



**PUC • SP**  
**COGEAE**  
EDUCAÇÃO CONTINUADA  
DESDE 1983



DIANA XAVIER DE MELLO CANÇADO VILLAMUR

**PRINCIPAIS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 12.112/09 NOS CONTRATOS  
DE LOCAÇÃO**

SÃO PAULO  
2012

DIANA XAVIER DE MELLO CANÇADO VILLAMUR

**PRINCIPAIS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 12.112/09 NOS CONTRATOS  
DE LOCAÇÃO**

Monografia apresentada no curso de Especialização em Direito Contratual da Faculdade de Direito e da Coordenadoria Geral de Especialização, Aperfeiçoamento e Extensão (COGEAE) da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como requisito para obtenção do título de especialista em Direito Contratual, sob orientação da professora Terezinha de Oliveira Domingos.

SÃO PAULO

2012

DIANA XAVIER DE MELLO CANÇADO VILLAMUR

**PRINCIPAIS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 12.112/09 NOS CONTRATOS  
DE LOCAÇÃO**

Monografia apresentada à PUC/COGEAE,  
como exigência parcial para aprovação no  
Curso de Especialização em Direito  
Contratual, sob orientação da professora  
Terezinha de Oliveira Domingos.

Banca Examinadora

Prof(a). \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof(a). \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof(a). \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

À minha mãe pelo apoio incondicional.

Ao Diogo pelo incentivo e carinho.

À professora Terezinha de Oliveira Domingos pela orientação.

A todos aqueles que contribuíram direta e indiretamente para a minha formação acadêmica.

À minha mãe, meu maior exemplo.

## **RESUMO**

Depois de discorrer sobre as noções gerais dos Contratos de Locação, o presente estudo dá relevo às principais modificações trazidas pela Lei 12.112/09. Destacam-se as mudanças ocorridas com relação à fiança, as novas hipóteses de liminar para desocupação do imóvel, alterações procedimentais nas ações de despejo, ação revisional e ação renovatória. Em cada tópico, é feito um comparativo entre a lei primitiva e as mudanças trazidas, além do posicionamento dos Tribunais Brasileiros a respeito dos temas.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	07
1. NOÇÕES GERAIS SOBRE O CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	08
1.1. Histórico .....	08
1.2. Conceitos .....	09
1.3. Características .....	10
1.4. Locação de coisas.....	13
1.4.1. Locação de imóveis.....	13
1.4.2. Locação de imóveis residenciais.....	15
1.4.3. Locação de imóveis não residenciais.....	16
2. PRINCIPAIS MODIFICAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 12.112/09 .....	19
2.1. Proporcionalidade da multa na devolução do imóvel .....	20
2.2. Fiança.....	23
2.3. Novas hipóteses de liminar para desocupação do imóvel objeto de locação ....	29
2.4. Alterações procedimentais nas Ações de Despejo .....	38
2.5. Ação Revisional.....	47
2.6. Ação Renovatória.....	52
CONCLUSÃO.....	56
BIBLIOGRAFIA .....	57

## INTRODUÇÃO

O contrato de locação tem grande importância no direito privado. Sempre desfrutou de enorme prestígio e figura hoje no grau de utilização no mundo negocial logo em seguida à compra e venda. Sendo assim, importante não haver dúvidas quanto as recentes alterações trazidas pela Lei 12.112/09, que entrou em vigor em janeiro de 2010.

Tais mudanças vieram para adaptar a Lei 8.245/91 às necessidades que surgiram durante quase duas décadas.

Durante todo este tempo, foram detectadas falhas e lacunas que precisavam ser sanadas, dentre elas a morosidade no processamento das ações de despejo, a pouca segurança dada ao locador nos contratos firmados, a multa que incidia sobre o locatário que rescindisse o contrato de locação antes do prazo, além das dificuldades de exoneração do fiador.

De uma forma geral, as mudanças foram benéficas para todos. Os locadores, em razão da celeridade dada ao processamento das ações de despejo, hoje contam com maior segurança na hora de firmar os contratos de locação. Os locatários, por sua vez, tem à sua disposição maior número de imóveis e uma possível redução no valor dos alugueis, em razão da maior segurança existente hoje no mercado imobiliário.

As dificuldades postas já vinham sendo encaradas pelos julgadores no mesmo sentido em que Lei 12.112/09 veio regulamentar.

Pode-se dizer, portanto, que as modificações trouxeram o equilíbrio necessário para os contratos locatícios.

Portanto, serão tratadas no presente trabalho as principais modificações trazidas pela Lei 12.112/09.

# 1. NOÇÕES GERAIS SOBRE OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

## 1.1. Histórico

Os contratos de locação, com origem romana, eram conhecidos em três modalidades: *locatio conductio rerum*, que se refere à locação de coisas; *locatio conductio operarum*, locação de serviços e *locatio conductio operis*, locação de obra ou empreitada.

Fabio Ulhoa Coelho<sup>1</sup> ensina que a reunião de três contratos com objetos distintos na conceituação de *locatio conductio*, refletia o modo escravagista de produção existente na antiguidade, por se entender que todo o trabalho envolvido na prestação de serviços era prestado pelos escravos, que eram alugados por seus donos, assim como coisas.

Mas, de acordo com os ensinamentos de Arnaldo Rizzardo<sup>2</sup>, a tripartição mencionada não perdurou:

A locação de serviços, v.g., assumiu ora a feição de contrato de trabalho, ora de empreitada, fazendo exsurgir, assim, novas espécies de convenções. Ou seja, no direito moderno, estas três modalidades contratuais submeteram-se a regimes jurídicos distintos.

O Código Civil de 1916 já tratava diferentemente as espécies deste contrato, distinguindo a locação de coisas da locação de prédios, sendo que as últimas são subdivididas em normas quanto aos imóveis urbanos e aos prédios rurais. No que tange aos imóveis urbanos, a legislação pertinente é a Lei 8.245/91, à qual se dedica o presente trabalho.

O Código Civil de 2002 trouxe profunda alteração, passando a regulamentar apenas determinados tipos de locações.

---

<sup>1</sup> COELHO, Fabio Ulhoa. Curso de Direito Civil. 2005, p. 170.

<sup>2</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos, p. 481.

A locação de obra ou empreitada está disciplinada no atual Código Civil, ao qual não interessa a razão de cada serviço a ser prestado, mas a execução da coisa ou de uma obra em si.

A competência da lei especial se manteve para as locações de imóveis urbanos para fins comerciais ou residenciais.

A locação de trabalhos ou serviços foi transferida para um ramo distinto dentro do direito, qual seja, o direito do trabalho.

A respeito do tema, ensina Carlos Roberto Gonçalves<sup>3</sup>:

O novo Código Civil, ao tratar da prestação de serviço (art.s 593 a 609) declara que somente será por ele regida a que não estiver sujeita às leis trabalhistas ou a lei especial (art. 593). As regras do Código Civil tem, pois, caráter residual, aplicando-se somente às relações não regidas pela Consolidação das Leis do Trabalho e pelo Código do Consumidor, sem distinguir a espécie de atividade prestada pelo locador ou prestador de serviços, que pode ser profissional liberal ou trabalhador braçal.

Em suma, o Código Civil trata atualmente da locação de coisas nos artigos 565 a 578, da prestação de serviços nos artigos 593 a 609 e da empreitada nos artigos 601 a 626. A locação de prédios urbanos está disciplinada em lei especial.

## 1.2. Conceitos

Fábio Ulhoa Coelho<sup>4</sup> define Contrato de Locação como “contrato em que uma das partes cede temporariamente o uso e fruição de um bem fungível à outra, que, em contrapartida obriga-se a pagar uma remuneração”.

No mesmo sentido, Aubry et Rau<sup>5</sup>:

Locação é contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração que a outra se obriga a pagar, se compromete a fornecer-lhe ou a procurar-lhe, durante certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação), a prestação de um serviço (locação de serviço), ou, a execução de um trabalho determinado (empreitada).

---

<sup>3</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro – Contratos e atos Unilaterais*, p. 10.

<sup>4</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Civil*, p. 172.

<sup>5</sup> RAU, Aubry et. *Cours de Droit Civil Français*, p. 262.

A capacidade do locador é aquela para os atos civis em geral. O locatário pode ser qualquer sujeito de direito.

O Código Civil vigente trata do tema no capítulo 4, no título dos contratos, dividido nas seguintes seções: a primeira dedicada à locação das coisas (artigo 1188 a 1215), a qual compreende disposições gerais (artigo 1188 a 1199), disposições especiais à locação de prédios (artigo 1200 a 1269), à locação de prédios urbanos (artigo 1210) e à locação de prédios rústicos (artigo 1211 a 1215); a segunda dedicada à locação de serviços (artigo 1216 a 1236); a terceira dedicada à empreitada ou a locação de obra (artigo 1237 a 1247).

A Lei Especial (Lei 8.245/91) limita-se a tratar da locação de imóveis urbanos, sem interferir na locação de prédios rústicos, na locação de frutos, na locação de máquinas ou indústrias, na locação de serviços ou de obras.

### **1.3. Características**

As diversas modalidades de contratos de locação tem certas características comuns, que merecem destaque.

Em primeiro lugar, destaca-se que o contrato de locação é sinalagmático, ou seja, dele decorre uma relação de reciprocidade entre as partes. O direito de uso e gozo da coisa é correlata a obrigação de pagar o aluguel, da mesma maneira que ao direito de receber o aluguel corresponde a obrigação de proporcionar e assegurar o uso e gozo da coisa locada. Isto significa que o locatário e locador contraem obrigações interdependentes.

Além disso, este contrato também é consensual, sendo desnecessária a tradição da coisa para a consumação do negócio, bastando a obrigação de entrega da coisa. Com isso, afasta-se a natureza real deste tipo de contrato.

Arnoldo Wald<sup>6</sup> explica que “não é contrato real, porque não se exige a entrega da coisa para aperfeiçoar o contrato, isso é, mesmo antes da entrega o contrato já está perfeito”.

---

<sup>6</sup> WALD, Arnoldo. Curso de Direito Civil Brasileiro: obrigações e contratos, p. 398.

É entendimento majoritário entre os doutrinadores, que o contrato de locação é de natureza pessoal e não real, mesmo havendo cláusula de vigência em caso de alienação.

Para confirmar esta ideia, Silvio Rodrigues<sup>7</sup> ensina:

O direito defluente do contrato de locação é um direito pessoal, vinculado as partes e somente elas. Assim, em principio, se a coisa for alienada durante a locação, não ficará o adquirente obrigado a respeitá-la, a menos que o contrato, inscrito no Registro Imobiliário, conste cláusula de vigência, em caso de alienação.

A onerosidade também está presente na locação, o que corresponde a uma retribuição a ser paga pelo locatário ao locador pelo uso e gozo do imóvel locado. Cada uma das partes busca para si determinada vantagem.

Para Arnaldo Rizzardo<sup>8</sup>, este contrato pode ser firmado tanto em função da pessoa, *intuito personae*, como em vista do imóvel ou da finalidade a qual se destina. Prevalece, entretanto, a impessoalidade, já que o contrato não se extingue com a morte de qualquer dos contratantes.

Nesse contexto, ensina Washington de Barros Monteiro<sup>9</sup>:

Constituem contratos bilaterais, onerosos, comutativos e consensuais; são bilaterais, porque ambas as partes se obrigam reciprocamente, onerosos, porque cada uma delas busca para si a obtenção de determinada vantagem, comutativo, porque as mutuas vantagens visadas pelos contratantes são equivalentes e conhecidas desde o início do contrato, e consensuais, porque não dependem de forma especial, salvo em casos muito particulares.

Importante pontuar que o contrato de locação pode ser pactuado por tempo determinado ou indeterminado, conforme ensina Silvio Rodrigues<sup>10</sup>:

Os contratos fixados por tempo determinado cessam de pleno direito (afora legislação excepcional) quando finda o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso, enquanto, se o prazo for indeterminado, a locação cessará por deliberação de qualquer das partes, notificada a outra, com antecedência prevista em lei.

---

<sup>7</sup> RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: dos contratos e das declarações unilaterais, p. 228.

<sup>8</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos, p. 482.

<sup>9</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil: Direito das Obrigações, p. 155.

<sup>10</sup> Ibid., p. 222.

Além das características mencionadas, importante mencionar que três são os elementos que compõem a locação: o objeto, a remuneração e o consentimento.

