

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso

re 1

02. LOCAÇÃO PREDIAL URBANA — REGULA

EMENTA

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 imitido 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