



REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL

COMISSÃO DE FINANÇAS
E ORÇAMENTO

DIRETORIA DO SERVIÇO
DE
ORÇAMENTO

COLEÇÃO DAS LEIS

DE 1944 - VOLUME V

ATOS DO PODER EXECUTIVO

DECRETOS-LEIS DE JULHO A SETEMBRO

1944

IMPrensa NACIONAL
RIO DE JANEIRO - BRASIL

DECRETO-LEI N.º 6.739 — DE 26 DE JULHO DE 1944

Dispõe sobre a locação de imóveis

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 180 da Constituição, decreta:

Art. 1.º Até o dia 31 de agosto de 1945, o preço de aluguel de qualquer imóvel é o que esteja sendo legalmente cobrado na data da publicação desta lei.

§ 1.º Continua em vigor o Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, não prevalecendo, porém, para as locações a que esse Decreto se refere, e até a data fixada neste artigo, qualquer aumento de aluguel que exceda de 20% o cobrado a 31 de dezembro de 1941.

§ 2.º Para as demais locações de imóveis destinados a fins comerciais e industriais, é permitido o aumento até 10% sobre o aluguel cobrado a 31 de dezembro de 1941.

Art. 2.º É proibida a cobrança, na locação ou sublocação, total ou parcial, de imóveis, de qualquer importância além do aluguel fixado, ainda que a título de taxas, impostos e taxas, seguros, luvas ou outra qualquer despesa ou indenização não prevista em lei.

§ 1.º Nas locações de imóveis para fins comerciais ou industriais, poderá, entretanto, ser estipulado que o locatário, ou sublocatário, pague, além do aluguel, os impostos e taxas que incidem sobre o imóvel locado e, bem assim, o prêmio do respectivo seguro contra fogo.

§ 2.º Nas demais locações, o locador poderá cobrar, além do aluguel fixado no art. 1.º, qualquer majoração havida, posteriormente a 31 de dezembro de 1941, nos impostos e taxas, relativas ao imóvel locado, desde que entregues ao locatário os necessários comprovantes.

§ 3.º Nas locações de imóveis rurais, é facultado o ajuste para pagamento do aluguel em espécie, de acordo com os usos e costumes locais.

Art. 3.º Tratando-se de primeira locação ou de locação subsequente a reformas substanciais, o aluguel será fixado pelas autoridades municipais competentes.

§ 1.º Para os efeitos deste artigo, as autoridades municipais arbitrarão, dentro de dez dias contados da expedição do "habite-se", e sob pena de suspensão, por igual prazo, dos funcionários que derem causa à demora, o valor locativo, do todo ou das partes de imóvel a ser alugado.

§ 2.º A natureza substancial da reforma será apurada pela autoridade municipal competente, assim se entendendo não só a que altere o prédio em sua substância para proporcionar melhor serventia ao locatário, como a que, pelo seu custo, importar em despesa superior ao valor locativo de um ano.

§ 3.º Tratando-se de habitação coletiva, onde residem, na mesma casa, vários locatários ou sublocatários, o aluguel de cada um será fixado com base no valor locativo e proporcionalmente à parte que cada um ocupar.

Art. 4.º Na locação de imóveis mobiliados, deverá ser feita a discriminação do preço da locação do imóvel e da dos móveis, não podendo o preço desta exceder de 30% do valor da locação do imóvel, ou, em um ano, de 25% do valor dos móveis, neste último caso, desde que tenham sido previamente avaliados pela autoridade municipal.

§ 1.º Na locação de cômodos, com móveis e pensão, será feita a discriminação do preço da locação do cômodo e da dos móveis e o de fornecimento de comida.

§ 2.º Quando se trate de estabelecimento legalmente licenciado como hotel ou pensão, caberá à Coordenação da Mobilização Econômica fixar os preços a serem cobrados.

§ 3.º Só se considera mobiliado, para os efeitos previstos neste artigo, o imóvel cujo mobiliário permita sua utilização normal.

§ 4.º As locações de imóveis mobiliados já em vigor presumem-se feitas de acordo com o disposto neste artigo, podendo, todavia, os interessados requerer à autoridade municipal a avaliação dos móveis, para efeito de redução do aluguel deste.

Art. 5.º Não será permitida a cobrança adiantada de aluguéis, nem poderá ser exigida garantia que exceda do depósito de três meses de aluguel.

Parágrafo único. A venda de móveis e instalações que guarneçam o imóvel, ao futuro locatário, não poderá ser feita por preço superior ao seu custo, devidamente comprovado, ou do valor que fôr arbitrado pela autoridade municipal.

Art. 6.º Salvo nos casos em que o contrato expressamente o autorize, é vedado o transpasse de locação, total ou parcial, do imóvel, bem como a sublocação.

