

# **LEI Nº 6.649, DE 16 DE MAIO DE 1979**

Regula a locação predial urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I** ***Disposições Gerais*** **SEÇÃO I** ***Da Locação em Geral***

Art 1º - A locação do prédio urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

§ 1º - Aplica-se à sublocação o disposto quanto à locação, no que couber.

§ 2º - As locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934.

§ 3º - Não proposta a ação renovatória do contrato, prevista no Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta lei.

§ 4º - A locação dos prédios urbanos de propriedade da União continua regida pela legislação que lhe é própria.

§ 5º - Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários, se o contrário não se estipulou.

Art 2º - O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo; se por mais de dez anos, depende de vênua conjugal.

Art 3º - Havendo prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador, antes do vencimento, reaver o prédio alugado; nem o locatário poderá devolvê-lo ao locador, senão pagando multa (VETADO).

Art 4º - A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta Lei.

§ 1º - Seja qual for o fundamento do término da relação de locação, a ação do locador para reaver o prédio alugado é a de despejo.

§ 2º - O disposto no parágrafo anterior não se aplica se a relação de locação termina em decorrência de desapropriação, com imissão do expropriante na posse do prédio alugado.

Art 5º - O contrato por tempo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso, (VETADO).

Parágrafo único - (VETADO), findo o prazo contratual, (VETADO) presumir-se-á prorrogada a locação, nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art 6º - O locatário pode, mediante notificação ou aviso ao locador, com antecedência mínima de trinta dias, dar por findo o contrato por tempo indeterminado.

Art 7º - O contrato de locação ajustado pelo usufrutuário ou fiduciário termina com a extinção do usufruto ou fideicomisso, salvo se com ele anuiu, por escrito, o nu-proprietário ou o fideicomissário, ou se a propriedade se consolidar em mãos do usufrutuário.

Art 8º - O empregador pode (VETADO) dar por findo o contrato de locação com o empregado, quando houver rescisão do contrato de trabalho e o prédio locado se destinar moradia de empregado.

Parágrafo único - (VETADO).

Art 9º - (VETADO).

Art 10 - A cessão de locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, dependem do consentimento prévio, por escrito, do locador.

Parágrafo único - Não se presume o consentimento da simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

Art 11 - Morrendo o locador transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado ou indeterminado.

Art 12 - Morrendo o locatário, terão direito a continuar a locação ajustada por tempo indeterminado ou por prazo certo:

I - nas locações residenciais, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do locatário, desde que residentes no prédio;

II - nas locações não residenciais, o espólio do inquilino falecido e, a seguir, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art 13 - Extinta, por separação judicial ou divórcio, a sociedade conjugal do locatário, prosseguirá a locação com o cônjuge que, por acordo ou decisão judicial, continuar residindo no prédio.

§ 1º - Durante a separação de fato, sub-rogar-se-á na locação o cônjuge que permanecer no prédio.

§ 2º - Nos casos deste artigo o do seu § 1º, a sub-rogação será comunicada ao locador, se o sub-rogado for pessoa diversa da que contratou a locação, e o locador terá direito de exigir, nos termos do art. 31, novo fiador ou depósito em caução.

Art 14 - Se, durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do Registro de Imóveis.

## **SEÇÃO II** ***Do Aluguel***

Art 15 - É livre a convenção do aluguel.

§ 1º - A correção monetária do aluguel somente poderá ser exigida quando o contrato a estipular, fixando a época em que será efetuada e as condições a que ficará sujeita.

§ 2º - A correção monetária do aluguel não poderá ultrapassar a variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

§ 3º - Sem prejuízo do disposto no art. 31 do Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, é admitida a correção monetária dos aluguéres, na forma e pelos índices que o contrato fixar, limitada pelo disposto no § 2º deste artigo.

Art 16 - (VETADO).

Parágrafo único - (VETADO).

Art 17 - (VETADO).

## **SEÇÃO III** ***Dos Deveres do Locador e do Locatário***

Art 18 - O locador é obrigado:

I - a entregar o imóvel locado, ao locatário, em estado de servir ao uso a que se destina;

II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico do prédio locado;

III - a manter, durante o contrato de locação, a forma e o destino do prédio alugado;

IV - a pagar os impostos que incidam sobre o imóvel;

V - a dar ao locatário recibo das importâncias por este pagas, com a discriminação do aluguel e de cada um dos encargos convencionados;

VI - a pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação ou administração imobiliária, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.

