

MENSAGEM Nº 03

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO SENADO FEDERAL:

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que, nos termos do parágrafo 1º do artigo 66 da Constituição Federal, decidi vetar parcialmente o Projeto de Lei de Conversão nº 55, de 1990, que "Modifica a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, que regula a locação predial urbana, e dá outras providências".

Os dispositivos ora vetados, que julgo contrários ao interesse público, são os artigos 1º e 5º do seguinte teor:

"Art.1º - Os arts. 15 e 49 da Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 15

Parágrafo único - Sem prejuízo do disposto no art. 31 do Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, o reajuste do aluguel somente poderá ser exigido quando o contrato o estipular, fixando a época em que será efetuado, mediante a aplicação de índice correspondente ao reajuste dos rendimentos do locatário, conforme será fixado no contrato ou, quando não for possível a aplicação deste critério, mediante aplicação de índice livremente pactuado entre as partes, dentre os editados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), pelo Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Sócio-Econômicos (DIEESE), ou por órgão oficial, exceto os de variação da taxa cambial e do salário mínimo."

.....

"Art. 49 - Na locação de imóveis residenciais, poderá ser estipulada cláusula de reajuste do aluguel, com periodicidade não inferior a um semestre.

§ 1º - No silêncio do contrato, far-se-á, semestralmente, o reajuste do aluguel.

§ 2º - Na locação contratada por prazo determinado, sem cláusula de reajuste do aluguel, o locador só poderá exigí-la ao término do prazo contratual e a cada semestre subsequente.

§ 3º - Far-se-á o reajuste do aluguel mediante a aplicação, desde o mês de início da locação ou do último reajuste, de índice correspondente à correção no período do salário, soldo, vencimento, pensão ou qualquer outro rendimento de natureza regular que constitua a principal fonte de renda do locatário, não computados os aumentos decorrentes de ascensão funcional.

§ 4º - Nos casos de rendimento irregular, mudança de emprego ou qualquer outra situação que impossibilite a aplicação do disposto no parágrafo anterior, o reajuste far-se-á mediante a aplicação de índice livremente pactuado entre as partes, nos termos do parágrafo único do art. 15.

§ 5º - É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo aluguel, bem assim inserir ou modificar cláusulas de reajuste.

§ 6º - Não tendo havido acordo, nos termos do parágrafo anterior, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de reajustá-lo ao preço de mercado, aplicando-se o disposto nos §§ 2º e 3º do art. 53, conforme o caso.

§ 7º - O valor fixado nos termos do parágrafo anterior não poderá exceder em vinte por cento o valor do aluguel na data do último acordo ou revisão judicial, ou na falta destes na data de início do contrato, corrigido segundo os critérios fixados nos §§ 3º e 4º deste artigo.

§ 8º - A revisão judicial poderá ser requerida de três em três anos, contados do último acordo ou, na falta deste, no início do contrato."

"Art. 5º - A partir de cinco anos do início da vigência desta Lei, ficam revogados todos os dispositivos legais que disponham sobre as cláusulas dos contratos de locação residencial, não residencial e comercial, especialmente as relativas ao tempo de duração do contrato, à prorrogação automática das locações e contratos vencidos, ao preço da locação, à periodicidade de reajuste do aluguel e ao índice de reajuste do aluguel, devendo as partes pactuá-las livremente.

Parágrafo único - A partir do mesmo prazo definido neste artigo, ficam revogados todos os dispositivos legais relativos ao prazo para o ajuizamento de ações revisionais de aluguel e aos fundamentos para o ajuizamento de ações de despejo, qualquer que seja a natureza da locação."

Portanto, o Congresso Nacional, ao apreciar a Medida Provisória nº 267/90, que deu origem ao projeto em apreço, nela introduziu profundas alterações, entre as quais a de vincular o reajuste dos aluguéis à variação da remuneração do locatário, a de limitar em 20% o reajuste dos aluguéis na revisão judicial e a de tornar completamente livres, após cinco anos da vigência da nova lei, as relações no setor.

As duas primeiras mudanças, embora inspiradas na nobre intenção de proteger os locatários contra eventuais abusos, acabariam gerando efeitos contrários ao seu propósito, desestimulando as inversões no mercado. No tocante à terceira conquanto sinalize no sentido da liberalização, constitui medida de alto risco para ser tomada com tanta antecedência, enquanto perdure a instabilidade no mercado.

Estas, Sr. Presidente, as razões que me levaram a vetar em parte o projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Brasília, em 03 de janeiro de 1991.