De acordo com os ensinamentos de Arnaldo Rizzardo<sup>11</sup>, quanto ao objeto, em princípio, todos os bens podem ser objeto de locação, com exceção dos consumíveis, fungíveis e daqueles que se exaurem progressivamente.

A remuneração, em regra, é paga periodicamente, por se tratar, na maioria das vezes, de contrato de execução prolongada ou sucessiva.

Arnaldo Rizzardo<sup>12</sup> doutrina que o objeto do preço é geralmente uma soma em dinheiro, não inviabilizando que se realize o pagamento por outros meios, como na retribuição através de fundos ou produtos advindos do bem locado.

Ainda com relação a remuneração, esta recebe o nome de aluguel na locação de coisas, de salário na prestação de serviço e de preço na empreitada.

Nesse contexto Silvio Venosa<sup>13</sup> esclarece que “O aluguel é devido durante o tempo em que a coisa estiver à disposição do locatário, ainda que dela não se utilize”.

Do consentimento, decorre que deve haver consenso entre as partes, podendo este ser expresso ou tácito. Além disso, as vontades das partes devem ser livres e isentas de vícios.

Na maioria das vezes os próprios proprietários são os locadores dos bens. No entanto, há hipóteses em que outros sujeitos são titulares do uso e gozo do bem objeto da locação, como no caso do inventariante, usufrutuário, administradoras de condomínio, tutor ou curador, desde que devidamente autorizados pelo locador.

Sobre o tema, ensina Whashington de Barros Monteiro<sup>14</sup>:

Geralmente, reunidas estão numa só pessoa as qualidades de proprietário e locador; em alguns casos, porém o locador não é proprietário. É o que acontece nos casos especificados na Lei nº 8.245/91, art 47,§2º; é o que sucede ainda com o inventariante, que pode locar bens pertencentes ao espólio, bem como o usufrutuário,

---

<sup>11</sup> RIZZARDO, Arnaldo, p. 482.

<sup>12</sup> Ibid., p. 483.

<sup>13</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Contratos em Espécie, p.130.

<sup>14</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil: Direito das Obrigações, p. 154.

embora a outrem pertença a nua propriedade; é ainda o caso do pai em relação aos bens do filho menor, do tutor e do curador, no tocante às coisas dos tutelados e curatelados; é do administrador do condomínio, que, celebrando o contrato de locação, obriga os demais condôminos. O próprio locatário poderá sublocar, nos casos previstos no art. 13 da Lei nº 8.245/91.

No contrato de locação, locador é aquele que se obrigou a ceder algo ou prestar um serviço. Locatário ou inquilino é aquele que se obrigou a receber a coisa alugadas ou a prestar serviços.

#### **1.4. Locação de coisas**

Para não dispersar sobre o foco do presente trabalho, este tópico restringirá a tratar da locação de coisas. Mas, para melhor compreensão do tema, importante saber que há outras espécies de locação: prestação de serviços e empreitada ou obra.

A locação de coisas pode recair sobre bens móveis (locação de veículos) ou imóveis. Interessa aqui tratar dos bens imóveis, para os quais existe regulamentação por meio da Lei de Locação, objeto do presente trabalho.

##### **1.4.1 Locação de imóveis**

Arnaldo Rizzardo<sup>15</sup> ensina que “Os imóveis consistentes em terrenos cultivados ou não e em edifícios denominam-se prédios”. Assim, entende-se por imóveis, terrenos construídos, edifícios, casas, ou seja, qualquer construção.”

Ainda nas palavras de Arnaldo Rizzardo<sup>16</sup>:

Quanto aos imóveis, mais comuns são as locações de casas, apartamentos, lojas, quartos, salas, salões para festa, cinemas, teatros, terrenos, campos de futebol, parques de diversões, circos, espaços para colocação de anúncios, escolas, garagens, igrejas, hospitais, áreas para “camping”, quadras para tênis, etc.

---

<sup>15</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos, p. 485.

<sup>16</sup> Ibid., p. 484.

De acordo com o mesmo autor<sup>17</sup>, o imóvel pode ser rural ou urbano:

Rural será o prédio que visa fins agrícolas ou pecuários, seja qual for a situação, isto é, se encontre dentro ou fora dos limites urbanos, como por exemplo, as chácaras de culturas agrícolas. Envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, de acordo com o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 1964, art. 4º). O urbano é reservado à moradia, ao comércio, à indústria, em geral delimitado pelo perímetro urbano, nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

Entende-se, portanto, que a diferença entre o imóvel rural e o urbano não é geográfica, mas relacionada a utilidade que se confere ao bem.

Caso o imóvel se encontre fora da área urbana de um município, porém seu proprietário lhe confira destinação diversa da economia rural, a locação eventualmente por ele celebrada será urbana.

Destaca-se que a locação de imóvel rural está inserida no Código Civil e na legislação atinente à matéria, em especial no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64).

Já a locação de imóvel urbano, é regida pela Lei 8.245 de 1991, confirmada pelo artigo 2.036 do Código Civil de 2002, sem olvidar as alterações trazidas pela Lei 12.112 de 2009.

Uma breve definição do contrato de locação de imóveis dispõe que este é um contrato pelo qual uma das partes (locador), mediante remuneração paga a outra (locatário), se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, determinado ou não, o uso e gozo de imóvel destinado à habitação, temporada ou à atividade empresarial.

Com isso, entende-se que o imóvel pode ser locado para as seguintes finalidades: locação residencial urbana; locação não residencial (incluindo-se a comercial); locação para exploração agrícola ou pecuária de prédio e; locação de temporada.

---

<sup>17</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos, p. 485.

### 1.4.2. Locação de imóveis residenciais

Esta é a modalidade de locação que se destina à residência de pessoas naturais. Sobre o tema, ensina Fábio Ulhoa Coelho<sup>18</sup>:

O imóvel se considera residencial e urbano exclusivamente em função da destinação que lhe conferem as partes no contrato de locação. São irrelevantes a localização do bem ou suas características, a menos que se tenham omitido as partes em contratar a destinação.

Quando a finalidade da locação é residencial o locador cede ao locatário apenas o uso do imóvel, não havendo fruição, pois esta consiste em explorar economicamente.

Caso o locatário autorize a exploração de atividade econômica no imóvel, a locação deixará de ser residencial e passará a ser classificada como locação para fins não residenciais. Com isso, fica claro que, diferentemente da locação comercial, o objeto da locação residencial é apenas a cessão do uso.

As principais regras sobre a locação de imóveis residenciais, de acordo com a lei, envolvem questões sobre locação com prazo igual ou superior a 30 meses e o da locação com prazo indeterminado ou inferior a 30 meses.

Na primeira hipótese, há previsão de um prazo de 30 meses, findo o qual resta pleno o direito à restituição. O contrato se extingue pelo prazo final, independentemente de notificação ou aviso, podendo se prorrogar por mais 30 dias. Caso o locatário permaneça no imóvel e o locador se mantenha inerte, vigorará o contrato de locação original, mas a partir de então, por prazo indeterminado. Neste caso, poderá o locador a qualquer momento notificar o inquilino, o que recebe o nome de denúncia vazia.

Com relação ao assunto, ensina Silvio de Salvo Venosa<sup>19</sup>:

Assim o art. 46 estabelece que na locação por escrito e com prazo igual ou superior a 30 meses, a resolução ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Se, porém, findo o prazo e o locatário permanecer na posse do imóvel por mais

---

<sup>18</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil, p. 175.

<sup>19</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: contratos em espécie, p. 139.

de 30 dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogação da locação por prazo indeterminado (art. 46, §1º)

Quanto à locação com prazo indeterminado ou inferior a 30 meses, esta pode ser pactuada de forma escrita ou verbal. No final do prazo estabelecido, o contrato será prorrogado automaticamente por prazo indeterminado, podendo o locador reaver o imóvel nos seguintes casos, conforme preveem os incisos do artigo 47 da Lei 8245/91: pela extinção do contrato de trabalho; para uso próprio, do cônjuge ou companheiro, de ascendente ou descendente, que não tenha imóvel residencial próprio; para demolição ou edificação; se a locação durar mais de cinco anos; por distrato; por infração à lei ou ao contrato. Inclui-se aqui o não pagamento de aluguel ou encargos e despesas para reparos urgentes.

Nesse sentido, Arnaldo Wald<sup>20</sup> ensina: “Assim, se a locação é por tempo inferior a trinta meses, prorroga-se ao fim do prazo, por tempo indeterminado, só se admitindo denúncia cheia, distrato ou resolução (artigos 47 e 49).”

Importante lembrar que de acordo com o artigo 48 da Lei 8245/91, a locação de imóveis residenciais inclui também a locação para temporada, que se realiza durante período não superior a 90 dias, para fins de lazer, residência temporária, realização de cursos ou tratamento de saúde. Neste caso, a única restrição é a finalidade, bem como o prazo de noventa dias, podendo o imóvel pode ser mobiliado ou não.

### **1.4.3 Contratos de locação de imóveis não residenciais**

A locação de imóveis não residenciais abrange imóveis para fins diversos, menos o de residir.

Esta modalidade de contrato é celebrada por tempo determinado e prazo certo, pois não é automaticamente renovado, interrompendo de pleno direito com o término, independentemente de notificação. No caso dos contratos firmados para estes fins sempre haverá um novo contrato, que se justapõe ao anterior.

---

<sup>20</sup> WALD, Arnaldo. Curso de Direito Civil Brasileiro, p. 426.

No entanto, caso o locatário permaneça no imóvel por mais de trinta dias após o final do contrato, sem oposição do locador, considera-se prorrogada a locação, por prazo indeterminado.

A locação não residencial por prazo indeterminado pode ser denunciada por escrito, conferindo-se o prazo de trinta dias para desocupação do imóvel, a partir da notificação.

Sobre o tema, ensina Arnaldo Wald<sup>21</sup>:

Em todos os casos em que não há direito a renovação, sendo a locação não residencial, considera-se findo o contrato quando termina o prazo (se o contrato for com prazo determinado) ou se o contrato for verbal ou mesmo escrito, mas prorrogado sem prazo fixo, desde que denunciado com o prazo de trinta dias. Nestes casos (tempo indeterminado), feita a denúncia e terminado o prazo desta, fica extinto o contrato.

É considerada locação não residencial aquela realizada entre locador e locatário pessoa jurídica, com o objetivo de destinar o bem aos seus respectivos titulares, diretores, sócios gerentes executivos e empregados.

Nos termos do artigo 51 da Lei 8245/91, o contrato de locação para fins não residenciais pode ser renovado por igual prazo, desde que, preencham-se cumulativamente alguns requisitos.

Segundo Arnaldo Rizzardo<sup>22</sup>, em primeiro lugar é necessário que o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado. A integralização do prazo fixado em lei para a possibilidade jurídica da ação renovatória é matéria a ser provada documentalmente, posto ser a lei de locações expressa quanto à exigência de contratos escritos. O segundo requisito é que o prazo mínimo do contrato seja de cinco anos, sendo possível adição dos períodos, desde que o total perfaça o lapso temporal equivalente. Mesmo que tenha havido um pequeno lapso temporal sem locação entre um período e outro, é pacífico na jurisprudência o entendimento de que se breve o intervalo entre contratos escritos, é permitido o *accessio temporis* para viabilizar o perfazimento mínimo legal para a renovação da locação. Por último, o locatário deve estar explorando a mesma atividade de

---

<sup>21</sup> WALD, Arnaldo. Curso de Direito Civil Brasileiro. Obrigações e Contratos, p. 434.

<sup>22</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos, p. 531.

mercancia ininterruptamente há, no mínimo, três anos. Exige-se a prova do exercício do comércio, ou indústria, ou atividade civil por sociedade.

Arnaldo Rizzardo<sup>23</sup> observa que a obediência do prazo para propor a ação constitui mais um requisito, sem o qual há decadência do direito, conforme disposto no parágrafo quinto do artigo 51 da Lei de Locações: “do direito à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor”.

Além disso, para o sucesso da demanda, imprescindível que o locatário tenha cumprido todas as obrigações relacionadas ao contrato.

No entanto, o locador não é obrigado a renovar o contrato em duas situações. Se, por determinação do poder público, tiver que efetuar obras ou modificações substanciais no imóvel ou para fazer modificação tiver que aumentar o valor do negócio ou da propriedade e, também, no caso de uso próprio do imóvel ou transferência de fundo de comércio cujo detentor da maioria do capital seja o próprio locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

---

<sup>23</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos, p. 532.

