

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso

re -

### 01. LOCAÇÃO PREDIAL URBANA — REGULA

#### EMENTA

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, fixa