§ 1º - Por despesas extraordinárias de condomínio compreendem-se todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral ou à aparência interna ou externa do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de habitabilidade, e que não se incluam nos custos de condomínio previstos no § 1º do art. 19.

§ 2º - O contrato pode estipular a obrigação de o locatário pagar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e as taxas municipais relativas ao prédio locado.

Art 19 - O locatário é obrigado:

I - a servir-se do prédio locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado, como se fosse seu;

II - a pagar pontualmente o aluguel, no prazo ajustado, ou, na falta de ajuste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros;

IV - a restituir o prédio, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;

V - a pagar os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento, bem como as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º - Por despesas ordinárias de condomínio entendem-se as necessárias à administração respectiva, a saber:

a) salários e demais encargos trabalhistas, além de contribuições previdenciárias dos empregados;

b) água, luz e força utilizadas nas instalações e partes de uso comum;

c) limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

- d) manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum;
- e) manutenção e conservação de elevadores;
- f) pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulica e elétricas.

§ 2º - A indenização dos danos, no caso de descumprimento do disposto no inciso IV, ficará sujeita à correção monetária.

Art 20 - O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre o prédio locado, e responderá pelos seus vícios ou defeitos, anteriores à locação.

Art 21 - Incumbem ao locador todas as reparações de que o prédio necessitar.

Art 22 - O locatário é obrigado a fazer por sua conta, no prédio, as reparações de estragos a que der causa, desde que não provenham do uso normal.

Art 23 - O locatário tem direito de exigir do locador, quando este lhe entregar o prédio, relação escrita do seu estado.

Art 24 - No caso de venda, promessa de venda, ou cessão de direitos, o locatário tem preferência para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou comprovadamente efetuada.

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

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

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

§ 4º - O direito de preferência, previsto neste artigo, não alcança os casos de venda judicial, permuta ou doação.

§ 5º - Aplica-se o disposto neste artigo às locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art 25 - O locatário a quem não se notificar a venda, promessa de venda, ou cessão de direitos poderá, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses a contar da transcrição ou inscrição do ato competente no Cartório do Registro de Imóveis.

Art 26 - Não é lícito ao locatário reter o prédio alugado, exceto no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com consentimento, por escrito, do locador.

Art 27 - O sublocatário responde, subsidiariamente, ao locador, pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado, e, ainda, pelos aluguéres que se vencerem durante a lide .

1º - Neste caso, notificado o sublocatário da ação, se não declarar logo que adiantou aluguéres ao sublocador, presumir-se-ão fraudulentos todos os recibos de pagamento adiantados, salvo se constarem de escrito com data autenticada.

§ 2º - Salvo o caso deste artigo, a sublocação não estabelece direitos nem obrigações entre sublocatário e locador.

Art 28 - Rescindida ou finda a locação, resolvem-se as sublocações, salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador.

Parágrafo único - Permanecendo sublocatários no prédio, (VETADO) terão estes, mediante aviso ou notificação, o prazo de noventa dias para desocupá-lo.

Art 29 - Se o prédio necessitar de reparos urgentes, o locatário será obrigado a consentí-los.

§ 1º - Se os reparos durarem mais de quinze dias, o locatário poderá pedir abatimento proporcional no aluguel.

§ 2º - Se durarem mais de um mês, e tolherem o uso regular do prédio, o locatário poderá rescindir o contrato.

Art 30 - O contrato pode estipular que, em caso de mora do locatário no pagamento de aluguel ou encargos convencionados, a importância devida vencerá juros de até um por cento ao mês e que, se o atraso for superior a trinta dias, ficará também sujeita à correção monetária, com base na variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional.

#### **SEÇÃO IV** ***Dos Garantias Locatárias***

Art 31 - No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes garantias:

I - caução em dinheiro;

II - garantia fidejussória, na forma do art. 1.481 do Código Civil;

III - seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único - É vedada mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação.

Art 32 - A caução em dinheiro não poderá exceder ao valor de três meses de aluguel.

§ 1º - A caução será efetuada mediante depósito em carteira de poupança autorizada pelo Poder Público, pelo prazo de duração da locação, cabendo ao locatário as vantagens daí decorrentes, por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 2º - A infração ao disposto no § 1º sujeitará o locador ou seu representante ao pagamento de uma multa equivalente às vantagens decorrentes do depósito, que o locatário poderá cobrar por via executiva.