## 2. PRINCIPAIS MODIFICAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 12.112/09

As inovações de que trata a Lei 12.112/09 vieram para aperfeiçoar as regras e os procedimentos de locação de imóvel urbano no sentido também de dar mais segurança ao locador e celeridade aos processos.

Sobre o tema, Paulo Restiffe Neto e Paulo Sergio Restiffe<sup>24</sup>:

De fato, 11 artigos da Lei de Locações foram total ou parcialmente modificados, com dispositivos do caput e/ou de parágrafos, incisos ou alíneas, seja por supressões, inclusões, substituições ou simples atualizações operadas nos respectivos textos, abrangendo as regras substanciais sobre locações em geral e em espécies, sub-rogações e as garantias locatícias, além de novos casos de notificação ou comunicação; bem como os procedimentos: ações de despejos por vários fundamentos, ação revisional de aluguel e ação renovatória da locação comercial ou empresarial (arts. 4º, 12, 39, 40, 59, 62, 63, 64, 68, 71 e 74)

Para a maioria dos doutrinadores, a Lei 12.112/09 veio para atingir os contratos já existentes que foram elaborados sob o comando da Lei 8.245/91.

Nesse sentido, ensina Gevany Manoel dos Santos<sup>25</sup>:

A nova norma, quanto à edição, tem cunho de ordem pública, tendo sido emanada no anseio social para atender ao desejo da sociedade nas relações locatícias como um todo e não só no âmbito da relação individual, equilibrando o direito de cada um dos contratantes em conforto com o direito do outro.

Entende-se, assim, que a nova lei tem caráter meramente de atualização e adaptação da Lei 8.245/91, trazendo maior funcionalidade no caso de descumprimento do contrato. Portanto, sua aplicação deverá ser imediata e irrestrita sobre contratos preexistentes, uma vez que as alterações legais não dizem respeito à formação do contrato, mas sim, de sua exigência se for descumprido.

---

<sup>24</sup> RESTIFFE NETO, Paulo e RESTIFFE, Paulo Sérgio. Locação – Reforma da Lei 8.245/91, p. 11.

<sup>25</sup> SANTOS, Gevany Manoel. Nova locação de Imóveis Urbanos, p. 18.

## 2.1. Proporcionalidade da multa na devolução do imóvel

O texto primitivo do artigo 4º da Lei de Locações dispunha que durante o prazo do contrato não era possível o locador reaver o imóvel locado. O locatário, entretanto, poderia devolvê-lo, pagando a multa pactuada segundo a proporção prevista no artigo 924 do Código Civil e, na sua falta, a que fosse judicialmente estipulada.

O artigo 924 do antigo Código Civil, correspondente ao artigo 413 do atual Código Civil, que trata do descumprimento da cláusula penal nos contratos em geral, prevê que o juiz deve reduzir de forma equitativa a multa contratual no caso de rescisão antecipada do contrato por prazo determinado, quando o contrato houver sido descumprido em parte ou se a penalidade se mostrar excessiva, no caso concreto.

Com a Lei 12.112/09, a primeira parte do texto do artigo 4º foi mantida, mas, na segunda parte a alteração recaiu sobre a expressão “segundo a proporção prevista no artigo 924 do Código Civil”, que foi substituída por “proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato”.

Para parte dos autores apenas eliminou-se a remissão contida no artigo 924 do Código Civil de 1916, já revogado. Assim, a multa a ser paga no caso de devolução do imóvel por parte do locatário deverá continuar a obedecer proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

Neste sentido, Humberto Theodoro Júnior<sup>26</sup>:

Prevalece, portanto, a essência da regra, que manda aplicar a cláusula penal, com redução proporcional ao tempo já cumprido da locação. Não havendo previsão contratual, mantêm-se a regra que autoriza o juiz a arbitrar a multa a ser suportada pelo inquilino.

Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe<sup>27</sup> seguem a mesma linha:

Enfim, com o objetivo de eliminar a remissão contida no texto da lei a antigo critério geral de proporção revogado, por outro codificado superveniente de equivalência parcial, o que fez a técnica legislativa

---

<sup>26</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 4.

<sup>27</sup> RESTIFFE NETO, Paulo e RESTIFFE, Paulo Sérgio. Locação – Reforma da Lei 8.245/91, p. 18.

da nova redação do art. 4º foi reafirmar ou restabelecer o primitivo critério como próprio, agora direto e específico seu, sem remissão, ao menos quando pactuada multa compensatória, sem tolher ao arbítrio judicial o poder de redução de excesso ou de estipulação, na sua falta, por critérios concernentes às cláusulas gerais consagradas no Código Civil/2002.

Para outra corrente doutrinária, à qual se filia Gevany Manoel dos Santos<sup>28</sup>:

Anteriormente à Lei 12.112/09, muitas decisões dos Tribunais contrariavam até mesmo cláusulas contratuais dos contratos de locação que previam o pagamento integral da multa no caso de rescisão por culpa do locatário. Atualmente, pelas novas alterações da Lei de Locação, se o locatário pretender rescindir o contrato de locação antes do prazo determinado ou cometer infração que importe em sua rescisão estará obrigado ao pagamento de multa proporcional ao período de cumprimento do contrato, aplicando para a verificação do valor a ser pago a seguinte expressão:  $VMT = \text{Valor Total da Multa}; PzC = \text{Prazo Contratual}; PzR = \text{Prazo Restante}; VMD = \text{Valor da Multa Devida}$ , temos  $(VMT : PzC \times PzR = VMD)$ , sendo VMD o valor da multa a ser paga pelo locatário, por infração ao art. 4º da Lei 8.245/91.

Para a segunda corrente, mais do que uma adaptação legislativa, a Lei 12.112/09 trouxe novidade. É o caso de Abrão Razuk<sup>29</sup>, que entende que a multa passa a ser proporcional ao tempo que faltar para o cumprimento do contrato. Na prática, se um contrato de 30 meses for rescindido pelo locatário no 20º mês, a multa será proporcional ao valor do aluguel dos 10 meses que faltavam para o seu término.

De fato, alguns Tribunais já aplicavam a proporcionalidade de multa nos casos de modalidade de rescisão unilateral do contrato, pacificando o entendimento sobre a redução proporcional ao tempo restante do contrato. Entende-se que foram estes os precursores da nova lei, atualizadora da Lei de Locação, constituída na Lei 12.112/09 que alterou o artigo 4º da Lei 8.245/09.

Rompe-se, portanto, com a possibilidade defendida por parte da doutrina, de redução equitativa da multa contratual.

<sup>28</sup> SANTOS, Gevany Manoel. Nova locação de Imóveis Urbanos, p. 23.

<sup>29</sup> RAZUK, Abrão. Lei do Inquilinato: mudanças.

[http://www.esams.org.br/?conteudo=Artigos&art\\_id=77](http://www.esams.org.br/?conteudo=Artigos&art_id=77). Acesso em 15/06/2012.

As mudanças vieram para enfatizar o critério da proporcionalidade, abolindo a referencia ao revogado artigo 924 do CC/1916 e dando autossuficiência ao artigo objeto de análise, senão vejamos:

**RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENALIDADES CIVIS. MULTA COMPENSATÓRIA. RECONVENÇÃO.**

Sentença de parcial procedência, decretando rescindido o contrato de locação e condenando os autores a pagarem ao réu a multa compensatória equivalente a 01 aluguel e meio. Inocorrência de cerceamento de defesa, uma vez que a própria recorrente manifestou-se favoravelmente ao julgamento antecipado da lide. Penalidades civis previstas no art. 43 da Lei de Locações. Incompetência do juízo cível, pois o locatário não desfrutava de ação para o recebimento da multa prevista no citado dispositivo legal, eis que a apuração da prática violadora é atividade privativa do órgão judicante criminal e excludora da iniciativa do ofendido, que poderá valer-se do pedido de reversão ou da execução da sentença penal, já que o seu montante deve ser pago ao locatário. Ainda que assim não fosse, não restaram comprovadas as práticas narradas pelos locatários. Alegação de litigância de má-fé. Tentativa de induzir o julgador a erro, incorrente. Exame dos autos a indicar o decurso de 17 meses desde a data em que os locatários deixaram de pagar aluguel e a citação do locador. Veracidade da assertiva contida na peça de contestação. Valor da multa compensatória, que não merece reparo. Considerando que na maioria dos contratos de locação com prazo determinado de 30 meses a referida multa compensatória é fixada no patamar de 03 alugueres como bem pontuado na sentença -, e ponderando com o fato de a denúncia ter sido efetuada sete meses após o seu início (fls. 15/20), mostra-se razoável a fixação da multa em um aluguel e meio, pois maior o gravame ao locador pela rescisão do contrato quando sequer decorrido 1/3 do prazo contratado. A proporcionalidade inversa atende aos ditames da razoabilidade e aos fins da multa compensatória, impondo-se a observância em relação aos meses faltantes para o término do contrato. Desprovimento do recurso.<sup>30</sup>

Em suma, a alteração esclarece, sem deixar margem para qualquer dúvida, que a multa a ser paga pelo locatário que rompe a locação antes do fim do prazo certo deve necessariamente ser proporcional ao tempo de cumprimento do contrato.

---

<sup>30</sup> TJRJ, Apelação Cível nº 0014654-27.2004.8.19.0202 (2009.001.68942), 18ª Câmara Cível, Rel Celia Meliga Pessoa, julg. 19.01.2010.

## 2.2. Fiança

Sobre o tema fiança, algumas alterações ocorreram com a entrada em vigor da Lei 12.112/09.

O artigo 12 da Lei de Locações estabelece a possibilidade de substituição do locatário por sub-rogação independentemente da vontade do locador no caso de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável.

Nestes casos, a locação prossegue automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanece no imóvel locado.

Ao incluir dois parágrafos e revogar o parágrafo único do artigo 12, a Lei 12.112/09 inova, em primeiro lugar, ao prever que o cônjuge ou companheiro sub-rogado deverá dar ciência ao locador e ao fiador sobre a sub-rogação.

O cuidado que se deve ter é que nessa hipótese deve ser comunicado por escrito não só o locador, mas também o fiador, quando houver.

Nas palavras de Humberto Theodoro Júnior<sup>31</sup>:

Conforme o novo §1º, a sub-rogação da relação locatícia deve ser comunicada por escrito ao locador e ao fiador, por iniciativa do sub-rogado. Não é necessária uma notificação judicial ou notarial. Basta uma correspondência remetida por via postal ou entregue pessoalmente aos destinatários.

Vale frisar que esta regra vale apenas para locações residenciais, ficando claro que o prosseguimento automático da locação com o cônjuge ou companheiro que permanece somente se dá em relação à locação residencial, e não a qualquer modalidade locatícia.

O segundo ponto que se destaca sobre o tema é a possibilidade exoneração da garantia por iniciativa do fiador, conforme previsão do parágrafo segundo do artigo 12 da Lei de Locações.

---

<sup>31</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 5.

Considerando-se que a garantia aqui tratada é *intuitu personae*, ou seja, é concedida em razão de amizade pessoal ou familiar com o afiançado, as alterações vieram para considerar exatamente o aspecto subjetivo da fiança.

Possibilita-se, assim, que o fiador exerça o direito de exonerar-se da condição de garantidor de quem ficará no imóvel, considerando a hipótese de ter sido dada a garantia por consideração àquele que deixou o imóvel.

O parágrafo 2º do artigo 12 da Lei 12.112/09 prevê, ainda, o prazo de 30 dias, contados da sua ciência pelo sub-rogado, para que o fiador exerça a faculdade para liberar-se da obrigação fidejussória.

No entanto, mesmo tendo o fiador feito as devidas comunicações sobre a intenção de não continuar como garantidor, ele permanecerá com todas as responsabilidades assumidas no contrato por mais 120 dias após a comunicação em que relatou seu desinteresse.

Nas palavras de Luiz Antônio Scavone Junior<sup>32</sup>:

Houve inversão do ônus. Antes, o fiador estava automaticamente exonerado em razão da alteração do locatário. Com efeito, agora caberá ao fiador, igualmente notificado da sub-rogação, também notificar o locador, informando-o que não permanecerá mais como garante, sob pena de, ao não tomar esta providência no prazo de trinta dias, permanecer na condição que estava até o término do contrato de fiança, garantindo o sub-rogado.

