



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 12.744, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2012.**

Altera o art. 4o e acrescenta art. 54-A à Lei  
no 8.245, de 18 de outubro de 1991, que  
"dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos  
e os procedimentos a elas pertinentes",  
para dispor sobre a locação nos contratos  
de construção ajustada.

**APRESIDENTADAREPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1o Esta Lei altera o art. 4o e acrescenta art. 54-A à Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes", para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada.

Art. 2o O **caput** do art. 4o da Lei no 8.245, de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4o Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

....." (NR)

Art. 3o A Lei no 8.245, de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 54-A:

"Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1o Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2o Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 3o ( VETADO)."

Art. 4o Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 19 de dezembro de 2012; 191o da Independência e 124o da República.

DILMA ROUSSEFF

*José Eduardo Cardozo*

**MENSAGEM Nº 580, de 19 de dezembro de 2012.**

Senhor Presidente do Senado Federal,

Comunico a Vossa Excelência que, nos termos do § 1o do art. 66 da Constituição, decidi vetar parcialmente, por contrariedade ao interesse público, o Projeto de Lei no 60, de 2012 (no 6.562/09 na Câmara dos Deputados), que "Altera o art. 4o e acrescenta art. 54-A à Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes", para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada".

Ouvido, o Ministério da Justiça manifestou-se pelo veto ao seguinte dispositivo:

**§ 3º do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, inserido pelo art. 3º do projeto de lei**

"§ 3o Desde que devidamente registrado o contrato de locação no registro de títulos e documentos da situação do imóvel, os valores relativos aos aluguéis a receber até o termo final contratado serão livremente negociáveis pelo locador com terceiros, na forma dos arts. 286 a 298 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), responsabilizando-se o locatário e eventuais garantidores pelo respectivo adimplemento."

#### **Razões do veto**

"Ao exigir que o contrato seja levado ao Registro de Títulos e Documentos, o dispositivo cria ônus adicional, contrário à própria finalidade do projeto. Ademais, a supressão do dispositivo não obstrui a cessão de crédito nos termos da legislação vigente."

Essas, Senhor Presidente, as razões que me levaram a vetar o dispositivo acima mencionado do projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.