Art 33 - O Poder Executivo expedirá, no prazo de noventa dias a contar da publicação desta lei, as normas regulamentares do seguro de fiança a que se refere o inciso III do art. 31.

Art 34 - Se a fiança for por prazo certo, poderá o locador exigir do locatário, durante a prorrogação contratual, a apresentação de novo fiador, no prazo de trinta dias. Se este não o fizer, ficará sujeito à caução prevista no inciso I do art. 31.

## **SEÇÃO V** **Da Ação de Despejo**

Art 35 - A ação de despejo será regulada pelo disposto nesta Seção.

Parágrafo único - Além de citar-se o locatário, dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo, como assistentes do réu (Código de Processo Civil, art. 50).

Art 36 - Fundando-se a ação de despejo em falta de pagamento, poderá o réu evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, lhe seja permitido o pagamento do aluguel e dos encargos devidos, inclusive os que se vencerem até a efetivação do pagamento; das multas, ou penalidades contratuais, quando aplicáveis; dos juros de mora; das custas e dos honorários do advogado do locador, fixados estes, de plano, pelo juiz, em percentual sobre o valor do débito.

§ 1º - O juiz marcará dia e hora para que, dentro em quinze dias, seja purgada a mora, procedendo-se ao depósito da importância, caso o locador se recuse a recebê-la.

§ 2º - Não se admitirá a purgação da mora se o locatário já se houver beneficiado desta faculdade, por duas vezes, nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação, e se o débito, na data do ajuizamento da petição inicial, for superior a dois meses de aluguel (VETADO).

3º - Para os fins do disposto no parágrafo anterior, não serão consideradas as purgações realizadas até a entrada em vigor desta lei.

§ 4º - O disposto neste artigo aplica-se às locações amparadas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934.

Art 37 - O juiz, ao julgar procedente a ação de despejo, assinará ao réu o prazo de sessenta dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, tiverem decorrido mais de três meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida por infração ao disposto no § 2º do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54, quando o prazo para a desocupação não excederá de quinze dias.

Art 38 - Ressalvada a preferência do locatário, o sublocatário legítimo, desde que satisfaça as exigências do art. 35 e ofereça uma das modalidades de garantia previstas no art. 31, subrogar-se-á nos direitos decorrentes desta, 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 interessados.

Art 39 - 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 incisos III a V e VII a X do art. 52, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias, ou nele não permanecer durante um ano.

Parágrafo único - A cobrança da multa e honorários far-se-á nos próprios autos da ação de despejo (VETADO).

Art 40 - Se, rescindida amigavelmente a locação escrita ou verbal, ou sendo a locação por prazo indeterminado, morrer o locatário sem qualquer dos sucessores previstos no art. 12, o sublocatário legítimo poderá continuar a locação, desde que ofereça qualquer das garantias previstas no art. 31.

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

§ 2º - 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 41 - A sentença que julgar procedente a ação de despejo de hospitais, unidades sanitárias oficiais, estabelecimentos de saúde ou de ensino, ou asilos, assinará ao réu o prazo de um ano para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de um ano, caso em que o prazo para a desocupação não excederá de seis meses.

Parágrafo único - Em se tratando de estabelecimento de ensino, o juiz, respeitado o prazo mínimo de seis meses, disporá de modo a que a desocupação se dê durante as férias escolares.

Art 42 - Será recebida, somente no efeito devolutivo, a apelação interposta contra sentença que decretar o despejo por infração ao disposto no § 2º, do art. 18, nos incisos II e V do art. 19 e no art. 29, ou nos casos do inciso VI do art. 52 e do inciso II do art. 54.

Art 43 - A execução da sentença que decretar o despejo far-se-á por notificação ao réu, e, quando presentes, às pessoas que habitem o prédio, para que o desocupem no prazo assinado, sob pena de despejo.

§ 1º - Findo o prazo, o prédio será despejado por dois oficiais de justiça, se necessário com o emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 2º - Os Oficiais entregarão os móveis à guarda de depositário judicial, se não os quiser retirar o despejado.

§ 3º - Sob pena de suspensão ou demissão os oficiais não executarão o despejo até o sétimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que o habitem, e o sobrestarão, até nova ordem, quando houver no prédio pessoa acometida de enfermidade grave.