Assim, feitas as comunicações e passados os 120 dias estará exonerado do cargo e das obrigações, ficando a questão relativa à falta de fiador ou da garantia contratual a ser solucionada entre locador e o sucessor sub-rogado do locatário primitivo.

Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe<sup>33</sup> complementam o tema:

Reciprocamente, se não exercer aquela faculdade de exoneração no trintídio contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, prosseguirá normalmente como fiador do novo locatário sub-rogado residencial afiançado, como de direito, em face do locador que poderá exercer, se for o caso, a prerrogativa do art. 40, incisos e parágrafo único da Lei 8.254/91.

---

<sup>32</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários às alterações da Lei do Inquilinato, p. 29.

<sup>33</sup> RESTIFFE NETO, Paulo e RESTIFFE, Paulo Sérgio. Locação – Reforma da Lei 8.245/91, p. 21.

Importante esclarecer que o parágrafo segundo do artigo 12 não diz respeito a exoneração do fiador de forma geral e ampla nos contratos de locação ou por mera conveniência.

Ensina Gevany Manoel dos Santos<sup>34</sup>:

O referido dispositivo é aplicável apenas aos casos do art. 12 e seu §1º e não as outras possibilidades de o fiador exonerar-se das obrigações assumidas quando o contrato de locação foi elaborado. Ou seja: é faculdade do locador aceitar ou não a saída do fiador de contrato vigente fora das possibilidades do art. 12 dessa lei, não tendo o fiador a possibilidade de retirar-se do contrato por sua mera conveniência, exceto quando ocorrer fatos permitidos por lei como no caso de mudança do quadro social da empresa.

Ainda com relação a fiança, o *caput* do artigo 39 também foi modificado.

A redação original previa: “Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”. Com as modificações houve o seguinte acréscimo ao final: “ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei”.

Entende-se que a alteração apenas esclarece o que a doutrina e jurisprudência já vinham entendendo: as garantias no contrato de locação se estendem até a efetiva entrega das chaves, ainda que o contrato tenha sido prorrogado por prazo indeterminado por força de lei, o que ocorre após 30 dias do final do contrato sem que haja manifestação do locador ou devolução do imóvel por parte do locatário.

Em síntese, nos contratos de locação responde o fiador pelas obrigações futuras após a prorrogação do contrato por tempo indeterminado se assim anuiu expressamente e não se exonerou na forma da lei.

A mudança no texto da lei acabou com a insegurança reinante sobre a garantia da fiança que, a partir da nova redação do artigo 39, se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei.

---

<sup>34</sup> SANTOS, Gevany Manoel. Nova locação de Imóveis Urbanos, p. 36.

Com isso, fica afastado qualquer entendimento que preveja o término da fiança ao cabo do contrato de locação por tempo determinado.

Os fiadores assumem a responsabilidade pelos débitos locatícios até a entrega das chaves do imóvel, ainda que prorrogado o contrato por prazo indeterminado.

Pelo colegiado maior, restou devidamente assentada a exegese correta:

Pacificou neste STJ o entendimento de que havendo como no caso vertente, cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a entrega das chaves do imóvel objeto de locação, não haverá desobrigação por parte destes em razão do término do prazo originalmente pactuado.<sup>35</sup>

No mesmo sentido:

*EMBARGOS À EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL FIADOR RESPONSABILIDADE TERMO FINAL ENTREGA DAS CHAVES – Responsabilidade integral do fiador, sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até a real e efetiva entrega do imóvel, em igualdade de condições com o afiançado Inteligência do artigo 39, da Lei 8.245/91 Sentença mantida Recurso improvido. (Apel. 0032639-62.2009.8.26.0000 – Rel. Des. Luis Fernando Nishi – J. 24.05.2012)<sup>36</sup>*

Assim, deve o fiador responder por suas obrigações mesmo após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, se não se exonerou na forma da lei. Não havendo convenção em contrário, a fiança e outras garantias acaso ajustadas devem subsistir até a efetiva devolução do imóvel “ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei”.

Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe<sup>37</sup>, em passagem esclarecedora sobre o tema, destacam que:

<sup>35</sup> STJ, Corte Especial, AgRg. nos Bem. Div. no REsp. 845.951/RS, Rel Min. Teori Albino Zavascki, AC. julg; 01.07.2008.

<sup>36</sup> TJSP. Apelação Cível nº 0032639-62.2009.8.26.0000 – Acórdão 24/05/2012. Relator Desembargador Luis Fernando Nishi, unânime, Comarca de Ribeirão Preto, 32ª Câmara de Direito Privado, DJ 1250786900 de 24/05/2012.

<sup>37</sup> RESTIFFE NETO, Paulo e RESTIFFE, Paulo Sérgio. Locação – Reforma da Lei 8.245/91, p. 22.

Estende-se a garantia – e sobretudo a fiança – para além do prazo determinado da locação, até a efetiva devolução do imóvel, qualquer que tenha sido o motivo da sua prorrogação, inclusive aquele decorrente de força da lei locatícia, enquanto não se operar a exoneração na forma da lei. Fica excluída, assim, a responsabilidade do fiador resultante de aditamento contratual ao qual não anuiu. Como, de resto, corresponde à reinterpretação esclarecedora da Súmula 214 no próprio STJ, - sem prejuízo, outrossim, do direito inato do fiador de se exonerar, na forma da lei, “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”. Ou resultantes de agravamento decorrente de ação em que não foi parte.

Oportunamente, a Lei de Locações acrescentou no inciso II do artigo 40 a recuperação judicial do fiador no rol que prevê hipóteses para o locador poder exigir substituição do fiador ou da modalidade de garantia.

Esta modificação, ao mesmo tempo em que objetiva dar maior segurança ao locador, possibilita a liberação da empresa fiadora caso esta ingresse em crise econômico-financeira, com a contrapartida de possibilitar ao locador notificar o locatário para prestar outra forma de garantia, seja ela fiança ou outra modalidade prevista no artigo 37 da Lei 8.245/91. Prevê-se o prazo de 30 dias para que seja feita tal substituição, sob pena de desfazimento da locação.

Paralelamente à inovação do artigo 39, ocorreu acréscimo do inciso X do artigo 40 incluído pela Lei 12.112/09, cujo objetivo foi reconhecer a não perpetuidade da fiança e, em consequência, assegurar ao fiador a faculdade de exoneração, depois que a garantia dada passe a vigorar por prazo indeterminado.

Possibilita-se, assim, ao fiador notificar o locador de sua intenção de desoneração no caso de prorrogação do contrato de locação que de alguma forma passou a ter prazo indeterminado.

Importante diferenciar que o inciso V do artigo 40 também diz respeito à possibilidade de o locador exigir do locatário novo fiador ou substituição da fiança. No entanto, esse inciso não é *bis in idem* ao inciso X, porque trata de outro

fenômeno ocorrido no contrato de locação. Enquanto o inciso V trata do contrato que foi prorrogado por prazo indeterminado, que tinha a fiança ajustada por prazo certo, o inciso X é aplicável ao contrato prorrogado por prazo indeterminado, que não tinha a fiança ajustada por prazo determinado. Nessa última hipótese, passaram a locação e a fiança a ter prazos indeterminados.

No caso do X do artigo 40, o fiador fica obrigado por todos os efeitos da fiança durante 120 dias após a notificação. Tal previsão significa que inobstante o artigo 39 estabeleça como regra a extensão da garantia da locação até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada por prazo indeterminado, por força da lei, a tal prorrogação não vincula o fiador indefinidamente.

Neste caso, segundo Gevany Manoel dos Santos<sup>38</sup>:

Para que o fiador seja desonerado de seu cargo basta que notifique o locador, informando a esse de que não tem mais interesse em continuar como fiador no contrato prorrogado. E por conta da saída do fiador, a partir do recebimento da notificação, o locador, usando a faculdade presente no caput do art. 40, poderá exigir do locatário novo fiador ou nova garantia locatícia, para que seu contrato de locação não fique descoberto.

Assim, apesar da notificação com objetivo de desligamento do contrato, o fiador ainda fica responsável pelas obrigações assumidas por mais 120 dias após a confirmação da notificação e sua saída.

Em suma, o fiador poderá exonerar-se da obrigação após 120 dias a contar da notificação do locador devidamente cumprida, quando o contrato de locação se estender por prazo indeterminado.

---

<sup>38</sup> SANTOS, Gevany Manoel. Nova locação de Imóveis Urbanos, p. 57.

### **2.3. Novas hipóteses de liminar para desocupação de imóvel objeto de locação**

O parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei de Locações prevê um rol de hipóteses que permite a concessão de medida liminar para desocupação de imóvel objeto de locação no prazo de 15 dias, inaudita altera parte e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Tais liminares tem natureza antecipatória.

Importante mencionar que, apesar destas liminares poderem ser concedidas independentemente da audiência da parte contrária, não há qualquer inconstitucionalidade nestas hipóteses, uma vez que apesar da falta de previsão de oitiva da outra parte, esta terá tempo suficiente (15 dias) para demonstrar ao magistrado eventual ilegalidade que possa estar sofrendo em decorrência do ajuizamento da ação de despejo.

A Lei 12.112/09 acrescentou quatro incisos ao referido rol: hipótese de liminar para desocupação do imóvel na hipótese de reparos determinados pelo poder público; ausência de fiador ou garantia contratual; fim de vigência do contrato de locação de imóvel comercial sem renovação e infração contratual em contrato sem garantia.

Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe<sup>39</sup> afirmam que os novos incisos (VI a XI ao parágrafo primeiro do artigo 59) tem fundamentos exclusivos, sendo tratados pela doutrina e jurisprudência como “tutela de evidência”.

O inciso VI possibilita a concessão de liminar para desocupação do imóvel em 15 dias, com fundamento na necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Neste caso, é evidente que a demora implica em risco para o próprio locatário.

---

<sup>39</sup> RESTIFFE NETO, Paulo e RESTIFFE, Paulo Sérgio. Locação – Reforma da Lei 8.245/91, p. 23.

Para que esta liminar seja concedida, o autor, ao protocolar a ação de despejo deverá efetuar caução nos autos do processo do valor correspondente a três meses de aluguel, devendo, ainda, o proponente observar que o pedido da demanda seja exclusivamente para o fim de reparo urgente do imóvel locado, sob pena de não lhe ser deferida a liminar.

Luiz Antônio Scavone Junior<sup>40</sup> complementa o tema:

Sendo a reparação urgente e colocando em risco a integridade dos que habitam o imóvel, não se descarta a possibilidade de concessão de liminar ainda que não haja determinação do poder público. Em ambos os casos, entendemos que caberá ação autônoma do locatário para haver perdas e danos em razão do locador ter descumprido a obrigação legal de entregar o imóvel nas condições de uso (art. 22, I), salvo se houver pacto expesso, em prestígio à boa-fé (Código Civil, arts. 113 e 422), com aceitação das condições do imóvel pelo locatário.

Neste contexto, importante fazer referência ao inciso IV do artigo 9º da Lei 8.245/91, que deve ser analisado em conjunto com o inciso ora estudado, considerando que o legislador atual ampliou também o rol de possibilidades de deferimento de liminar em ações ordinárias de despejo.

Por tudo isso, quando o artigo 9º no inciso VI menciona que a locação poderá ser desfeita para que a realização de reparos urgentes determinados pelo poder público que não possam ser realizados com o imóvel ocupado ou que o locatário se negue a permitir o trabalho, e o parágrafo primeiro do artigo 59 prescreve que a possibilidade de liminar para a desocupação do imóvel em quinze dias mediante caução do valor equivalente a três meses de aluguel, e o inciso VI do artigo 59 foi inserido com amparo nessas disposições legais, ficou regulamentado que quando houver necessidade de se efetuar reparo urgente no imóvel e esse não puder ser realizado com o imóvel ocupado ou se for possível o locatário impedir o trabalho, o juiz concederá medida liminar para esse fim específico.

---

<sup>40</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários às alterações da Lei do Inquilinato, p. 78.

Nestes casos, o juiz poderá deferir desde logo ao locador uma medida liminar de despejo contra o locatário para que o locador possa iniciar o trabalho de recuperação física do imóvel de sua propriedade.

Importante frisar que não se enquadram nas hipóteses de reparo urgente reformas ou reparos pretendidos pelo locador ou proprietário do imóvel objeto de locação, por sua mera conveniência, hipótese em que o locador deverá utilizar o artigo 273 do Código de Processo Civil.