§ 1.º Nas locações a prazo fixo, não havendo proibição no contrato, o locatário poderá sublocar o imóvel se o locador não concordar na rescisão da locação.

§ 2.º Excetua-se da regra acima a sublocação de cômodos não excedentes de dois, no prédio ou apartamento em que resida o locatário.

Art. 7.º Salvo ajuste em contrário, consideram-se prorrogados por prazo indeterminado todos os contratos de locação de imóvel em vigor, cujo prazo termine na vigência desta lei, e bem assim, aqueles cujo prazo já tenha expirado, continuando, porém, os locatários na posse do imóvel.

Parágrafo único. Excetua-se da regra acima os contratos em que o prazo tenha sido fixado por ocorrer qualquer das hipóteses previstas nas letras c, d, e e f, do artigo 8.º desta lei.

Art. 8.º Durante a vigência desta lei não será concedido despejo a não ser:

a) se o locatário, ou sub-locatário não pagar o aluguel no prazo convencionado ou, na falta do contrato escrito, até o décimo dia do mês subsequente ao vencido;

b) se o locatário, ou sub-locatário, der causa à rescisão do contrato, ou faltar ao cumprimento de qualquer obrigação estabelecida em lei;

c) se o prédio necessitar de reformas urgentes, caso em que será observado o disposto no art. 1.205 do Código Civil;

d) em caso de desapropriação do imóvel, ou de sua demolição, para dar lugar a edificação de obra de vulto devidamente licenciada, devendo, em qualquer desses casos, ser o locatário, ou sub-locatário, notificado com três meses de antecedência;

e) se a pessoa física ou jurídica proprietária necessitar do imóvel para seu próprio uso, ou de seu ascendente ou descendente, caso em que o inquilino deverá ser notificado com três meses de antecedência;

f) se o locador, ou sub-locador, de cômodos dêles necessitar para seu uso ou de pessoa de sua família, devendo, nesse caso, ser o locatário, ou sub-locatário, notificado com trinta dias de antecedência.

Art. 9.º É vedado aos proprietários de casas, apartamentos ou lojas, destinados a locação, mantê-los desalugados por mais de 60 dias, havendo

pretendente que ofereça como garantia da locação quantia equivalente a três meses do respectivo aluguel, salvo justa causa sujeita a comprovação.

Parágrafo único. No caso de queixa, a autoridade policial, ou o encarregado do serviço pelo Coordenador da Mobilização Econômica, notificará o proprietário a efetuar a locação, sob pena de, em caso de recusa não justificada, incorrer nas penas do art. 3.º do Decreto-lei n.º 869, de 18 de novembro de 1938.

Art. 10. No caso de despejo requerido por falta de pagamento de aluguéis, o locatário, ou sublocatário poderá purgar a mora, pagando ou depositando, no prazo fixado para a contestação, a importância do débito acrescida de 20% a título de indenização pelas custas, juros e honorários de advogado.

Art. 11. Quando a ação de despejo tenha o caráter de rescisória de contrato, a apelação também terá efeito suspensivo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que o despejo seja decretado por ocorrer alguma das hipóteses previstas nas letras a, c, d, e e f do art. 8.º.

Art. 12. O aluguel dos prédios cuja construção se iniciar depois da publicação desta lei será livremente fixado pelo proprietário.

Art. 13. As infrações desta lei constituem crime contra a economia popular e serão julgadas pelo Tribunal de Segurança Nacional, incidindo os responsáveis nas penas cominadas no art. 3.º do Decreto-lei n.º 869, de 18 de novembro de 1938.

Art. 14. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Parágrafo único. O disposto nos arts. 10 e 11 se aplicará aos processos em curso, fixado o prazo de vinte dias, a contar da publicação desta lei, para que os locatários, ou sublocatários efetuem o pagamento ou o depósito dos alugueres em débito com o acréscimo de 20%.

Rio de Janeiro, 26 de julho de 1944, 123.º da Independência e 56.º da República.

GETULIO VARGAS.

Alexandre Marcondes Filho.

DECRETO-LEI N.º 6.740 — DE 26 DE JULHO DE 1944

Abre ao Ministério da Fazenda o crédito especial de Cr\$ 9.740.000,00, para despesas de material

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 180 da Constituição, decreta:

Art. 1.º Fica aberto ao Ministério da Fazenda o crédito especial de nove milhões setecentos e quarenta mil cruzeiros (Cr\$ 9.740.000,00), que será distribuído ao Tesouro Nacional, para atender a despesas de Material necessário ao funcionamento de serviços e reparações no edifício-sede do mesmo Ministério e do Tribunal de Contas.