Art 44 - Quando, após ajuizada a ação, o prédio for abandonado, o juiz, se o requerer autor, verificado o fato, expedir-lhe-á mandado de imissão de posse, aplicando-se, se for o caso, o disposto no § 2º do art. 43.

## **SEÇÃO VI** ***Das Penalidades***

Art 45 - Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, ou multa entre o valor de um a dez alugueres vigentes à época da infração:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos;

II - recusar-se a fornecer recibo de aluguel ou de encargos;

III - cobrar o aluguel antecipadamente, salvo nos casos dos incisos I e II do art. 54;

IV - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio, nos casos dos incisos III, V e X do art. 52, de usá-lo para o fim declarado;

V - não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos dos incisos VIII e IX do art. 52, a demolição ou a reparação do prédio, dentro de sessenta dias contados da entrega do imóvel, salvo motivo de força maior .

Art 46 - São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, e, nomeadamente, aquele que proíbe a sua prorrogação.

Art 47 - No que for omissa esta Lei, aplica-se o direito comun.

**CAPÍTULO II**  
***Disposições Especiais Sobre Locações Residenciais***  
**SEÇÃO I**  
***Da Prorrogação Contratual e do Reajustamento do Aluguel***

Art 48 - Consideram-se prorrogadas por tempo indeterminado todas as locações que se vencerem na vigência desta Lei, continuando em vigor as demais cláusulas contratuais.'

Parágrafo único - Regulam-se, igualmente, por esta Lei os reajustamentos de alugueres.

Art 49 - Durante a prorrogação da locação de que trata o art. 48, o aluguel somente poderá ser reajustado quando o salário mínimo legal no País for aumentado, ou por mútuo acordo.

§ 1º - O aluguel reajustado será exigível a partir do segundo mês após o da entrada em vigor do novo salário mínimo.

§ 2º - O aluguel será reajustado na mesma proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, ocorrida entre os meses da entrada em vigor do antigo e do novo salário mínimo.

§ 3º - O primeiro reajuste após a entrada em vigor desta lei será na mesma proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, ocorrida entre o mês-base e o da entrada em vigor do novo salário mínimo, considerando-se como mês-base.

a) O mês do último reajustamento do aluguel efetuado nos termos da legislação anterior à vigência da presente lei:

b) O mês do último reajustamento contratual, no caso de locação por prazo certo, terminado na vigência desta lei;

c) o último mês do prazo contratual, no caso de locação por prazo certo, terminado na vigência desta lei, que não estipular reajustamento ou correção do aluguel.

§ 4º - O disposto nos §§ 2º e 3º, não invalida a estipulação contratual de outros critérios de reajustamento que importem aluguel menor.

Art 50 - O locador e o locatário podem, na vigência das prorrogações de que trata o art. 48, ajustar novo aluguel, fixado por mútuo acordo, assim como seu reajustamento nos termos do art. 49.

## **SEÇÃO II** ***Da Rescisão e Retomada***

Art 51 - A locação somente poderá ser rescindida:

I - (VETADO);

II - nos casos dos arts. (VETADO) 7º, (VETADO) 14, 52 e 54;

III - por mútuo acordo ou por denúncia do locatário.

Art 52 - O despejo (VETADO) será concedido:

I - Se o locatário não pagar o aluguel da locação e demais encargos no prazo convencionado ou, na falta deste, até o dia dez do mês seguinte ao vencido;

II - se o locatário infringir obrigação legal ou cometer infração a 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 respectivo cônjuge, de prédio residencial próprio;

IV - se o locador pedir parte do prédio que ocupa, ou em que reside, para seu uso próprio ou para residência de descendente, ascendente ou de seu cônjuge;

V - se o locador que residir ou utilizar prédio próprio, ou de que seja promitente comprador ou promitente cessionário, pedir para seu uso outro de sua propriedade, ou do qual seja promitente comprador ou promitente cessionário, sempre em caráter irrevogável, com imissão de posse e título registrado, 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 a ocupação do imóvel se relacionar com o emprego;

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 inciso 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 lhe dêem maior capacidade de utilização, considerando-se como tal a de que resulte aumento ao menos de

vinte por cento na área construída. Se o prédio for destinado a 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 inciso III, pedir o prédio para reparações urgentes determinadas por autoridade pública, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo ser, ele se recuse em consenti-las;

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

Art 53 - A atualização dos alugueres das locações residenciais, contratados antes de 7 de abril de 1967, será feita por arbitramento judicial ou por acordo entre as partes. Após, reajustar-se-á na forma do art. 49 desta Lei.