O inciso VII trouxe novidade ao incluir a possibilidade de concessão de liminar no caso de término do prazo noticiatório previsto no parágrafo único do artigo 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato.

Conforme mencionado no tópico 2.2 do presente trabalho, com relação ao artigo 40, parágrafo único, o locador poderá exigir que o locatário apresente nova garantia ou um novo fiador dentro do prazo de 30 dias, sob pena de rescisão contratual, quando de qualquer forma a garantia ou o fiador for retirado do contrato de locação.

Ora, se o locatário não indicar outro fiador idôneo ou compuser a garantia locatícia no prazo de 30 dias, estará sujeito a sofrer ação ordinária de despejo ajuizada pelo locador, ficando o locatário, ainda, sujeito ao deferimento de medida liminar de desocupação do imóvel com a respectiva expedição de mandado de despejo, com fixação de prazo de 15 dias para sair do imóvel.

Será possível a concessão da liminar neste caso em razão da insegurança contratual instalada na relação contratual e da infração cometida pelo inquilino por não apresentar nova garantia ao contrato convencionado.

Assim, será necessário que o autor da demanda caucione o juízo no valor equivalente a três meses de aluguel vigente, o que exigido para todos os incisos do parágrafo primeiro do artigo 59. Além disso, o locador não poderá fazer pedido diverso da rescisão contratual pretendida, sob pena de indeferimento da liminar.

Já o inciso VIII, também inserido com a Lei 12.112/09, prevê possibilidade de concessão de liminar na hipótese de término do prazo da locação não residencial,

desde que seja proposta a ação em até 30 dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento da retomada.

A ação de despejo por denúncia vazia, ou seja, pelo simples termino do prazo contratual não constava com a possibilidade de liminar na antiga redação do artigo 59.

Sobre o acréscimo do inciso VIII ao artigo 59, Luiz Antonio Scavone Junior<sup>41</sup> levanta importantes detalhes:

Agora, prevê-se a possibilidade de concessão de desocupação liminar do imóvel, desde que a locação seja não residencial, a saber: a) em shopping Center; b) destinada à atividade empresarial, desde que não esteja sujeita à ação renovatória e, nos termos do art. 55, ainda que para fins residenciais, exigindo-se que o locatário seja pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Nesse sentido tem se manifestado o Tribunal de Justiça de São Paulo:

Locação de imóvel comercial Ação de despejo por denúncia vazia – Nova hipótese de liminar, introduzida pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009 – Artigo 59, §1º, VIII, da Lei nº 8.245/91 Requisitos preenchidos – Caução no valor de 3 (três) meses de aluguel Imóvel apresentado como caução, com lavratura do respectivo termo Notificação para desocupação voluntária em 30 dias Ação proposta em até 30 dias do término do prazo da notificação Liminar concedida - Decisão mantida O artigo 59, §1º, VIII, da Lei do Inquilinato, prevê como nova hipótese para a concessão de liminar de despejo, a denúncia vazia nos contratos de locação de imóvel não residencial, desde de que, além da caução no valor correspondente a 3 meses de aluguel, a ação de despejo seja proposta em até 30 dias do término do prazo contratual ou do cumprimento da notificação do artigo 57 da Lei nº 8.245/91.

---

<sup>41</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários às alterações da Lei do Inquilinato, p. 78.

Estando preenchidos os requisitos, confirma-se a liminar. Agravo não provido.<sup>42</sup>

Em suma, o inciso VIII incluiu a possibilidade da concessão de liminar para a desocupação do imóvel em quinze dias quando, findo o contrato de locação comercial, o locador não desejar fazer a renovação do mesmo.

Neste caso, o locador terá que ajuizar a ação de despejo dentro do prazo máximo de 30 dias a contar do término do contrato ou da notificação informando ao locatário que não tem interesse na renovação do contrato de locação e que pretende retomar o imóvel.

Apesar de o pagamento dos alugueis ser a principal obrigação do locatário, não havia previsão de desocupação mediante concessão de liminar para tal situação.

O inciso IX, último a ser acrescentado pela Lei 12.112/09 ao artigo 59, trata exatamente sobre isso, acrescentando a hipótese de concessão de liminar no caso de falta de pagamento de aluguel e acessórios de locação no vencimento, caso o contrato esteja desprovido de qualquer das garantias previstas no artigo 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

Com isso, viabiliza-se o ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento quando o inquilino deixa de pagar o aluguel ou qualquer um dos acessórios da locação na data de vencimento.

Caso o contrato esteja sem garantia locatícia constituída, o locador poderá requerer ao juiz que seja deferida liminar para desocupação do imóvel no prazo de 15 dias.

Importante mencionar que é possível que a ação de despejo tenha como fundamento apenas a ausência de pagamento de encargos, como despesas ordinárias de condomínio e os impostos, ainda que os alugueis tenham sido pagos.

---

<sup>42</sup> TJSP. Agravo de Instrumento nº 0240478-86.2011.8.26.0000, Relator Desembargador Manoel Justino Bezerra Filho, unânime, Comarca de São Paulo, 35ª Câmara de Direito Privado, DJ 2011.0000232195 de 18.10.2011.

Este inciso deve ser interpretado conjuntamente com o artigo 42 da Lei 8.245/91, que prevê possibilidade de interpor ação de despejo por falta de pagamento a partir do sexto dia útil, a contar da data do vencimento do aluguel ou de quaisquer encargos não pagos.

Assim, se o locatário estiver inadimplente quanto ao pagamento do aluguel e dos demais encargos locatícios, após o sexto dia útil, o locador poderá ingressar contra ele com ação de despejo por falta de pagamento.

Como as ações de despejo demoram tempo maior que o razoável o locador deixa de ter a justa retribuição pelo uso do imóvel. Com as alterações, espera-se que a distorção antes constante na lei tenha sido corrigida.

Em face da última inclusão feita ao artigo 59, foi ajuizada a Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 4366 pelo Instituto Brasileiro de Defesa dos Lojistas de Shopping – Idelos, com o intuito de declarar inconstitucional tal dispositivo por ofensa aos artigos 1º, III, 5º, LV e 170 *caput* da Constituição Federal. Dentre os motivos alegados pela requerente, destaca-se:

A sistemática processual estabelecida pelo art. 59, §1º, IX, da Lei 8.245/91, introduzida pela Lei 12.112/09 não é compatível com a Constituição Federal, pois, ainda que vise garantir a celeridade processual, o faz de forma totalmente iníqua, pois retira do devedor a possibilidade de apresentar qualquer tipo de justificativa, por mais justa que seja: ele será primeiro despejado liminarmente, sem sequer ser ouvido e, então, quando já estiver sem teto e em pleno desespero, é que poderá vir a juízo discutir alguma coisa.<sup>43</sup>

No entanto, em virtude da ilegitimidade ativa *ad causam* do requerente, por falta de comprovação do caráter nacional da instituição, foi negado seguimento à ação, sem que chegasse a ser discutido o mérito da causa.

De qualquer forma, como já dito anteriormente, apesar de esta liminar possibilitar o despejo inaudita altera parte, durante o prazo para desocupação do

---

<sup>43</sup> STF, Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 4366, DF, Rel. Min. Ellen Gracie, julg. 18.3.2010.

imóvel, será possível a purga da mora por parte do locatário caso seja de seu interesse evitar o despejo.

Outra importante novidade trazida pela Lei 12.112/09 é a inclusão do parágrafo terceiro ao artigo 59, que possibilita ao locatário, que não tem contrato de locação coberto por fiança ou outra forma de garantia ao ser acionado para desocupar o imóvel, livrar-se da medida liminar de despejo e da resolução do contrato, contra ele deferida.

Sobre o tema ensina Humberto Theodoro Júnior<sup>44</sup>:

Entre os acréscimos da Lei nº 12.112/09 incluiu-se a correção da injustificável omissão, no texto antigo do art. 59 da Lei do Inquilinato, da retomada liminar nas ações de despejo por falta de pagamento. Ressalvou-se, porém, a possibilidade de o locatário, nessa última hipótese de provimento antecipatório, recorrer ao expediente de purga da mora, para impedir a execução da liminar. A desocupação, in casu, não é instantânea, devendo ser executada compulsoriamente depois de ultrapassado o prazo de 15 dias para saída voluntária do inquilino. A purga da mora, para impedir a retomada liminar, deve ser praticada dentro de tal prazo (Lei nº 8.245, art. 59, §3º).

Luiz Antônio Scavone Junior<sup>45</sup>, em passagem sobre o assunto, ensina que:

Nesses casos, seja a locação residencial ou não, a ação de despejo por falta de pagamento conta com a possibilidade de concessão de liminar para desocupação em quinze dias, que se condiciona à ausência de depósito judicial do valor devido no prazo de desocupação. Pensamos que o juiz poderá, desde logo, ao determinar a citação, conceder a liminar e condicionar a sua eficácia à ausência do aludido depósito previsto no novel §3º, de tal sorte que o locatário será citado e informado da concessão da liminar caso não deposite o valor devido no prazo de 15 dias contados da própria citação.

---

<sup>44</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 19.

<sup>45</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários às alterações da Lei do Inquilinato, p. 81.

Sobre a novidade, segue trecho da decisão monocrática proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo:

(...) consoante se vê, comprovados, de plano, os requisitos legais para possibilitar a antecipação da tutela pretendida, consistente na autorização da realização do despejo do réu, no prazo de quinze dias, mediante caução prestada pelo locador, a reforma da decisão hostilizada é medida que se impõe, valendo ressaltar possibilidade do réu utilizar-se do disposto no §3º do art. 59 da Lei. n. 8.245/91, com as modificações introduzidas pela Lei n. 12.112 de 09 de dezembro de 2009. (...) <sup>46</sup>

Com isso, entende-se que diante da possibilidade de não ter sido feito o depósito, caberá ao locador, fazer o pedido de expedição de mandado de despejo com pedido de arrombamento e requisição de força, caso seja necessário, na hipótese de não ser purgada a mora no prazo de quinze dias.

Para Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe<sup>47</sup> ao tratar da medida processual contra a liminar de desocupação do imóvel, destacam:

Quanto à hipótese nova do inciso IX (falta de pagamento, estando a locação desprovida de qualquer das garantias previstas no art. 37), a lei abre, todavia, espaço inovador e diferenciado no novo §3º do art. 59, com oportunidade ao locatário de evitar a rescisão e elidir a liminar de despejo se, dentro dos 15 dias concedidos para desocupação, efetuar depósito judicial que, independentemente de cálculo, contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62, que abrangem aluguel e acessórios da locação, diferenças de aluguéis ou somente de quaisquer daqueles acessórios. Isto é, purgação da mora possível desde que não esteja o locatário incurso na contumácia do parágrafo único do art. 62. Ou seja, incide também para locação, desprovida de garantia a restrição

---

<sup>46</sup> TJSP, Decisão Monocrática em Agravo de Instrumento n. 990.10.202915-8, 30ª Câmara de Direito Privado, Rel. Orlando Pistoressi, julg. 19.05.2010.

<sup>47</sup> RESTIFFE NETO, Paulo e RESTIFFE, Paulo Sérgio. Locação – Reforma da Lei 8.245/91, p. 24.

à purgação da mora do parágrafo único do art. 62 ao locatário incurso na contumácia e não terá por isso como evitar a rescisão e elidir a liminar de desocupação que tenha sido pedida e concedida mediante a prestação de caução processual estabelecida no §1º do art. 59 da Lei 8.245/91.

Como indica a própria lei, para fazer uso desta faculdade, o locatário terá que, nos 15 dias que o juiz tiver lhe concedido para desocupação do imóvel, efetuar o depósito nos autos do processo de todos os valores vencidos e exigíveis, independentemente da realização de qualquer cálculo para apuração de valores.

Humberto Theodoro Junior<sup>48</sup> acrescenta que:

O montante a ser depositado, que independe de cálculo judicial, será levantado em demonstrativo organizado pelo próprio locatário e compreenderá: a) os aluguéis e acessórios da locação vencidos até a data da efetivação do depósito; b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; c) os juros de mora; d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em 10% sobre o montante devido, se o contrato não constar disposição diversa (Lei nº 8.245/91, art. 62, inciso II).

