24 de maio de 1968; e as demais disposições em contrário.