§ 1º - A ação poderá ser proposta:

a) para as locações contratadas até 30 de novembro de 1957;

b) a partir de 1º de agosto de 1979, para as locações contratadas entre 1º de dezembro de 1957 a 30 de novembro de 1964;

c) a partir de 1º de dezembro de 1979, para as locações contratadas entre 1º de dezembro de 1964 e 6 de abril de 1967.

§ 2º - Na falta de acordo, o aluguel será arbitrado pelo juiz.

§ 3º - Os acréscimos de aluguel correspondentes aos meses decorridos durante a ação de revisão serão pagos pelo locatário, corrigidos na proporção da variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, em parcelas mensais fixadas pelo juiz, até o máximo de seis, a partir do mês seguinte ao que a sentença da ação de revisão transitar em julgado.

§ 4º - Fundando-se a ação de despejo nos casos previstos nos incisos III, IV, V, VII, VIII, e X do art. 52, se o locatário, no prazo de quinze dias, 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 seis meses, contados da citação, para desocupação, e imporá ao mesmo o ônus do pagamento das custas, fixando os honorários do advogado em vinte por cento do valor da causa. Se, findo o prazo, o locatário houver desocupado o imóvel, ficará isento do pagamento das custas e dos honorários. Em caso contrário, será expedido mandado de despejo.

§ 5º - Contestada a ação, o juiz, se a julgar procedente, assinará ao réu o prazo de cento e vinte dias para a desocupação do prédio, salvo se, entre a data da citação e a da sentença de primeira instância, houver decorrido mais de seis meses, ou, ainda, se a locação houver sido rescindida com

fundamento nos incisos I, II, VI e IX do art. 52, casos em que o prazo para a desocupação não excederá de trinta dias.

§ 6º - No caso do inciso V do art. 52, o retomante é obrigado a dar ao locatário, em igualdade de condições com terceiros, a preferência para a locação do prédio que ocupa e do qual se queria mudar, a menos que a mudança decorra de desapropriação ou de interdição do prédio por autoridade pública.

Art 54 - É vedado ao locador, nas locações residenciais, cobrar antecipadamente o aluguel, salvo:

I - (VETADO);

II - se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três meses a pessoa domiciliada em outra cidade, caso em que poderá ser convencionado o pagamento antecipado do aluguel pela temporada.

### **CAPÍTULO III** ***Das Disposições Transitórias***

Art 55 - Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso (VETADO)

Art 56 - (VETADO).

Parágrafo único - (VETADO).

Art 57 - Observadas as condições e os limites fixados pelo Banco Nacional da Habitação, as Caixas Econômicas e demais entidades do Sistema Financeiro de Habitação poderão, até 31 de dezembro de 1983, destinar até quarenta por cento de suas aplicações, no setor habitacional, a empréstimos a inquilinos para aquisição do prédio em que residam, qualquer que seja a data da concessão do "habite-se".

Art 58 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art 59 - Ficam revogadas as disposições contrárias, especialmente:

I - o Decreto-Lei nº 7.959, de 17 de setembro de 1945;

II - o art. 9º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951;

III - a Lei nº 4.494, de 25 de novembro de 1964;

IV - os arts. 17 e 28 da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965;

- V - o Decreto-Lei nº 4, de 7 de fevereiro de 1966;
- VI - o Decreto-Lei nº 6, de 14 de abril de 1966;
- VII - o Decreto-Lei nº 322, de 7 de abril de 1967;
- VIII - a lei nº 5.334, de 12 de outubro de 1967;
- IX - a Lei nº 5.441, de 24 de maio de 1968;
- X - o Decreto-Lei nº 890, de 26 de setembro de 1969;
- XI - os arts. 8º e 16 da Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973;
- XII - os arts. 3º, 5º e 6º da Lei nº 6.071, de 3 de julho de 1974;
- XIII - a Lei nº 6.146, de 29 de novembro de 1974;
- XIV - o Decreto-lei nº 1.534, de 13 de abril de 1977.
- Brasília, em 16 de maio de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO B. DE FIGUEIREDO  
Petrônio Portella  
Karlos Rischbieter  
Mário Henrique Simonsen