A purga da mora será pleiteada pelo inquilino, sendo que tal expediente regularmente promovido terá o efeito não só de impedir a execução da liminar, como também de evitar a rescisão do contrato e o despejo definitivo. Feito isso, extingue-se o processo, sem o decreto de desocupação do imóvel. No entanto, será o inquilino responsabilizado pelos encargos sucumbenciais por ter sido ele o causador da demanda.

Destaca-se, ainda, que nos termos do parágrafo terceiro do art. 59 não é mais permitido ao inquilino requerer ao juízo prazo para purgação da mora como podia fazer antes da alteração ora estudada.

---

<sup>48</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 20.

Tal faculdade era muito utilizada em ação de despejo por falta de pagamento anterior à alteração ora estudada. Tal requerimento possibilitava ao demandado ganhar tempo e protelar o pagamento e, com isso, a desocupação do imóvel, o que trazia prejuízo ao locador, que tinha que continuar respeitando o contrato de locação e suportando o prejuízo de não receber os valores referentes aos alugueis que venciam posteriormente à distribuição do feito em juízo.

#### **2.4. Alterações procedimentais nas Ações de Despejo**

O artigo 62 da Lei de Locações trata da ação de Despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos advindos da locação.

Importante lembrar que nos moldes do inciso IX, acrescido ao artigo 59 a ação de despejo contará com a possibilidade de desocupação liminar, desde que o contrato não esteja garantido ou no caso do fiador ter se exonerado, já que agora conta com esta faculdade, nos termos do artigo 40, X da Lei 12.112/09.

Primeiramente, o caput do artigo 62 inclui a possibilidade de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de qualquer dos acessórios da locação, como é o caso da taxa de condomínio e dos impostos, estes últimos, desde que previstos no contrato firmado.

Na antiga redação do caput do artigo 62 somente havia referência à “falta de pagamento de aluguel e acessórios de locação”, deixando de abranger a possibilidade de despejo com base nos demais débitos decorrentes da locação, o que ficava a cargo da interpretação dos Tribunais.

Com as mudanças, não apenas a inadimplência do valor da locação, mas também a falta de pagamento de qualquer dos encargos decorrentes da locação, inclusive valor pago a menor, autorizam a ação ora estudada.

Para o especialista Sylvio Capanema de Souza<sup>49</sup>:

---

<sup>49</sup> SOUZA, Sylvio Capanema. Da ação de despejo, p. 352..

Também será possível requerer a ação de despejo ainda que estejam os alugueis em dia, referindo-se a mora, unicamente aos encargos da locação. Assim é que caberá a ação de despejo se estiver o locatário atrasado no pagamento de impostos, inclusive IPTU, taxas, condomínio, diferenças de aluguel apuradas em ação revisional ou renovatória, ou qualquer outro encargo decorrente da locação, legal ou contratualmente exigível, sendo irrelevante arguir que o aluguel está em dia.

A ampliação deste rol resolve questões antes postas ao Judiciário, que tinham como objeto somente os acessórios da locação ou diferenças de aluguéis, nas quais se discutia inclusive a falta de amparo legal para a cobrança judicial.

Os Tribunais antes divergiam, ora entendendo ser possível a interposição de ação de despejo por falta de pagamento de obrigações acessórias, ora decidindo por sua impossibilidade por não haver obrigação legal.

Os incisos I a IV do artigo 62 sofreram alteração com a entrada em vigor da Lei 12.112/09, simplificando os tramites da ação de despejo.

Com relação a possibilidade de cumulação de ação de despejo com a ação de cobrança e integração do fiador no polo passivo ensina Luiz Antônio Scavone Junior<sup>50</sup> que antes havia duas correntes:

A primeira corrente não admitia a cumulação e, para tanto, sustentava que o art. 292 do Código de Processo Civil só admite a cumulação de ações em face do mesmo réu, sendo evidente que o fiador não pode ser réu de ação de despejo. Esta corrente chegou a encontrar ressonância nos tribunais, como se observa o Enunciado 13 do Centro de Estudos do Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, segundo o qual “somente contra o locatário é admissível a cumulação do pedido de rescisão do contrato com o de cobrança de alugueis e acessórios”. A segunda corrente, todavia, que acabou abarcada pela modificação inculpada no inciso I do art. 62, admitia a cumulação argumentando que o litisconsórcio se apresenta apenas

---

<sup>50</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários às alterações da Lei do Inquilinato, p. 89.

quanto ao pedido de cobrança, sem contar que a cumulação representa economia processual. Para rematar, sustentou-se que a cumulação é possível, em virtude do art. 62, I, da Lei 8.245/91 por ser norma especial, que afasta, *in casu*, a aplicação do art. 292 do Código de Processo Civil.

Com isso, baseado na segunda corrente, o artigo 62 prevê que o locatário será citado para a ação de despejo e de cobrança e o fiador apenas para a ação de cobrança.

Na opinião de Humberto Theodoro Júnior não seria razoável a exigência de propositura de duas ações pelo locador, quando a lei lhe abre oportunidade de resolver todas as pretensões contra o locatário em apenas uma ação. Continua o autor<sup>51</sup> sobre o tema:

Quando a lei confere ao credor um título executivo é para facilitar a realização processual de seu direito e não para complicá-la e encarecê-la. Daí que, sendo possível realizar a ruptura da locação e o recebimento dos alugueis em atraso num só processo, seria um contrassenso prático e jurídico exigir do locador que instaurasse duas ações separadas. Optando o locador pela cumulação, deverá produzir, com a inicial, “cálculo discriminado do valor do débito”, que, aliás, é requisito a ser cumprido, sempre, nas ações de despejo por falta de pagamento, para dar oportunidade ao réu de purgar a mora.

Complementando o tema, Gevany Manoel dos Santos<sup>52</sup> destaca que:

De toda forma, é bom aclarar que o fiador também deve ser integrado no polo passivo da ação de despejo por falta de pagamento, sempre que houver cumulação do pedido com ação de cobrança de alugueis e encargos da locação, aluguel provisório e de diferença de valor de aluguel pago a menor. Isso se dá porque, se o autor não tomar essa cautela, no final do processo, não poderá

---

<sup>51</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 25.

<sup>52</sup> SANTOS, Gevany Manoel. Nova locação de Imóveis Urbanos, p. 103.

executar a sentença, também contra o fiador, podendo executa-la somente o locatário, com o risco de nada receber porque, se o locatário não tiver como pagar os valores determinados em sentença, estará sacramentado o prejuízo.

Com isso, para evitar a resolução do contrato, não só o locatário deve como também o fiador pode efetuar, no prazo de 15 dias, contados da citação, o pagamento completo do débito atualizado.

O pedido de despejo volta-se sempre contra o locatário, mas o de cobrança pode ter como sujeito passivo tanto o locatário como o seu fiador. A importância da inserção do fiador no polo passivo da demanda se dá para que haja coisa julgada constituída contra ele, o que permite, conseqüentemente, ao locador promover a execução nos moldes do artigo 475-J do CPC sobre o patrimônio do garante.

Antes das mudanças, era possível que a ação de despejo se prolongasse indefinidamente, pois se previa a possibilidade de o locatário, que pretendesse pagar apenas fizesse o requerimento no prazo da contestação.

Com isso, o prazo de quinze dias para pagamento só começava a fluir depois que o requerimento para pagamento fosse juntado aos autos, encaminhado ao juiz para deferimento, retornasse ao cartório, e, finalmente, fosse providenciada a efetiva publicação contendo a intimação do deferimento.

A mudança veio no sentido de agilizar o processo, não bastando mais o simples requerimento. É indispensável que a petição venha acompanhada do comprovante de depósito efetuado dentro do prazo legal (15 dias a contar da citação).

Com a modificação, ainda que o locatário concorde com o cálculo e resolva não contestar, apenas realizar do depósito, deverá efetuar o depósito no prazo mencionado, respeitados os critérios de contagem de prazo do Código de Processo Civil.

Analisando a redação anterior do dispositivo, verifica-se que não estava clara a possibilidade de intimação para complementação ser dirigida ao patrono do locatário, o que foi corrigido pela atual redação do III do artigo 62.

Para Paulo Restiffe Neto e Paulo Sergio Restiffe<sup>53</sup>:

Se o locador alegar justificadamente que a oferta não é integral, poderá o locatário (ou o fiador) complementar o depósito, integralmente, no prazo de 10 dias, contado da intimação; todavia, a intimação agora, pode ser “dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador.

Purgada a mora, será ouvido o autor, que, discordando do cálculo do réu, poderá impugnar o depósito, qualificando-o como “não integral”, havendo que justificar a diferença apontada. Da impugnação abre-se prazo de 10 dias para que o locatário complemente o depósito.

Nas palavras de Luiz Antônio Scavone Junior<sup>54</sup>:

Se o locatário depositar valor inferior ao que consta na planilha anexada à inicial sem contestar a ação, justificando a diferença, a ação deve ser julgada de plano, com a decretação do despejo. Assim, caso o locatário pretenda contestar a ação, deverá fazê-lo expressamente, juntando com a contestação, depósito do valor que entende correto, exceto se alegar pagamento, hipótese em que deverá juntar os comprovantes, arriscando-se ver a decretação do despejo pelo não acolhimento de sua defesa.

Caso o depósito realizado não corresponda à integralidade do valor devido, o demandado poderá complementar a diferença no prazo de dez dias da sua intimação. Não efetuado o depósito da complementação dos valores, a ação de

---

<sup>53</sup> RESTIFFE NETO, Paulo e RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Locação – Reforma da Lei 8.245/91*, p. 25.

<sup>54</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Comentários às alterações da Lei do Inquilinato*, p. 95.

despejo seguirá pela diferença dos valores apontados, já que não houve contestação.

Sobre a complementação não integral dos valores, Humberto Theodoro Júnior<sup>55</sup> ensina que:

Muito se discutia, antes da Lei 12.112/09, sobre a possibilidade de o locatário requerer a purga da mora e, mesmo assim, contestar a ação para alegar não ser devedor de toda a quantia devida. Havia forte corrente que via uma contradição insuperável entre a purga da mora e a contestação, de modo que caberia sempre ao réu optar entre purgar a mora pelo depósito do valor reclamado pelo autor ou contestar a ação para demonstrar o excesso da pretensão ajuizada, que por si só, excluiria sua mora.

Entretanto, Sylvio Capanema de Souza<sup>56</sup>, defendia a tese de que somente no caso de alegação de inexistência total de débito, é que não teria sentido cogitar-se concomitantemente de purga da mora e contestação.

Nos casos de divergência limitada a alguma parcela do total reclamado pelo locador, não haveria para o especialista, empecilho a que o depósito se desse pelo valor reconhecido pelo locatário e que a diferença ficasse dependente de solução judicial, para definir-se na sentença se seria ou não decretado o despejo.

Na nova redação do inciso IV do artigo 62 da Lei de Locações a previsão é no sentido de que não sendo complementado integralmente o depósito, o pedido da rescisão prosseguirá pela diferença, possibilitando ao locador levantar a quantia depositada, ainda que menor que por ele pretendida, mas reconhecida como a realmente devida.

Com isso, fica claro que a posição atual do legislador acolheu claramente a tese que vinha sendo defendida por Sylvio Capanema de Souza.

Tentando corrigir distorções, a nova redação do parágrafo único do artigo 62 prevê que a possibilidade de purgar a mora ficará limitada a uma vez no prazo de

---

<sup>55</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato. p. 27.

<sup>56</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do Inquilinato Comentada. p. 78.

vinte e quatro meses, diferentemente do que previa a redação original que previa a possibilidade de purgar a mora duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Importante mencionar, ainda, a alteração referente ao artigo 63, que trata da retomada do imóvel.

De acordo com a redação primitiva da Lei do Inquilinato o efeito do julgado dependia de sucessivos expedientes processuais, conforme descreve Sylvio Capanema de Souza<sup>57</sup>:

Primeiro, o juiz, na sentença, marcava o prazo de desocupação voluntária, que, em regra, era de 30 dias, mas que podia variar, conforme as particularidades da ação (art. 63); b) dito prazo não fluía automaticamente da intimação da sentença, pois se exigia que, após esta se tornar exequível, o inquilino seria intimado pessoalmente a desocupar o prédio locado; c) somente depois de findo o prazo da notificação (que era aquele previsto na sentença para a desocupação voluntária), é que se expedia, a requerimento do locador, o mandado de despejo, a ser cumprido, se necessário, com emprego de força, inclusive arrombamento (art. 65, in fine).

No entanto, o artigo 63, ao exigir dois mandados de cumprimento, um de notificação e outro de despejo, além da intimação da sentença, ficou desalinhado às alterações do processo de execução modernizado pelas reformas sofridas no Código de Processo Civil.

Para corrigir esta questão, a nova redação do artigo 63 prevê que julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

---

<sup>57</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do Inquilinato Comentada, p. 28

Em outras palavras, com o objetivo de abreviar a retomada do imóvel, o mandado de intimação já conterà o prazo para desocupação voluntária do imóvel e a ordem de despejo, caso o prazo para cumprimento espontâneo da sentença não seja atendido pelo locatário.

Com isso, caso seja desatendido o prazo previsto na sentença para desocupação voluntária nos termos do artigo 63 não haverá mais a necessidade de novo pedido e o despejo será executado com base no mandado já expedido.

Nas palavras de Antônio Scavone Junior<sup>58</sup>:

Outrossim, na redação anterior do art. 63, a decretação do despejo se dava com a fixação do prazo de quinze dias para desocupação nas hipóteses dos incisos II e III do art. 9º, ou seja, “em decorrência da prática de infração legal ou contratual” ou “em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”.

A partir da Lei 12.112/09, o parágrafo primeiro do artigo 63, houve ampliação dos casos em que o prazo passou de 30 dias para 15 dias. O prazo a ser concedido será de quinze dias também nas demais hipóteses do artigo 9º, a saber, no despejo decretado em razão do descumprimento do mútuo acordo, conforme inciso I, e para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com permanência do locatário no imóvel, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las, conforme inciso IV.

Esclarecendo as mudanças ocorridas no artigo 64 Humberto Theodoro Júnior<sup>59</sup> ensina:

a) Nos casos de dispensa de caução figuravam os incisos I, II, IV do art. 9º. Não se mencionava o inciso III, que trata do despejo por falta de pagamento, o que representava uma injustiça para o locador, que, além de não estar recebendo os aluguéis, teria ainda de prestar pesadíssima caução (equivalente no mínimo a 12 meses do valor locatício) para promover a execução provisória do despejo (art. 64, em seu texto primitivo). A reforma sanou a injustiça, alterando o

<sup>58</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários às alterações da Lei do Inquilinato, p. 101.

<sup>59</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 34.

enunciado do dispositivo para estender a dispensa de caução a todos os incisos do art. 9º, de modo a compreender também a sentença que decreta o despejo por falta de pagamento.

b) O valor da caução, que não poderia ser inferior a 12 meses de aluguel, e nem superior a 18 mensalidades, com a reforma teve o piso reduzido para 6 meses do aluguel, e o teto para 12. Será, pois, entre 6 e 12 aluguéis que o juiz arbitrará a caução (quando exigível) para permitir a execução provisória da sentença de despejo.

c) O valor do aluguel utilizável para arbitramento da caução deve sofrer atualização até a data da prestação da garantia. O texto primitivo falava em “data do depósito da caução”. A emenda foi apenas literal, porque não se modificou a data da atualização. Apenas se corrigiu a impropriedade de se falar em “data do depósito da caução” como se a garantia admitida fosse apenas o depósito (garantia real), quando o §1º do mesmo art. 64 previa que a caução para o despejo provisório poderia ser tanto real como fidejussória. Daí ser mais correto apontar como data da atualização do valor caucionado a da prestação da caução, e não mais a do “depósito da caução”.

Sobre o tema, Paulo Restiffe Neto e Paulo Sergio Restiffe<sup>60</sup> entendem que o artigo 64 impõe a prestação da caução para execução provisória da sentença de despejo, salvo se fundados nos permissivos do artigo 9º, com valor mínimo reduzido de 12 para 6 e de 18 para 12 meses de aluguel, como o valor máximo da prestação de caução processual pelo locador vencedor.

---

<sup>60</sup>RESTIFFE NETO, Paulo e RESTIFFE, Paulo Sérgio. Locação – Reforma da Lei 8.245/91, p. 27.

## 2.5. Da Ação Revisional de Aluguel

As mudanças ocorridas no artigo 68 da Lei de Locações tem caráter de adaptação às normas processuais civis.

O caput do referido artigo, por exemplo, apenas corrige a denominação do rito da ação revisional de aluguel, que passou de sumaríssimo para sumário. Sobre o tema, esclarece Gevany Manoel dos Santos<sup>61</sup>:

Quanto à alteração da Lei de Locação, na redação do art. 68, caput, da Lei 8.245/09, na prática, houve pouca mudança, pois mesmo quando o termo sumaríssimo era utilizado como uma das modalidades do procedimento comum, em poucas vezes a demanda era solucionada em uma única audiência de conciliação, instrução e julgamento sem a presença das partes.

Para Humberto Theodoro Júnior<sup>62</sup>:

Na verdade, a vantagem do rito sumário no processamento da ação revisional reside na audiência de conciliação, que estimula a solução negociada para a demanda, antes mesmo da instrução e até mesmo da contestação, com vantagens tanto para as partes como para a justiça. Se tiver de prosseguir o feito rumo à solução judicial, por falta de acordo entre os litigantes, as dificuldades e deficiências notórias do serviço judiciário emperrarão o procedimento sumário tanto ou mais do que as vicissitudes do procedimento ordinário. Se é a prestação jurisdicional que o legislador perseguiu com a adoção do rito sumário nas ações revisionais de aluguéis, o êxito do programa legal está nas mãos dos juízes, de cujo esforço dependem basicamente a busca e o encontro da conciliação das partes. Num mercado que se liberou dos males da inflação, e que razoavelmente se estabilizou no tocante aos preços locatícios, não é difícil conduzir os litigantes à solução conciliatória, até mesmo pela ausência, em regra, de grandes diferenças a serem alcançadas no arbitramento

---

<sup>61</sup> SANTOS, Gevany Manoel. Nova locação de Imóveis Urbanos, p. 143.

<sup>62</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 37.

judicial, e, sobretudo, pelas vantagens evidentes da brevidade de superação do litígio pelas vias consensuais.

O artigo 68 previa, assim, apenas uma audiência durante o procedimento, chamada de audiência de instrução e julgamento, durante a qual haveria a tentativa de conciliação, coleta de resposta do réu e produção de prova oral. No caso de haver necessidade de prova pericial, a audiência era suspensa, pelo prazo necessário para elaboração e apresentação do laudo pericial.

Com as novidades trazidas pela Lei 12.112/09, a nova redação do artigo 68 prevê duas audiências, uma para conciliação e outra para instrução e julgamento, se necessário.

Assim, ao despachar a inicial, o juiz designará a audiência de conciliação e, caso esta não alcance o objetivo à que se presta, o réu apresentará sua contestação, acompanhada de documentos e rol de testemunhas na mesma audiência. Não sendo requeridas outras provas, o juiz sentenciará a causa na própria audiência ou nos 10 dias que lhe sucederem, conforme previsto no artigo 281 do Código de Processo Civil.

De acordo com os ensinamentos de Humberto Theodoro Júnior<sup>63</sup>:

O novo art. 68 da Lei 8.245/91 prevê, tal como o CPC, que a citação para a ação revisional compreenderá a convocação dos réus para uma audiência de conciliação (inciso II). Havendo requerimento de perícia (ou de prova oral), e ocorrendo o deferimento, não se dará mais a suspensão da audiência de instrução e julgamento (inciso VI). Ao perito caberá concluir a prova técnica antes da nova audiência, e a tempo de permitir que as partes conheçam o laudo e tenham condições de discuti-lo na audiência de instrução e julgamento, inclusive em presença do experto, se necessário.

Durante muito tempo a ação revisional foi usada visando apenas a majoração do aluguel, pouco se falando na possibilidade de propositura de revisional pelo

---

<sup>63</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 27.

locatário visando a redução dos valores, já que normalmente o valor do aluguel ficava defasado e o locador, na maioria das vezes, era o maior prejudicado. Com isso, apenas o locador buscava o judiciário para readequar o valor do aluguel em razão da valorização do imóvel no mercado imobiliário.

Nesse contexto, Luiz Antônio Scavone Junior<sup>64</sup> ensina que:

Nada obstante não houvesse expressa disposição da possibilidade da revisão do valor do aluguel por ação proposta pelo locatário, mormente em razão da Lei 8.245/91 ter sido elaborada em período de exacerbada inflação, no qual era praticamente impossível imaginar a redução do valor do aluguel, a partir da estabilização da moeda passou-se a admitir, até pelo princípio da igualdade, que, a requerimento do locatário, os alugueis fossem revistos para baixo. Com efeito, a jurisprudência adotou o critério de permitir que a diminuição do valor do aluguel se operasse na razão de até oitenta por cento do pedido, que sempre foi considerado como pedido da redução pretendida pelo autor.

Ao tratar do limite do arbitramento do aluguel provisório, o inciso II do artigo 68 em sua redação primitiva previa a fixação do aluguel provisório em valor não excedente a oitenta por cento do pedido.

Já a nova redação do inciso II prevê dois critérios a serem obedecidos. Caso a revisão dos valores seja pretendida pelo locador, o aluguel provisório não poderá exceder 80% do novo valor pretendido na revisão. Por outro lado, caso a ação revisional seja intentada pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% do aluguel vigente.

Nos dois casos, o valor arbitrado retroagirá à data da citação.

Para alguns autores, ao criar possibilidade de o inquilino também poder pleitear ação revisional, a Lei 12.112/09 tratou de forma desigual locador e locatário.

Nas palavras de Luiz Antônio Scavone Junior<sup>65</sup>:

---

<sup>64</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários às alterações da Lei do Inquilinato, p. 109.

Inexplicavelmente, a redação final do dispositivo quebrou essa isonomia, ao estabelecer que o juiz está limitado a conceder redução de apenas 20% na hipótese do pedido efetuado pelo locatário. Na dicção da lei, permite-se ao juiz fixar o valor do aluguel provisório não inferior a “80%(oitenta por cento) do aluguel vigente”. No exemplo dado, ainda que o locatário aponte na petição inicial, com elementos de convencimento, que o aluguel foi reduzido de R\$20.000,00 para R\$10.000,00, em tese o juiz somente poderá conceder redução de R\$4.000,00, fixando o aluguel provisório em R\$16.000,00. Entretanto, no mesmo caso citado, se a revisão for proposta pelo locador que aponta o valor de R\$20.000,00 ante o aluguel vigente de R\$10.000,00, o juiz poderia fixar o aluguel provisório de R\$18.000,00, ou seja, “80% (oitenta por cento) do pedido” do aumento indicado na petição inicial, considerado o significado até então empregado doutrinária e jurisprudencialmente ao termo legal “pedido”, o que representa aumento de R\$8.000,00.

Ao tentar equilibrar a situação, criando a opção de ser requerido o pedido revisional também pelo locatário, a lei feriu princípios elementares, acabando por desigualar a condição entre locadores e locatários.

Na tentativa de solucionar a questão, acrescenta Luiz Antônio Scavone Junior<sup>66</sup>:

Posta assim a questão e a par da alteração, entendemos que ao juiz é possível continuar deferindo o aluguel provisório pedido pelo locatário no limite de 80% (oitenta por cento) da redução apontada na exordial com elementos de verossimilhança e continuar aplicando o entendimento segundo o qual o pedido, para o locador, é o pedido de aumento do aluguel, fixando a majoração em até 80% (oitenta por cento) da diferença pretendida.

---

<sup>65</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários às alterações da Lei do Inquilinato, p. 110.

<sup>66</sup> Ibid., p. 113.

Outra novidade aparece com a inclusão do inciso V do artigo 68 ao prever que o pedido de revisão previsto no inciso III, que trata do aluguel provisório, interrompe o prazo para interposição do recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

Com isso, mesmo tendo sido rejeitado o pedido de reexame do aluguel provisório, não fica precluso o direito de o réu recorrer do arbitramento não revisto.

Em outras palavras, com a inclusão do inciso o prazo para interposição de agravo contra a decisão que fixar os provisórios é interrompido e só volta a correr com a intimação da decisão sobre o pedido de revisão.

Nas palavras de Gevany Manoel dos Santos<sup>67</sup>:

Como já verificamos anteriormente, o juiz, ao receber a ação revisional de aluguel, havendo pedido específico, fixa o aluguel provisório que passa a valer a partir da citação do demandado. Ao proferir a decisão, se a parte adversa não concordasse com essa fixação do valor posto pelo juiz a título de aluguel provisório, teoricamente, estava obrigada a interpor recurso de agravo sob pena de preclusão, já que o pedido de revisão posto em juízo, previsto no inciso III, não tinha efeito suspensivo do prazo recursal. Com a nova lei, a parte insatisfeita pode requerer revisão do aluguel provisoriamente arbitrado diretamente ao juiz da ação, como faculta o inciso III, e esse pedido interrompe o prazo para a interposição do recurso de agravo que é o que normalmente é interposto contra essa decisão.

Assim, com a inserção do V ao artigo 68 procurou-se desafogar os Tribunais de Segunda Instância ao conferir segurança jurídica para o réu questionar o valor do aluguel provisório perante o juiz de primeiro grau, sem precisar interpor, desde logo, recurso da decisão que o fixa.

---

<sup>67</sup> SANTOS, Gevany Manoel. Nova locação de Imóveis Urbanos, p. 158.

## 2.6. Da Ação Renovatória

A Lei 12.112/09 traz duas alterações no tema da ação renovatória. A primeira delas se refere ao artigo 71, que trata da fiança.

Antes da reforma, a comprovação da idoneidade financeira do fiador era uma exigência a ser cumprida pelo locatário apenas no caso de alteração do garante. Se não houvesse alteração na pessoa do fiador não havia necessidade de fazer nova prova de sua idoneidade, que já estaria presumida.

No entanto, a nova redação do artigo 71 prevê que a comprovação atual da idoneidade financeira do fiador é requisito a ser atendido pelo locatário na ação renovatória em qualquer situação, mesmo que não haja alteração do fiador.

Passa a ser necessária a verificação da idoneidade e solvência do fiador a todo tempo para que o contrato não fique descoberto.

Humberto Theodoro Júnior<sup>68</sup> entende que:

A razão é que a situação econômico-financeira de qualquer pessoa é dinâmica, tanto para evoluir como involuir, de modo que quem ontem oferecia condições de garantir satisfatoriamente o preço da locação hoje já não mais se revele idôneo para esse fim.

A mudança se justifica em razão de os contratos de locação durarem tempo suficiente para que a situação do fiador original se altere.

Tal prova deverá ser feita por meio da juntada de certidões de distribuição de ações, certidões negativas de protestos e prova da capacidade financeira, com apresentação de certidões recentes de matrícula de imóveis ou documentos que comprovem a propriedade de bens móveis suficientes para garantir os aluguéis em questão.

Para o locador é muito importante que o fiador seja solvente, pois é ele que garante a estabilidade financeira do contrato e a segurança do imóvel locado.

---

<sup>68</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 44.

Além da idoneidade do fiador, importante lembrar que há outros requisitos que deverão ser preenchidos ao distribuir a ação renovatória, sob pena de a ação ser julgada improcedente, sem apreciação do mérito ou ser julgada improcedente pelo mérito. São eles: o contrato que se pretende renovar ser contrato escrito; o prazo contratual de no mínimo 5 anos; exercício da mesma atividade comercial no imóvel pelo prazo de no mínimo três anos; cumprimento correto do contrato renovando; pagamento de todos os impostos e taxas que ficaram por conta do locatário; a apresentação de novas condições para a locação; comprovante de que o fiador aceita os encargos postos contratualmente.

A outra mudança trazida pela Lei 12.112/09 trata da retomada do imóvel locado, caso não seja renovada a locação.

O artigo 74 em sua redação primitiva previa que não sendo renovada a locação, o juiz fixaria um prazo de até seis meses, após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, desde que o pedido de retomada estivesse sido formulado na contestação.

O locatário tinha a seu favor a faculdade de continuar ocupando o imóvel por anos, aguardando o trânsito em julgado da sentença, que, em razão dos diversos recursos protelatórios interpostos, demorava muito tempo para acontecer.

Não havia precisão quanto à forma de executar a sentença em favor do fiador.

Com as mudanças, a atual redação do artigo 74 prevê claramente que a sentença de mandado de despejo conterà o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária.

Humberto Theodoro Júnior<sup>69</sup> complementa:

Mas, para que esse cumprimento ocorra dessa maneira singela é necessário que locador tenha postulado a retomada na contestação, como deixa claro também o art. 74. Inexistindo esse pedido, a locação não renovada passará a vigorar por prazo indeterminado, e o

---

<sup>69</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Inovações na Lei do Inquilinato, p. 46.

locador para renovar o imóvel terá de promover ação ordinária de despejo, por denúncia vazia.

Pela redação do artigo 74, o locatário ao propor a ação renovatória fica sujeito à indesejável possibilidade de ser despejado do imóvel objeto da renovatória, caso o juiz, ao julgar a demanda, profira sentença de improcedência, desde que, como já dito, o locador pleiteie na contestação além da improcedência da renovatória, o despejo do locatário. Neste caso não há que se falar no pagamento de qualquer tipo de indenização em favor daquele que sofre o despejo.

Utiliza-se, neste caso, o próprio processo da renovatória para se fazer um pedido contraposto.

Sobre o tema, ensina Gevany Manoel dos Santos<sup>70</sup>:

De qualquer forma, nos moldes do art. 74, se a ação renovatória for julgada improcedente, a locação não será renovada e, por consequência, se houver pedido reverso do demandado requerendo o despejo do autor, esse terá que desocupar o imóvel locado no prazo de trinta dias.

Destaca-se, ainda, a possibilidade de execução provisória por parte do locador, também trazida pela Lei 12.112/09.

Luiz Antônio Scavone Junior<sup>71</sup> explica:

Importante ressaltar, nestes termos, que a execução provisória não é automática na hipótese de improcedência da ação renovatória, com a decretação do despejo do locatário. Isto porque o despejo poderá ser executado provisoriamente desde que o locador tenha requerido na contestação e desde que, nos termos do art. 64 seja prestada caução de valor não inferior a seis meses nem superior a doze meses de aluguel atualizado até a data do depósito judicial. Percebe-se que, agora, com exceção da necessidade do pedido expresso, a

---

<sup>70</sup> SANTOS, Gevany Manoel. Nova locação de Imóveis Urbanos, p. 169.

<sup>71</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários às alterações da Lei do Inquilinato, p. 125.

execução provisória do despejo se amolda perfeitamente ao sistema geral de prestação de cauções insculpido no art. 64, que exige valor não inferior a seis meses nem superior a doze meses de aluguel, admitindo-se a modalidade real ou fidejussória, a critério do locador.

Nesse sentido, recente decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo:

"LOCAÇÃO - AÇÃO RENOVATÓRIA - APELAÇÃO - EFEITO DEVOLUTIVO - LEGALIDADE-RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. A lei do inquilinato, além de reduzir o prazo legal para desocupação do imóvel - de 6 (seis) meses para 30 (trinta) dias, ao suprimir do texto o termo 'trânsito em julgado', eliminou o efeito suspensivo antes implícito neste condicionamento, de forma que a sentença que julga improcedente ação renovatória comporta execução provisória".<sup>72</sup>

Como o prazo para desocupação voluntária do imóvel agora flui da sentença e não do trânsito em julgado, não há mais empecilho para que o locador lance mão da execução provisória mediante prestação da caução adequada.

---

<sup>72</sup> TJSP. Agravo de Instrumento nº 0130963-82.2012.8.26.0000. Relator Renato Sartorelli, unânime, Comarca de São José dos Campos, 26ª Câmara de Direito Privado, DJ 03830658 de 22/08/2012.

## CONCLUSÃO

Na relação entre locador e locatário sempre houve desavenças. De um lado, o locador, visando sempre o aumento no valor dos alugueis e maiores garantias para o seu recebimento. De outro lado, o inquilino constantemente pleiteando a redução dos locatícios e se escusando em oferecer garantias para o contrato.

As alterações trazidas pela Lei 12.112/09 representam a intervenção do Estado, na tentativa de encontrar um meio termo para posicionamentos opostos e beneficiar o mercado de locações imobiliárias. Ao modificar a Lei de locação, os Poderes Legislativo e Judiciário tentam equilibrar a balança da justiça, restaurando a paz necessária à convivência locatícia.

É possível perceber que o objetivo do legislador foi dar maior agilidade ao processamento das ações locatícias e maior segurança ao locador ante o descumprimento contratual por parte do inquilino. Foram eliminados atos administrativos e cartorários desnecessários, muitas vezes utilizados para protelar a solução da lide.

Em benefício do locador, foram incluídas novas hipóteses de concessão de liminar para desocupação do imóvel no prazo de quinze dias, com ênfase especial para aquela em que o motivo do pedido de despejo é a falta de pagamento do aluguel. Também se viabilizou o cumprimento da sentença por meio de execução provisória

Acredita-se que investidores voltarão a se interessar por este mercado, que agora conta com fortes mecanismos para recuperar imóveis locados, nos casos de inadimplência, inclusive com a previsão de prazos menores.

Em suma, as alterações vieram para beneficiar o mercado como um todo, trazendo correções para desvios verificados nos 18 anos de vigência da Lei de Locações.

Com o objetivo de fortalecer o mercado, a Lei Especial vem conseguindo atender às necessidades de uma sociedade em acelerada expansão, que precisa assegurar moradia digna para todos os seus integrantes.

## BIBLIOGRAFIA

COELHO, Fábio Ulhôa. *Curso de Direito Civil*. v. 3. São Paulo: Saraiva. 2005.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. Contratos e Atos Unilaterais. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Obrigações*. São Paulo: Saraiva. 2003.

RAU, Aubry et. *Cours de Droit Civil Français*. 5 ed. Paris: Librairies Techniques. 1997.

RAZUK, Abrão. *Lei do Inquilinato: mudanças*.  
[http://www.esams.org.br/?conteudo=Artigos&art\\_id=77](http://www.esams.org.br/?conteudo=Artigos&art_id=77). Acesso em 15/06/2012.

RESTIFFE NETO, Paulo e RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Locação – Reforma da Lei 8.245/91*. 2. Ed. São Paulo: Malheiros. 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. Rio de Janeiro: Editora Forense. 2010.

RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil: dos contratos e das declarações unilaterais*. São Paulo: Saraiva. 2003.

SANTOS, Gevany Manoel. *Nova Locação de Imóveis Urbanos*. 1 ed. São Paulo: LTr, 2006.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Comentários às alterações da Lei do Inquilinato*. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2009.

SOUZA, Sylvio Capanema. *Da ação de despejo*. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1994.

SOUZA, Sylvio Capanema. *A Lei do Inquilinato Comentada*. Rio de Janeiro: GZ, 2012.

THEODORO JUNIOR, Humberto. *Inovações na Lei do Inquilinato*. Rio de Janeiro: GZ. 2010.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: Contratos em Espécie*. 6 ed. v. 3, São Paulo: Atlas. 2006.

WALD, Arnaldo. *Curso de direito civil brasileiro: obrigações e contratos*. São Paulo: Saraiva. 2004.

## NOTAS

STF, Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 4366, DF, Rel. Min. Ellen Gracie, julg. 18.3.2010.

STJ, Corte Especial, AgRg. nos Bem. Div. no REsp. 845.951/RS, Rel Min. Teori Albino Zavascki, AC. julg; 01.07.2008.

TJRJ, Apelação Cível nº 0014654-27.2004.8.19.0202 (2009.001.68942), 18ª Câmara Cível, Rel Celia Meliga Pessoa, julg. 19.01.2010.

TJSP. Agravo de Instrumento nº 0130963-82.2012.8.26.0000. Relator Renato Sartorelli, unânime, Comarca de São José dos Campos, 26ª Câmara de Direito Privado, DJ 03830658 de 22/08/2012.

TJSP. Agravo de Instrumento nº 0240478-86.2011.8.26.0000, Relator Desembargador Manoel Justino Bezerra Filho, unânime, Comarca de São Paulo, 35ª Câmara de Direito Privado, DJ 2011.0000232195 de 18.10.2011.

TJSP. Apelação Cível nº 0032639-62.2009.8.26.0000 – Acórdão 24/05/2012. Relator Desembargador Luis Fernando Nishi, unânime, Comarca de Ribeirão Preto, 32ª Câmara de Direito Privado, DJ 1250786900 de 24/05/2012.

TJSP, Decisão Monocrática em Agravo de Instrumento n. 990.10.202915-8, 30ª Câmara de Direito Privado, Rel. Orlando Pistoresi, julg. 19.05.2010.